

Tunisie

Jean David Anet*



Vue d'ensemble

La Tunisie est un pays situé en Afrique du Nord. Elle compte selon les dernières estimations une population de 12 356 117 habitants¹ dont 3 680 393 habitants dans les zones rurales² ce qui représente 30% de la population totale.³ Il existe donc une forte concentration des populations dans les zones urbaines telles que Mahdia, Monastir, Sfax et Sousse. Tunis, la capitale et la plus grande ville du pays, compte à elle seule 2 439 404 habitants.⁴

Le secteur du logement tunisien, à l'instar de nombreux autres secteurs du pays, connaît une crise depuis de nombreuses années. Plusieurs facteurs convergent pour créer cette situation. Tout d'abord, le manque criant de logements à faible coût. La demande dépasse de loin l'offre, ce qui a entraîné une hausse des prix de l'immobilier, rendant presque impossible l'accès à la propriété pour de nombreux Tunisiens à revenus modestes. La prédominance du secteur informel engendre une désorganisation générale et la flambée des prix des matériaux de construction de base tels que le ciment, le fer et les briques a considérablement augmenté les coûts de construction, rendant les logements inaccessibles pour de nombreuses familles tunisiennes.

Au quatrième trimestre de l'année 2022, le nombre de personnes au chômage parmi la population active était estimé à 624 600, contre 613 600 au troisième trimestre de la même année. Malgré cette hausse du nombre d'individus au chômage, le taux de chômage a diminué légèrement pour s'établir à 15.2% contre 15.3% au trimestre précédent, principalement en raison de l'augmentation du nombre de personnes actives.⁵

Comme de nombreux pays du monde, la Tunisie (déjà fragilisée par la pandémie de 2020) doit faire face aux retombées de la guerre entre la Russie et l'Ukraine depuis 2022. Le taux d'inflation, qui était de 5.7% en 2021, a subi une augmentation de 2.6% en une seule année pour atteindre 8.3% en 2022.⁶ Le produit intérieur brut (PIB), quant à lui, n'a subi qu'une faible hausse pour s'établir à 447.6 milliards DT (144.89 milliards US\$) en 2022 contre 403 milliards DT (130.47 milliards US\$) en 2021.⁷

La forte concentration de la population dans les zones urbaines et sa croissance de plus de 1% par an (1.2% en 2022),⁸ la hausse croissante du nombre de Tunisiens au chômage et celle encore plus grande de l'inflation sans évolution proportionnelle des salaires,⁹ créent de nombreux problèmes en termes d'accès au logement abordable pour les populations.

Le gouvernement tunisien, conscient de toutes ces difficultés, mène depuis plusieurs années des politiques afin de permettre au plus grand nombre possible de personnes d'accéder au logement. Il a pour cela créé plusieurs entités, telles que la Société nationale Immobilière de Tunisie (SNIT) depuis 1957, l'Agence foncière d'Habitation (AFH), et la Caisse nationale d'Épargne Logement (CNEL, ancêtre de la Banque de l'Habitat) depuis 1973. Cette dernière a permis aux familles d'épargner et d'accéder aux crédits à des conditions préférentielles.¹⁰ Le gouvernement a aussi créé un cadre favorable

CHIFFRES CLÉS

Principaux centres urbains	Tunis, Sfax, Sousse
Taux de change (1er juillet 2023): 1 USD = [a] 1 PPA = (2022) [b]	3.09 Tunisian Dinar (TND) 0.94 Tunisian Dinar (TND)
Population totale [b] Population urbaine [b] Taux de croissance démographique [b] Taux de croissance urbaine [b] Pourcentage de la population urbaine vivant dans des bidonvilles (2018) [c] Pourcentage de ménages dirigés par une femme Taux de chômage (% de la population active totale, estimation nationale) (2021) [b] Pourcentage de femmes participant officiellement au marché du travail (2021) [b] Coefficient de Gini (2017) [b] Classement pays IDH (2020) [d] Score pays de l'IDH (2021) [d]	12 356 117 8 675 724 0.76% 1.22% 8.2% n/d 16.1% 25% 35.8 94 0.73
PIB par habitant (\$US courants) [b] PIB (\$US courants) [b] Taux de croissance du PIB [b] Taux d'inflation [b] Taux d'intérêt emprunteur (2019) [b] Proportion de la population adulte ayant emprunté officiellement (2021) [b]	3 777 US\$ 46 664 million US\$ 2.52% 8.3% 7.78% 51%
Nombre de prêts hypothécaires résidentiels en cours Valeur de l'encours des prêts hypothécaires résidentiels (USD) (2022) [e] Taux hypothécaire résidentiel en vigueur Durée [e] LTV maximal sur un prêt hypothécaire résidentiel [e] Ratio des prêts hypothécaires au PIB (2022) Nombre de fournisseurs de prêts hypothécaires résidentiels [e] Pourcentage de femmes propriétaires d'une maison seules et/ou conjointement Nombre de prêts de microfinance en cours [f] Valeur des prêts de microfinance (USD) (2022) [f] Nombre de prestataires de microfinance [f]	n/d 4 413 million US\$ 8-13% 25 années 80% 9.49% 23 n/d 731 770 570.2 million US\$ 288
Nombre total de propriétés résidentielles avec titre de propriété [g] Nombre de logements formels achevés annuellement [h] Nombre de projets résidentiels certifiés par EDGE Prix de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine en unités monétaires locales [i] Taille de la maison nouvellement construite la moins chère par un promoteur ou un entrepreneur formel dans une zone urbaine [i] Location mensuelle typique pour la maison neuve la moins chère [i] Coût du sac standard de ciment de 50 kg en unités monétaires locales [j] Type de registre des actes: numérique, scannée ou papier (2020) [k] Classement de l'indice de facilité de faire des affaires de la Banque mondiale (2020) [k] Délai d'enregistrement de la propriété (jours) Coût d'enregistrement de la propriété (2020) [k] Score de l'indice DBI de la Banque mondiale sur la qualité de l'administration des biens fonciers (0-30) (2020) [k]	480 079 21 082 n/d 161 000 TND 92m ² 550 TND 16 TND (5.18 US\$) Ordinateur - Scanneur 38 35 days 6.10% 13.50

NB: Les chiffres sont pour 2023 sauf indication contraire.

[a] Xe.com	[f] Microfinance Control Authority
[b] World Bank World Development Indicators (as at end 2022)	[g] National Land Ownership Office
[c] Demographic and Health Surveys, USAID	[h] Ministère de l'équipement et de l'habitat
[d] United Nations Human Settlements Programme (UN-HABITAT)	[i] logement.com.tn
[e] Central Banque of Tunisia	[j] Comptoir Africain (COMAF)
	[k] World Bank Ease of Doing Business Indicators

au niveau législatif, ce qui permet aux acteurs privés de ce secteur de bénéficier de conditions accommodantes. C'est le cas, par exemple, de la loi de finances 2023 portant sur le règlement de la dette des bénéficiaires de crédits destinés au logement social. En même temps, le gouvernement œuvre directement pour les populations en matière de financement du logement social. En effet, il a mis en place des mécanismes appropriés et instauré des programmes de financement pour permettre aux catégories moyennes et à revenus limités d'accéder à l'habitation décente. Il s'agit notamment de trois programmes majeurs : le Programme d'Épargne Logement Contractuel ; le Programme Spécifique du Logement Social ; et le Programme du Premier Logement.

*Ce profile a bénéficié d'une édition par Aminata Baro.

Accès au financement

Les banques constituent la principale porte d'accès au financement du logement. En 2021, le système bancaire comptait 44 établissements financiers, dont 23 banques résidentes, sept banques non-résidentes, huit établissements de leasing, deux sociétés de factoring, deux banques d'affaires et deux établissements de paiements. Il était constitué de 1 999 agences réparties sur tout le territoire, ce qui revient à une agence pour 5 921 habitants en 2021 (contre 5 934 habitants en 2020 et 6 027 habitants en 2019).¹¹

La Tunisie comptait 37% d'adultes avec un compte en banque en 2021, dont 29% de femmes et 32% d'adultes catégorisés « pauvres ». ¹² Aucune femme n'a besoin de l'autorisation d'un membre masculin de sa famille afin d'ouvrir un compte bancaire. Cependant, il reste tout de même difficile pour une femme seule d'accéder à la propriété car la société est encore majoritairement patriarcale.

Le financement du logement s'effectue dans sa grande majorité à travers les prêts hypothécaires. Certains produits bancaires permettent d'effectuer une épargne spécialement dans le but d'acquérir un logement. Ainsi, en juin 2023, l'épargne collectée destinée au logement était de 1.6 milliards DT (526.6 millions US\$). Durant la même période, l'encours de crédits immobiliers et autres s'élevait à 15.6 milliards DT (5 milliards US\$).¹³

La Banque Centrale de Tunisie (BCT) est le principal organe régissant le monde du crédit en Tunisie. Elle fixe le taux directeur sur lequel les banques commerciales s'appuient pour fixer leur taux de crédit. En 2023, le taux fixé par la BCT est de 8%.¹⁴ Dès lors, tout demandeur de crédit aura un taux minimum de 8% (hors marge des banques commerciales). Ce taux élevé représente un frein important à l'octroi du crédit, car les banques sont très soucieuses de la capacité de remboursement de leurs clients, ce qui ne favorise pas le dynamisme du secteur. Il existe de multiples offres de crédit, mais elles ne sont pas réellement différenciées : les conditions et les termes restent très similaires et ainsi ouverts aux mêmes catégories de clients. La structure même du marché justifie ce manque de diversité. La Banque de l'habitat propose, par exemple, un prêt sur la base d'une épargne logement à un taux minimum de 8% et sur une durée maximale de 25ans.¹⁵ Il en est de même pour la Banque internationale arabe de Tunisie (BIAT) qui propose une durée maximale de 25ans mais avec un taux fixe ou variable pour le produit « Biatimmo » parmi ses différentes offres. L'usage bancaire porte à un minimum de 20% l'apport initial pour l'acquisition d'un logement et à une capacité maximale d'endettement de 40%.¹⁶

Bien au fait de toutes ces difficultés, le gouvernement a lancé le programme « Premier logement ». Ce programme consiste en une ligne de crédit destinée aux catégories d'acquéreurs dans l'incapacité d'assurer un autofinancement. Il a pour but de permettre aux salariés de la classe moyenne de financer l'acquisition d'un premier logement.¹⁷ Il dispose d'une enveloppe globale de 200 millions DT (64.7 millions US\$).

La Banque tunisienne de solidarité (BTS) est l'institution principale chargée du microfinancement. Elle intervient dans divers secteurs tels que l'agriculture ou les technologies de l'information et de la communication, mais très peu dans celui du logement. Il existe cependant certains produits, comme les prêts EDDAR, lancés en 2007 par la microfinance EDNA et accordés à des ménages à faible revenus pour financer l'amélioration de logements. Le montant maximum accordé pour une période de remboursement de 24 mois était de 5 000 DT (1 618 US\$).¹⁸ Le secteur de la microfinance est tout de même dense en Tunisie. Il comptait 288 associations de microcrédit en 2022 pour une population active d'environ 731 770 clients (contre 704 072 clients en 2021) et un encours total provisoire de 1.9 millions DT (6.2 millions US\$) au 31 décembre 2022, contre 1.8 millions DT (5.4 millions US\$) en fin décembre 2021.¹⁹

La Tunisie dispose d'une bourse, la Bourse des valeurs mobilières de Tunis (BVMT), qui se situe au cœur du marché financier. La BVMT comprend différents marchés, dont le marché principal est destiné aux grandes entreprises performantes telles que les banques, les assurances et tous les services financiers. Le marché des obligations est spécialement dédié à la négociation de titres de dette, tandis que le marché des fonds communs de créance est réservé aux transactions relatives à ces fonds. Son indice phare, le Tunindex, a enregistré une hausse remarquable de 15.10% en 2022 contre un rendement de 2.34% durant 2021.²⁰

Le Tunindex20, composé des 20 plus grandes valeurs et des valeurs les plus liquides sur le marché, a répliqué la tendance de l'indice Tunindex. Il a clôturé l'année 2022 avec 3 592.21 points, enregistrant un gain de 18.09%. Cette prestation est due essentiellement à la progression des cours de banques telles que la BIAT, avec 57.5% ; l'Union internationale des banques (UIB), avec 57.3% ; et de la Banque de l'habitat (BH), avec 41.4%. Les banques n'ont pas été le seul moteur de cette progression.²¹ La cimenterie Carthage Cement, dont l'une des activités principales est de produire et de commercialiser des bétons prêts à l'emploi, y a aussi contribué – avec un accroissement de 43.9% de 2021 à 2022. La cimenterie produit 2.2 millions de tonnes de ciment par an. Adossée sur 218 hectares à la carrière de Jbel Ressas, elle a créé 774 emplois directs.²²

Abordabilité

Le taux de chômage est de 15.2% (touchant 12.9% des hommes et 20.1% des femmes).²³ La population urbaine est de 8 675 724 habitants,²⁴ ce qui représente 70% de la population totale.²⁵ Plus de 80% de la population est propriétaire de son logement,²⁶ mais il devient de plus en plus difficile d'accéder à la propriété. Par exemple, au gouvernorat de Tunis, le prix du mètre carré de terrain varie de 2 000 DT (647 US\$) à 5 000 DT (1 618.12 US\$). La zone la plus chère est Gammarth, où le prix minimum est de 4 000 DT (1 294.50 US\$) ; et la zone la moins chère est La Goulette, où le prix varie entre 2 000 DT/m² et 2 300 DT/m² (soit 647 US\$ et 744 US\$). Cependant, pour le gouvernorat de l'Ariana, Borj Louzir et Ariana Soghra, l'achat est moins cher, le prix du mètre carré se situant entre 1 600 DT et 1 800 DT (517 US\$ et 582 US\$).²⁷ L'indice des prix immobiliers pour les terrains nus traduit cette disparité, passant de 130.8 points au premier trimestre 2020 à 147.2 points pour le dernier trimestre 2021, soit une augmentation de 16.4 points.²⁸

Ayant fait ce constat, de plus en plus de Tunisiens optent pour la location. Il n'existe pas de coût typique de location d'un logement ; le prix varie en fonction de la zone d'habitation, de la taille et la qualité du bâtiment, ainsi que de l'état de celui-ci (neuf ou vétuste). Pour un logement comprenant une pièce commune et deux chambres, les prix de location varient de 500 DT (162 US\$) à plus de 1 150 DT (372 US\$). Ces prix restent élevés par rapport au salaire moyen, qui est de 936 DT (302 US\$) en septembre 2023.²⁹ Pour référence, le salaire moyen d'un enseignant s'élève à 1 574 DT (509 US\$)³⁰ et celui d'un policier en début de carrière à 1 100 DT (356 US\$).³¹ Ainsi, les prix de location d'un logement occupent déjà un tiers voire la moitié du revenu des fonctionnaires, qui sont souvent mieux lotis que les populations travaillant dans le secteur informel, par exemple.

La dépense moyenne courante des ménages par personne et par an s'établit à hauteur de 5 468 DT (1 770 US\$) en 2021, comparée à 3 871 DT (1 253 US\$) en 2015, soit une hausse de 41.3% sur l'ensemble de la période. Les dépenses moyennes par personne par an varient considérablement. En effet, en 2021, les 20% des ménages les plus aisés consacraient en moyenne 11 767 dinars (3 808 US\$) par personne à leurs achats de consommation, contre 2 014 DT (652 US\$) par personne et par an chez les 20% des ménages les plus démunis, soit un rapport d'un à six environ.³²

D'un point de vue administratif, la bureaucratie impliquée dans l'obtention d'un permis de construire augmente le coût de la construction, ce qui rend difficile la tâche des constructeurs individuels qui sont souvent contraints de prendre des mesures illégales pour réduire les coûts. Les délais pour l'obtention des permis sont très longs. Ils peuvent aller jusqu'à 21 jours à partir de la date du dépôt d'un dossier dûment constitué ; 45 jours si le plan d'aménagement est en cours d'élaboration ; et 60 jours si la construction se situe à 200m de sites naturels, culturels, archéologiques, sauvegardés ou historiques.³³

Offre de logement

L'inflation des prix des matériaux de construction a atteint des niveaux record. Entre décembre 2021 et août 2022, le prix de la tonne de fer rond, produit essentiel dans le secteur du bâtiment et des travaux publics, a connu un accroissement de 54%. De même, l'évolution des prix des ciments a été de plus de 9% entre 2020 et 2021. Il en est de même pour la progression des prix du coffrage en bois (163%), des briques (23%) et des conduites en polychlorure de vinyle (PVC) (69%), au cours de la même période.³⁴

PRIX DES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION ET INFLATION DES COÛTS DE CONSTRUCTION – TUNISIE

Le coût élevé de la construction est souvent cité comme un facteur clé qui nuit à l'abordabilité du logement. La nécessité d'importer des matériaux au lieu d'acheter ceux produits localement, le coût élevé et le manque des compétences locales, ainsi que l'absence de mécanismes financiers permettant d'acheter des matériaux en vrac sont tous des facteurs ayant un impact sur les coûts de construction et pouvant engendrer des dépassements de coûts.

Les grèves ou les pénuries de carburant augmentent également le prix des matériaux de construction, en augmentant les coûts de transport. Les taux d'inflation élevés, comme observé à travers le continent en 2023, compromettent également l'abordabilité. Par conséquent, les ménages à faible revenu peuvent ne pas être en mesure de payer le prix des matériaux de construction pour construire progressivement leur propre maison.

Le CAHF a recueilli quelques indicateurs de base du coût du logement au cours de la dernière décennie, y compris le prix des matériaux de construction clés, le prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé et la taille moyenne de cette maison (voir la section Chiffres clés).

Prix de gros d'un sac standard de 50kg de ciment OPC (classe de résistance 32.5N)

16 DT (5.18 US\$)



Prix du carrelage de sol en céramique (par mètre carré)

17 DT (5.50 US\$)



Prix des tôles ondulées en acier par mètre carré

45 DT (14.56 US\$)



Prix des tuiles de toiture (par mètre carré)

20 DT (6.47 US\$)



Prix de la maison neuve la moins chère construite en zone urbaine par un promoteur privé

161 000 DT (52 104 US\$)



Avertissement :

Ces données ont été recueillies par les auteurs de l'Annuaire dans le cadre de leurs recherches. Il a été demandé aux auteurs de prendre contact avec trois magasins de matériaux de construction et de demander le prix du produit, puis, en fonction des réponses reçues, d'estimer le coût typique du matériau. Les chiffres donnés ne sont donc pas des moyennes formelles mais des estimations éclairées, basées sur le démarchage d'une poignée de fournisseurs dans les zones urbaines.

Cette augmentation des prix des matériaux, la forte concentration des populations dans les villes et les moyens limités des populations entraînent une forte demande en logements, et surtout en logements sociaux. L'état y répond au travers de ses différents programmes, mais cela reste insuffisant. Les estimations du nombre cumulé de logements sociaux et abordables réalisés et de lots viabilisés ont atteint 21 082 unités au cours de l'année 2022. Ils sont répartis entre : les 15 126 logements et lotissements du Programme Spécifique du Logement Social ; les 3 836 logements et lotissements du Fonds de promotion de logements sociaux (FOPROLOS) ; et les 2 120 logements réalisés dans le cadre du Programme Premier Logement.³⁵

D'ici la fin 2023, il est estimé que 23 773 logements et lots de terrains sociaux seront livrés, soit une augmentation de 13% par rapport à 2022. Pour les années à venir, 27 375 logements devraient sortir de terre à fin 2024 et 32 129 devraient être achevés fin 2025. Le Programme Spécifique des Logements Sociaux a produit à lui seul de façon cumulée 15 126 logements sociaux et lots en 2022 et devrait fournir 16 517 nouveaux logements d'ici fin 2023. Les estimations sont de 18 715 et 21 979 logements et lots sociaux pour les années 2024 et 2025 respectivement.³⁶

Quant aux logements réalisés dans le cadre du FOPROLOS, il est prévu que des demandes supplémentaires soient enregistrées pour les logements financés dans le cadre de ce mécanisme. Relatif à la fixation des modalités et conditions des interventions du Fonds, le projet de promulgation du décret gouvernemental n° 1126 du 18 août 2016 prévoyait plusieurs facilités dont le but serait d'une part d'élargir le cercle des bénéficiaires et d'encourager, d'autre part, les promoteurs immobiliers à produire ce type de logement.³⁷

Pour les parts de la population qui ne répondent pas aux critères permettant d'obtenir des logements sociaux et qui souhaitent recourir à l'auto-construction, les procédures administratives se révèlent être des plus ardues et des plus longues. Par exemple, la réponse à la demande de permis de construire peut aller jusqu'à 45 jours (à compter du jour du dépôt d'un dossier complet) ; et 60 jours si le plan d'aménagement urbain est en cours d'élaboration.³⁸

Marchés immobiliers

Le marché immobilier tunisien, fortement limité par la rareté des terrains et la hausse des prix des matériaux de construction, traverse actuellement une période difficile. Les différentes crises survenues ces trois dernières années ont impacté le marché immobilier, qui n'en est pas sorti gagnant. Du fait de l'inflation galopante des prix des matières premières et de la crise énergétique causée par la montée des prix du baril de pétrole, les promoteurs ont été contraints de revoir leurs marges à la baisse ou d'augmenter leurs prix de vente.

L'immobilier en Tunisie est un marché en perpétuelle mutation et n'est pas encore totalement structuré. Il comprend de multiples acteurs, tels que les promoteurs, les agents immobiliers formels et les agents immobiliers informels. La barrière à l'entrée pour devenir agent immobilier est inexistante et toute personne peut se prévaloir du titre d'« agent immobilier » et exercer la profession. Cela constitue d'ailleurs un important problème du fait des multiples arnaques montées. Pour parer à cet état de fait d'une part et se réhabiliter d'autre part, les agents immobiliers se sont réunis et regroupés dans une structure associative pour former

un bouclier devant les intrus et les concurrents déloyaux, tout en mettant en valeur le rôle que joue l'agent immobilier dans le tissu économique du pays.³⁹

Le volume des transactions immobilières a diminué de 6.9% au quatrième trimestre 2021, contre une baisse de 8% au quatrième trimestre 2020. En revanche, l'indice des prix des logements a augmenté de 9% en un an au troisième trimestre 2021. Selon l'Institut national de la statistique (INS), cette hausse s'explique par la hausse du prix des appartements de 5.5%, mais aussi par la hausse du prix des terrains de 13.2%.⁴⁰

L'AFH a enregistré entre 280 000 et 300 000 demandeurs en attente d'obtention de lots, dont 70% sont concentrés dans la région du Grand Tunis (Tunis, Manouba, Ben Arous et Ariana) et les gouvernorats de Sousse et Sfax. Les longs délais d'attente sont dus à la grande rareté des terrains à usage d'habitation.⁴¹

L'office national de la propriété immobilière permet à tous ceux qui traitent avec le registre foncier de s'adresser à l'administration régionale de propriété foncière la plus proche et de demander des services relevant territorialement d'autres directions régionales (délivrance d'un certificat de propriété ou de non-propriété, consultation des titres fonciers, délivrance d'une copie certifiée conforme à l'original du titre foncier). En 2020, il détenait 1 732 528 titres fonciers et son site mis en ligne affichait plus de 25 000 consultations.⁴² L'obtention de son titre de propriété suit une procédure en plusieurs étapes. Parmi elles se trouvent le passage au tribunal immobilier pour le jugement d'enregistrement, puis l'Office de la topographie et du cadastre pour marquer les limites et effectuer le lotissement, et finalement l'Office de la propriété foncière.

Selon le rapport Doing Business 2020, la Tunisie se classait au 78e rang mondial par rapport à l'indice de la facilité de faire des affaires.⁴³ Le pays a néanmoins accéléré l'enregistrement de la propriété en rationalisant le processus interne de transfert de propriété et a également accru la transparence de l'administration foncière en publiant des statistiques sur le suivi des transactions immobilières au registre foncier.⁴⁴

Politique et législation

La politique de la Tunisie en matière d'habitat a permis, dans un premier temps, de mener une intervention directe de l'Etat à travers la création de la SNIT, l'AFH et la CNEL, qui ont donné aux ménages l'occasion d'épargner et d'accéder aux crédits à des conditions préférentielles. Le gouvernement continue à œuvrer à travers la mise en place de mécanismes appropriés et l'instauration de programmes de financement permettant aux catégories moyennes et à revenus limités d'accéder à l'habitation décente (dont le Programme d'Epargne Logement Contractuel, le Programme Spécifique du Logement Social et le Programme Premier Logement).

En matière de logement, la loi de finances 2023 prévoit la mise en place directe ou indirecte de quatre nouvelles dispositions : a) l'imposition de la plus-value sur la cession de terrain agricole ; b) l'augmentation des droits de timbre de 0.6 DT (0.2 US\$) à 1 DT (0.32 US\$) sur les factures pour les droits d'enregistrement ; c) l'instauration d'un impôt sur la fortune immobilière ; et l'accompagnement du financement de projets des catégories sociales vulnérables et à revenu limité.⁴⁵

La dernière de ces nouvelles dispositions est accompagnée de l'institution d'une ligne de financement au profit des personnes à faibles revenus, dédiée à l'octroi de prêts sans intérêts n'excédant pas 5 000 DT (1 618,12 US\$). Un financement de 10 millions DT (3,2 millions US\$) est affecté sur les ressources du Fonds national de l'emploi au profit de cette ligne.⁴⁶

Malgré les politiques visant à rendre le secteur immobilier plus résilient face aux défis actuels, le secteur fait face à des inquiétudes majeures alors que des informations circulent sur les possibilités d'une augmentation à 19% de la TVA à partir de janvier 2024. Une taxe de 13% avait déjà été instaurée en 2019 et ces possibilités d'augmentation font déjà face à la fronde des professionnels du secteur, qui eux rappellent que, pour encourager un secteur dans le domaine financier, il est essentiel de réduire les taxes plutôt que de les augmenter.⁴⁷

Pour favoriser une économie verte, il a été décidé dans le cadre de la loi de finances 2022 de réduire à 10% le taux du droit de douane exigible à l'importation de panneaux solaires et de relever le taux de la taxe de protection de l'environnement de 5% à 7%.⁴⁸

En outre, la loi tunisienne désigne le conjoint et les enfants comme héritiers d'un bien. Le conjoint hérite d'un quart de la propriété, et les enfants héritent du reste divisé également entre eux.⁴⁹

Opportunités

L'un des défis les plus importants auquel doit faire face le marché de l'immobilier est l'insuffisance des biens abordables. Réussir à résoudre ce défi serait pour les acteurs de ce secteur signe de renouveau et présagerait une embellie générale. Pour accomplir ce but plusieurs pistes sont à explorer, dont celle de la recherche nécessaire à la construction de logements dans des matériaux moins coûteux et surtout immédiatement disponibles sur le territoire.

De plus, depuis la Covid-19, la demande pour des logements plus spacieux, des environnements plus verts et des espaces de travail intégrés a gagné en importance. Ainsi le besoin d'une meilleure qualité de vie, à la lumière des nouvelles habitudes de travail et du désir croissant d'un contact plus proche avec la nature, doit conduire les promoteurs à innover et à repenser leurs offres pour répondre à ces nouveaux besoins.

Disponibilité des données sur le financement du logement

Dans le contexte du secteur immobilier en Tunisie, l'absence de données accessibles est un problème majeur: Cette lacune découle de l'opacité du secteur, où les agences immobilières sont souvent éparpillées, voire dominées par un réseau informel de particuliers qui fonctionne à travers le bouche-à-oreille. L'administration manque également de transparence, ce qui crée une confusion concernant les prix et les types de biens impliqués dans les transactions. Malheureusement, la digitalisation des transactions et la mise en place d'un registre national des ventes et des loyers destiné au grand public tardent à se concrétiser, ce qui entrave l'analyse du secteur immobilier et aggrave les difficultés économiques rencontrées par une grande partie de la population.

La Banque centrale de Tunisie recueille et publie des données concernant tous les secteurs économiques et financiers (la monnaie, les taux d'intérêt, l'économie en général). Ces données sont mises à jour chaque année et sont disponibles sur Internet.

L'Institut national de la Statistique fournit des données telles que la taille de la population (ventilée par sexe) et les différents prix par secteur d'activité, mais ne fournit pas de données détaillées sur le financement du logement.

Le Ministère de l'Équipement et de l'Habitat offre des informations sur la réglementation de l'habitat, l'aménagement du territoire et les statistiques du secteur: Il sert d'observatoire sur le foncier. La fréquence de collecte des données n'est pas connue. Elles sont accessibles au public via Internet, mais ne sont pas récentes. Les dernières données datent de 2017.

Par ailleurs, la demande pour des logements écologiques est en hausse. Les consommateurs sont de plus en plus conscients de l'impact environnemental de la construction et cherchent à minimiser leur empreinte écologique. Les promoteurs immobiliers qui adoptent des pratiques de construction durable et qui proposent des logements écoresponsables pourraient donc obtenir un avantage concurrentiel.⁵⁰

Sites web

Banque centrale de Tunisie : www.bct.gov.tn

Institut national de la statistique : www.ins.tn

Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire :

www.mehat.gov.tn

Gnet News Tunisie : <https://news.gnet.tn/>

Exemple d'innovation : Le Programme Spécifique de Logements Sociaux, pour la Justice Sociale

Initié depuis 2012, ce n'est que depuis 2020 que le Programme Spécifique de Logements Sociaux à horizon 2025 a été cristallisé par le gouvernement tunisien. Ce programme vise à permettre l'inclusion sociale et économique des ménages les plus démunis spécifiquement dans toute la Tunisie, à travers la construction d'habitats plus dignes. Le programme, dont le budget disponible dépasse le milliard DT (323,7 millions US\$) est subdivisé en deux composantes.⁵¹

La Composante 1 vise à cibler des ensembles des habitats précaires, éradiquer les logements non-durs qui le composent et reconstruire/ réhabiliter 10 000 logements sur place ou dans d'autres zones plus adaptées. La sélection des logements à réhabiliter/ reconstruire se fait par décision des Comités Régionaux qui, plus proches du terrain, sont les plus à même de désigner les ménages les plus démunis. Ces opérations de réhabilitation seront financées à hauteur de 50% par l'Etat tunisien, les autres 50% revenant à la charge des ménages ciblés. Etant donnée la situation de ces ménages exclus du système bancaire, souvent sans emploi et sans garantie, l'Etat permet un remboursement sans intérêt, échelonné sur 25 ans et bénéficiant d'une année de grâce. Une enveloppe de 220 millions DT (71,2 millions US\$) a été établie pour financer cette première phase.⁵² A fin décembre 2022, 6 655 logements avaient déjà été reconstruits.⁵³

La Composante 2, quant à elle, aboutira la réalisation de 13 500 nouveaux logements sociaux et lotissements sociaux pour un budget de 900 millions DT (291,3 millions US\$). Ces logements, construits par des promoteurs publics mais aussi privés, restent destinés aux parts les plus démunies de la population, subdivisées en trois classes en fonction de leur statut en matière d'emploi et de logement. La Classe 1 correspond aux ménages les plus vulnérables, sans logement, sans emploi ou au revenu mensuel brut inférieur au Salaire Minimum Interprofessionnel Garantit (SMIG), fixé à environ 391 DT (127 US\$) par mois en 2022,⁵⁴ sans accès à un quelconque système financier. La Classe 2 concerne les ménages dont le revenu est inférieur à deux fois le SMIG, soit inférieur à 782 DT (254 US\$). La Classe 3, quant à elle, regroupe les salariés percevant entre deux et trois fois le SMIG, soit entre 782 DT (254 US\$) et un plafond de 1 173 DT (381 US\$). Ainsi comme pour la première composante, l'Etat prend en charge 50% des coûts de la construction des logements et de l'aménagement de lots, mais uniquement pour les ménages de la Classe 1. Ceux de la Classe 2 bénéficient d'une prise en charge à hauteur de 30% par l'Etat, et pour la Classe 3, l'Etat participe à hauteur de 20%. Les logements de cette Composante coûteront entre 30 001 et 65 000 DT (entre 9 711 et 21 039 US\$). Cette Composante a été lancée en décembre 2021.⁵⁵

L'élément innovant dans ce projet est dans l'effort consenti à favoriser et assister davantage les ménages les plus démunis, qui restent habituellement exclus des programmes de logements sociaux. Programme Spécifique de Logements Sociaux : <http://www.mehat.gov.tn/fr/programmes-projets/programme-specifique-de-logements-sociaux/>

- 1 Banque mondiale. (2022). Population, total – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator%20SP.POP.TOTL%20locations=TN> (Consulté le 22 août 2023).
- 2 Banque mondiale. (2022). Population rurale – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator%20SP.UR.UR.TOTL%20locations=TN> (Consulté le 22 août 2023).
- 3 Banque mondiale. (2022). Population rurale (% de la population totale) – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator%20EN.URB.LCTY%20locations=TN> (Consulté le 22 août 2023).
- 4 Banque mondiale. (2022). Population dans la plus grande ville – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator%20EN.URB.LCTY%20locations=TN> (Consulté le 22 août 2023).
- 5 Institut national de la statistique. Statistiques. Données – Emploi - Chômage. <https://www.ins.tn/statistiques/153> (Consulté le 14 septembre 2023).
- 6 Banque mondiale. Inflation, prix à la consommation (% annuel) – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator%20FP.CPI.TOTL.ZG%20locations=TN> (Consulté le 14 septembre 2023).
- 7 Banque mondiale. PIB (LCU actuelle) – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator%20NY.GDP.MKTP.CN%20end=2021&locations=TN&start=1965> (Consulté le 22 août 2023).
- 8 Banque mondiale. Croissance de la population urbaine (% annuel) – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator%20SP.URB.GROW%20locations=TN> (Consulté le 22 août 2023).
- 9 TUSTEX. (2022). UTICA-UGTT : Signature d'une convention sur l'augmentation des salaires dans le secteur privé. 3 janvier 2022. <https://www.tustex.com/economie-actualites-economiques/utica-ugtt-signature-d-une-convention-sur-l-augmentation-des-salaires-dans-le-secteur-privé> (Consulté le 22 août 2023).
- 10 Gnet News. (2023). Tunisie : Bouden évoque la politique de l'Etat pour garantir l'accès au logement aux classes moyennes et démunies. 22 juin 2023. <https://news.gnet.tn/tunisie-bouden-évoque-la-politique-de-letat-pour-garantir-l'accès-au-logement-aux-classes-moyennes-et-démunies/> (Consulté le 24 août 2023).
- 11 Banque centrale de Tunisie. (2021). Rapport annuel 2021. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/documents/RA_frpdf (Consulté le 26 août 2023). Pg. 145.
- 12 Banque mondiale. (2021). Base de données Global Findex 2021: Inclusion financière, paiements numériques et résilience à l'ère de la Covid-19. <https://microdata.worldbank.org/index.php/catalog/4607/related-materials> (Consulté le 26 août 2023). Pg. 178.
- 13 Banque centrale de Tunisie. (2023). Statistiques. Statistiques des banques (en milliers de DT). https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/tableau_statistique.jsp?params=PL203030&prov=1 (Consulté le 26 août 2023).
- 14 Banque centrale de Tunisie. (2023). Taux d'intérêt directeur de la BCT. https://www.bct.gov.tn/bct/siteprod/tableau_statistique_ajsp?params=PL203260 (Consulté le 28 août 2023).
- 15 Banque de l'Habitat (BH). (2023). Crédit habitat. <https://www.bh.com.tn/cr%20C3%A9dit-habitat> (Consulté le 29 août 2023).
- 16 Banque internationale arabe de Tunisie (BIAT). (2023). Acheter en Tunisie. https://www.biat.tn/biat/fr/acheter_en_tunisie_75_314 (Consulté le 24 août 2023).
- 17 Gnet News. (2023). Tunisie/ Premier logement : Revenus mensuels, conditions des crédits bancaires, et type de l'appartement. <https://news.gnet.tn/tunisie-la-snit-relance-le-programme-du-premier-logement-et-detailles-procedures-de-financement/> (Consulté le 29 août 2023).
- 18 Ngoy, B M. (2022). Profil Pays de la Tunisie. Annuaire sur le financement du logement en Afrique 2022. Centre for Affordable Housing Finance. <https://housingfinanceafrica.org/fr/documents/annuaire-du-financement-du-logement-2022-tunisie/> (Consulté le 1 septembre 2023). Pg. 324.
- 19 Autorité de contrôle de la microfinance (ACM). Le baromètre de la microfinance, numéro 22, mars 2023. https://www.acm.gov.tn/fr/publications_108_212_T11 (Consulté le 29 août 2023). Pg. 1.
- 20 Bourse des valeurs mobilières de Tunis. (2023). Rapport annuel 2022. https://www.bvmt.com.tn/sites/default/files/rapports_activites/2022_0.pdf (Consulté le 8 septembre 2023). Pg. 22.
- 21 Ibid. Pg 25–26.
- 22 Carthage Cement. (2021). Présentation. <https://www.carthagecement.com.tn/fr/presentation#prod> (Consulté le 8 septembre 2023).
- 23 Banque mondiale. (2023). Tunisie vue d'ensemble. <https://www.banquemondiale.org/fr/country/tunisia/overview> (Consulté le 30 août 2023).
- 24 Banque mondiale. (2022). Population urbaine – Tunisie. <https://donnees.banquemondiale.org/indicateur%20SP.URB.TOTL%20locations=TN> (Consulté le 1 septembre 2023).
- 25 Banque mondiale. (2023). Population urbaine (% de la population totale) – Tunisie. <https://data.worldbank.org/indicator%20SP.URB.TOTL.LN.ZS%20locations=TN> (Consulté le 1 septembre 2023).
- 26 Voir Note 18.
- 27 Bhira, E. (2021). Grand-Tunis : Prix de l'immobilier à la vente et à la location selon les zones (Enquête). 10 juin 2021. Gnet News. (Consulté le 31 août 2023).
- 28 Institut national de la statistique. (2022). Indice des prix de l'immobilier par type de bien. <https://www.ins.tn/statistiques/91> (Consulté le 28 août 2023).
- 29 Combien coûte ? (Septembre 2023). Salaire moyen en Tunisie en 2023. <https://www.combien-coûte.net/salaire-moyen/tunisie/#:~:text=En%20moyenne%2C%20le%20salaire%20moyen, en%20France%20est%20de%2087%25> (Consulté le 14 septembre 2023).
- 30 R.B.H. (2023). 1574 dinars, salaire d'un enseignant tunisien, fautes comprises. 3 décembre 2018. Businessnews.com. <https://www.businessnews.com.tn/1574-dinars-salaire-dun-enseignant-tunisien-fautes-comprises.520,84254.3> (Consulté le 14 septembre 2023).
- 31 Inkyfada. (2020). Tahar: 28 ans, policier endetté, 1100 dinars par mois. 1 novembre 2020. <https://inkyfada.com/fr/2020/11/01/stouchi-tahar-policier-salaire-tunisie/> (Consulté le 20 août 2023).
- 32 Institut national de la statistique. (2021). Résultats de l'enquête nationale sur le budget, la consommation et le niveau de vie des ménages. (2021). <https://www.ins.tn/publication/resultats-de-lenquete-nationale-sur-le-budget-la-consommation-et-le-niveau-de-vie-des-menages> (Consulté le 28 août 2023).
- 33 Service de l'information et de la communication administrative (SICAD). (2023). Permis de bâtir. http://www.sicad.gov.tn/fr/Prestations_57_3_D609#:~:text=de%20la%20prestation%3A-, Dans%20un%20d%C3%A9cret%20de%3A,culturels%2C%20arch%C3%A9ologiques%2C%20sauvegard%C3%A9%20ou%20historiques (Consulté le 9 septembre 2023).
- 34 Ben Abderrazek, M. (2022). Augmentation des prix des matériaux construction jusqu'à 163%, le bâtiment souffre. 14 avril 2022. Tunisie numérique. <https://www.tunisienumerique.com/augmentation-des-prix-des-matériaux-construction-jusqu-a-163-le-batiment-souffre/> (Consulté le 1 septembre 2023).
- 35 Ministère de l'équipement et de l'habitat. (2023). Projet annuel de Performance, Mission Equipement et Habitat PAP 2023. Mars 2023. <http://www.mehat.gov.tn/fr/ministere/budget-par-objectifs/> (Consulté le 31 août 2023). Pg. 58.
- 36 Ibid. Pg. 58–59.
- 37 Ibid. Pg. 59.
- 38 Municipalité de Tunis. Délais maximums de réponses aux demandes de permis de construire. http://www.permisconstruire.tn/info_genjsp (Consulté le 2 septembre 2023).
- 39 Logis Team. (2019). ATAIM: L'association tunisienne des agents immobiliers de Tunisie. <https://www.logis.tn/ataim-l'association-tunisienne-des-agents-immobiliers-de-tunisie/> (Consulté le 2 septembre 2023).
- 40 Institut national de la statistique. (2022). Glissement annuel de l'indice des prix de l'immobilier par type de bien. <https://www.ins.tn/statistiques/91> (Consulté le 24 septembre 2023).
- 41 Voir Note 18. Pg. 325.
- 42 WMC avec TAP. (2020). Propriété foncière : 25 mille consultations en ligne de titres fonciers depuis le 24 avril 2020. 28 mai 2020. Webmanagercenter. <https://www.webmanagercenter.com/2020/05/28/451135/propriete-fonciere-25-mille-consultations-en-ligne-de-titres-fonciers-depuis-le-24-avril-2020> (Consulté le 1 septembre 2023).
- 43 Banque mondiale. (2022). Doing Business 2020. Comparing Business Regulation in 190 Economies. <https://openknowledge.worldbank.org/server/api/core/bitstreams/75ea67f9-4bc5-5766-ada6-6963a992d64c/content> (Consulté le 15 septembre 2023). Pg. 4.
- 44 Ibid. Pg. 124.
- 45 Fekih, K. (2023). Principales dispositions de la loi de finances 2023 en Tunisie. Paie Tunisie. <https://paie-tunisie.com/322/fr/lois-de-finances> (Consulté le 2 septembre 2023).
- 46 Ibid.
- 47 Balkis. (2023). Menace sur le marché immobilier : Projet de TVA à 19% et conséquences économiques. 26 août 2023. Tunisie numérique. <https://www.tunisienumerique.com/menace-sur-le-marche-immobilier-projet-de-tva-a-19-et-consequences-economiques/> (Consulté le 3 septembre 2023).
- 48 Voir Note 18. Pg. 325.
- 49 Société Kahloun immobilière SKI. (2021). Quelles sont les étapes à suivre pour hériter un bien immobilier en Tunisie? 11 octobre 2021. <https://kahimm.com/fr/blog-post/quelles-sont-les-etapes-a-suivre-pour-heriter-un-bien-immobilier-en-tunisie/#:~:text=La%20loi%20tunisienne%20d%C3%A9signe%20les, en%20parts%20%C3%A9gales%20entre%20eux> (Consulté le 3 septembre 2023).
- 50 Archibat. (2023). Perspectives et défis du secteur immobilier en Tunisie. 31 mai 2023. <https://archibat.info/perspectives-et-defis-du-secteur-immobilier-en-tunisie/> (Consulté le 3 septembre 2023).
- 51 WMC avec TAP. (2020). Tunisie : Pour un habitat digne et une meilleure inclusion sociale et économique. 18 décembre 2020. Webmanagercenter. <https://www.webmanagercenter.com/2020/12/18/460979/tunisie-pour-un-habitat-digne-et-une-meilleure-inclusion-sociale-et-economique/> (Consulté le 1er octobre 2023).
- 52 Ibid.
- 53 Ministère de l'Équipement et de l'Habitat. (2023). Avancement de réalisation du Programme. <http://www.mehat.gov.tn/fr/programmes-projets/programme-specifique-de-logements-sociaux/avancement-du-projet/> (Consulté le 1er octobre 2023).
- 54 Paie Tunisie. (2023). SMIG/SMAG. <https://paie-tunisie.com/369/fr/smig-et-smag.aspx> (Consulté le 1er octobre 2023).
- 55 Ministère de l'Équipement et de l'Habitat. (2023). Composante II : Achèvement du Logement social et développement et mise à disposition de lotissements sociaux. <http://www.mehat.gov.tn/fr/programmes-projets/programme-specifique-de-logements-sociaux/composante-n2-construction-de-logements-sociaux/> (Consulté le 1er octobre 2023).