

2020

La hausse de l'immobilier, le déclin du pouvoir d'achat du citoyen tunisien: quelles issues ?

Fadhila Aloui Miadi

Université de la Manouba Tunisie, Faculté des Lettres des Arts et des Humanités, département de géographie, fadhialaoui@yahoo.fr

Follow this and additional works at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/dirassat>



Part of the [History Commons](#), and the [Real Estate Commons](#)

Recommended Citation

Aloui Miadi, Fadhila (2020) "La hausse de l'immobilier, le déclin du pouvoir d'achat du citoyen tunisien: quelles issues ?," *Dirassat*. Vol. 22 : No. 24 , Article 10.

Available at: <https://digitalcommons.aaru.edu.jo/dirassat/vol22/iss24/10>

This Article is brought to you for free and open access by Arab Journals Platform. It has been accepted for inclusion in Dirassat by an authorized editor. The journal is hosted on [Digital Commons](#), an Elsevier platform. For more information, please contact rakan@aarj.edu.jo, marah@aarj.edu.jo, u.murad@aarj.edu.jo.

La hausse de l'immobilier, le déclin du pouvoir d'achat du citoyen tunisien: quelles issues ?

Aloui Miadi Fadhila

Université de la Manouba (Tunisie)
Faculté des Lettres des Arts et des Humanités
Département de géographie
fadhialoui@yahoo.fr

Résumé

Depuis son indépendance; la Tunisie a accordé dans ses politiques de développement économique et social, une place de choix à la question de logement. Dans cette optique, diverses institutions ont été mises en place pour aider le citoyen à disposer d'un logement décent. À ce propos nous citons la société nationale immobilière de la Tunisie, la caisse nationale d'épargne logement (devenue banque d'habitat en 1989), l'agence foncière d'habitat; en réalité ces institutions n'offrent de services qu'aux catégories solvables et c'est la classe moyenne qui se trouve la plus favorisée, son salaire lui permet de profiter de différentes sortes de crédits. Depuis l'an 2000, les retombées de la crise économique qui a déjà frappé les grands pôles internationaux ont eu des effets négatifs sur les économies des pays dépendants et ce sont les institutions financières qui étaient les plus touchées, c'est l'inflation et la dévaluation monétaires ce qui entraîne l'endettement des emprunteurs. Le citoyen moyen autrefois vecteur de l'économie nationale endettée est devenu incapable de suivre le même rythme d'autan. Cette situation a provoqué le blocage de plusieurs secteurs à savoir le marché de l'automobile et le bâtiment, des logements ne trouvent pas d'acheteurs, des crédits bancaires non remboursés. Dans l'espoir de trouver une issue en 2017, le gouvernement a annoncé le programme « premier logement » où l'acquéreur ne fait aucune avance auprès de l'entrepreneur mais c'est la banque qui s'en charge, malheureusement le système de remboursement n'encourage personne et encore en février 2018 la promulgation de la taxe immobilière de 13% sur tout logement neuf a tout ébranlé.

La problématique du logement n'a jamais trouvé l'issue opportune vu le conflit d'intérêt qui existe depuis longtemps entre l'acquéreur et le bailleur de fond qui accorde peu d'importance aux effets de la crise sur le pouvoir d'achat du citoyen. Le gouvernement a beau essayé de sauver ce secteur mais l'issue reste difficile puisque depuis la fin des années quatre-vingt-dix, le logement dépend essentiellement du secteur privé qui accorde peu d'intérêt aux préoccupations sociales, son souci consiste à accumuler des richesses.

Abstract

The rise in real estate, the decline in the purchasing power of the Tunisian citizen: what issues?

The summary

Since independence, Tunisia has given pride of place to the housing sector in its economic and social development policies. In this context, various institutions have been set up to help citizens to have decent housing; in this regard, we mention the national real estate company of Tunisia (SNIT), the national housing savings fund (CNEL), which became the housing bank in 1989, the land agency housing... In reality, these institutions offered services only to solvent categories composed mainly of the middle class, whose status as an employee enabled them to benefit from all kinds of credits.

Starting in the year 2000, the financial crisis that has already begun in the world's major economic centers has had a negative impact on the economies of the dependent countries. As a result, their socio-economic situation has deteriorated and it is the middle class who has been the most affected, dependent on loans, who is unable to repay these debts, his consumption expenses fall. At the same time, several sectors have been destabilized, namely the automobile market and real estate. The latter is facing an unprecedented crisis; the stock of vacant housing continues to rise against a worrying decline in purchasing power of buyers.

In 2017 the government wanted to find the solution according to the formula "first housing" but the promulgation of the real estate tax of 13% on the purchase of any new housing complicated the situation of the promoter on the one hand that cannot find buyer and on the other hand the indebted citizen who becomes unable to keep pace with the rise in real estate.

Our work will focus on the following issue:

The problematic

Since the year 2000, the real estate crisis in Tunisia has coincided with the deterioration of the purchasing power of the average citizen. Formerly a catalyst for economic activity, he finds himself heavily indebted and unable to keep up with rising prices in different areas. It follows a crisis in all economic sectors namely the car market and real estate. The latter was one of the major concerns of the government, which was involved in saving it, but the measures taken were far from reaching the appropriate solution. How can this failure be explained? What is the share of the private sector's responsibility in one hand and the share of the public sector on the other hand?

To answer this problematic we based ourselves on the interviews and the works of the authors who looked into the question of the real estate in Tunisia.

Keywords: real estate, crisis, housing, buyer, developer, Tunisia.

Introduction

Le logement a toujours été une préoccupation majeure chez l'homme. Le logement a évolué de son aspect rudimentaire lié aux produits de la nature, à la construction en béton dont l'évolution a pris plusieurs formes. En Tunisie les vestiges de l'habitat ancien sont partout présents, ce qui prouve que l'homme a toujours besoin de disposer d'un chez soi. Cette nécessité vitale est reconnue au niveau international et national en tant qu'un droit indiscutable de l'homme.

• La Déclaration universelle des droits de l'homme (1948): le droit au logement

Le droit au logement a été reconnu pour la première fois au niveau international dans la Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948. Dans cette déclaration, les Etats ont proclamé que:

« Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires; elle a droit à la sécurité en

cas de chômage, de maladie, d'invalidité, de veuvage, de vieillesse ou dans les autres cas de perte de ses moyens de subsistance par suite de circonstances indépendantes à sa volonté. » (Article 25)

La force de la Déclaration universelle des droits de l'homme est qu'elle est aujourd'hui signée par tous les Etats.

*En Tunisie, le logement a pris une place de choix dans les différentes politiques de développement et d'aménagement. Il s'agit d'une nécessité indiscutable dans la vie du citoyen, au même titre que l'éducation, la santé... c'est dans cet ordre des choses que la question d'habitat était une des priorités dans toutes les politiques sociales adoptées en Tunisie depuis l'indépendance. A cette fin, on a créé des sociétés, des caisses, des banques destinées à aider le citoyen à disposer d'un logement décent. Des crédits majorés par des intérêts supportables furent accordés aux particuliers et aux promoteurs pour concrétiser cet objectif. Cette volonté est traduite récemment dans l'article 21 de la constitution de 2014.

Article 21 de la constitution de 2014: « Les citoyens et les citoyennes sont égaux en droits et en devoirs. Ils sont égaux devant la loi sans discrimination. L'État garantit aux citoyens et aux citoyennes les libertés et les droits individuels et collectifs. Il leur assure les conditions d'une vie digne ».

En réalité depuis quelques années et avec la crise économique, la donnée a changé; de nouvelles charges financières, des taxes, d'autres obligations... incombent aussi bien au le promoteur qu'à l'acquéreur. La situation devient encore plus pénible avec la promulgation de la taxe immobilière de 2018.

La problématique principale consiste à expliquer les facteurs qui ont amené à la promulgation de cette nouvelle taxe au moment où le secteur de logement affronte une crise sans égal.

Notre objectif c'est de mettre en lumière les effets de la promulgation de la nouvelle taxe sur l'immobilier en Tunisie et de connaître et d'analyser la réaction de différents acteurs.

Ce travail a nécessité des interviews et un dépouillement minutieux des informations collectées des institutions concernées, telles que l'Institut National

de la statistique, le ministère de l'équipement, la Société nationale immobilière de la Tunisie, l'Agence foncière de l'habitat et les résidents selon un échantillon pris au hasard. Le conseil des promoteurs.

I- Etalement urbain, une augmentation du parc logements

L'étalement de la ville est consécutif à un accroissement de la population qui s'accompagne d'un besoin accru en logements. C'est la situation qu'affronte Tunis depuis des décennies.

1. L'état des lieux dans le Grand Tunis

Environ huit millions de Tunisiens sur un total de population estimé à 11 millions, vivent dans les villes, soit un taux d'urbanisation qui franchit la barre de 70%. Ce taux devrait atteindre, très probablement, 75% en 2030, soit 10 millions d'urbains sur une population totale de 13 millions (INS 2014).

Dans ce contexte, le Grand Tunis a vu sa population augmenter entre 2004 et 2014 à un rythme de 1,63% par an, sa tâche urbaine a évolué à un rythme de 3,4% annuellement, ainsi La tâche urbaine du Grand Tunis, est passée par conséquent, de 5000 hectares (1956) à 10 mille hectares en 1975 et à près de 40 mille hectares en 2015 (INS 2014).

Le phénomène d'étalement se renforce encore plus avec le processus de métropolisation. L'augmentation de la taille de la ville nécessite un parc logement adéquat. En fait depuis son indépendance, l'état tunisien a accordé une importance particulière à la question du logement à travers une panoplie de mesures.

2. La place du logement dans la politique de l'état Tunisien

Depuis l'indépendance, le logement est l'une des priorités dans les préoccupations de l'état, Comment cela s'est manifesté ?

2.1. La SNIT: une société immobilière crée le lendemain de l'indépendance

En 1957 l'état tunisien a créé des sociétés coopératives ouvrières, il leur a accordées des aides financières pour construire des logements ouvriers telles la cité Ettahrir et Ezzouhour dans la banlieue de Tunis. Depuis 1962-

63 la SNIT a pris la relève, à partir de 1969 elle fut désignée opérateur unique dans le domaine immobilier. Entre 1969 et 1979 la SNIT a pu réaliser 90634 logements.

En fait ce sont des logements de standing, adressés à la population solvable qui sont le plus facilement vendus (vente certaines) dans les réalisations de la société. Le taux de réalisation est de 109% contre 76,29% pour les logements suburbains (Tayachi H. 1989).

2.2. La stratégie nationale de l'habitat adoptée en 1988.

Cette stratégie a pour but d'offrir à tout citoyen un logement décent dans un environnement sain. A cette fin on a mis sur place des mesures d'ordre institutionnel, juridique et financier, basées sur quatre orientations fondamentales à savoir:

- Accroître l'offre de terrains à bâtir et répondre notamment à la demande à caractère social,
- Diversifier l'offre de logements et promouvoir le secteur privé de production,
- Renforcer la politique de réhabilitation et améliorer la gestion du parc logements existant,
- Réformer le système institutionnel de financement de l'habitat et notamment le financement de l'habitat social.

Cette stratégie a abouti à une refonte de la loi relative à la Promotion Immobilière en 1990 pour encourager les Promoteurs à investir dans des projets de logements sociaux et de lotir et d'aménager des terrains destinés à l'habitat. Un nouveau code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme fut adopté en 1994 visant à mieux exploiter l'espace urbain essentiellement. Une réforme du système de financement a vu le jour concrétisée par la transformation de la CNEIL (caisse d'épargne logements) en Banque de l'Habitat en 1989, la consolidation du régime de l'épargne logement, l'élargissement de la base des bénéficiaires du Fonds de Promotion des Logements pour les Salariés

« FOPROLOS 1, 2 et 3 ».

Quoique ayant abouti à une nette amélioration des conditions d'habitat sur les plans quantitatif et qualitatif, la stratégie nationale de l'Habitat a été régulièrement mise à jour de façon à relancer le secteur par la mise en place de plans d'actions successifs appropriés et adaptés à la dynamique socio-économique du pays. Cet effort a nécessité l'identification de nouvelles sources de financement pour faciliter l'accès à la propriété de logement. Ceci consiste à:

*l'augmentation du nombre des bénéficiaires des logements sociaux financés par le fonds de la promotion des logements sociaux (FOPROLOS). Ce système de financement de logement social est mis en place pour faire bénéficier le plus grand nombre de la population active au droit au logement et d'améliorer les conditions de l'habitat en Tunisie. Le FOPROLOS n'a pas cessé d'élargir ses prestations: après FOPROLOS I, II, en janvier 2007, on a annoncé le FOPROLOS III qui concerne la catégorie dont le salaire est compris entre 3 et 4,5 le SMIG (en 2007 le SMIG est égal à 217,800 DT régime 40h selon l'INS).

On a réduit d'un point le taux d'intérêt relatif aux différents crédits FOPROLOS, en plus de l'augmentation de la participation du fonds 26-26 pour l'acquisition de logements de type FOPROLOS I pour atteindre 4000 dinars au lieu 3000 dinars. Dans la même optique on a révisé le prix de vente des logements sociaux financés par le FOPROLOS en 2009.

* plus de participation de la banque de l'Habitat et l'agence foncière d'habitat.

Pour encourager le citoyen à s'approprier un logement, un rôle plus important fut accordé à l'AFH et on a lancé une nouvelle formule de financement à la banque d'habitat qui consiste à la réduction d'un point dans le taux d'intérêt relatif aux crédits d'épargne logement, et des crédits immédiats, ainsi qu'une réduction de l'autofinancement pour l'acquisition de logement de 20% au lieu de 30% auparavant et le renforcement de l'offre de terrains pour la construction de l'habitat tout en encourageant le logement collectif dans les grandes villes (interviews avec les responsables de la Banque d'habitat 2018).

2.3. Les objectifs du XI plan de développement économique et social

Dans le cadre d'une meilleure gestion de l'espace urbain, la Direction générale de l'Habitat s'est tracé comme objectifs lors du XI plan quinquennal de développement économique et social (2007-2011):

- Atteinte de la densité de 40 logements/hectare en favorisant le logement collectif
- Identification des mécanismes financiers pour l'acquisition, ou la construction de logements collectifs afin **d'encourager la couche moyenne de la population à y accéder.**

C'est la clé du voûte de la question, il est clair qu'on favorise la classe moyenne, la classe solvable dont la majorité a eu recours aux crédits pour l'acquisition de logement. Il est vrai qu'il s'agit d'une classe très dépensière qui a dynamisé l'activité économique. Cependant la facilité de l'octroi des crédits a provoqué son surendettement.

Nul ne doute que la détérioration de la situation sociale de cette classe s'explique aussi par la crise économique mondiale qui a beaucoup affecté les pays dépendants des organisations financières mondiales. Ceci a eu des effets néfastes sur La capacité financière de la classe moyenne qui était pourtant le levier de la dynamique des institutions financières. Cette situation a entraîné des effets négatifs sur le secteur de la production immobilière. A l'échelle de tout le territoire national, on est devant une surproduction de logements, des logements vacants qui ne trouvent pas d'acquéreurs.

II- Le crédit bancaire un mal nécessaire pour l'acquéreur à revenu moyen

Dans sa politique de la réalisation et de l'amélioration du logement, l'état tunisien a créé en parallèle les institutions financières nécessaires pour garantir la réussite de ce programme à travers le soutien financier accordé au citoyen pour disposer d'un logement décent.

1. Un soutien financier à condition

L'octroi de ce soutien financier nécessite des garantis qui sont en général le salaire. En réalité il y a des conditions qui permettent au salarié de disposer d'un crédit logement, à savoir un autofinancement de 25% et le remboursement mensuel du crédit ne doit pas dépasser les 40% du salaire.

Réellement, les conditions sont sélectives qui écartent la classe modeste de ce système. La classe moyenne encore mieux la classe riche (disposant d'autres sources de revenus) qui peuvent supporter ces conditions. Il suffit de prendre l'exemple de la caisse nationale d'épargne logement (Banque d'habitat en 1989), cette caisse créée en 1973 avait pour objectif premier assigné par le gouvernement de mobiliser l'épargne privée populaire dans le secteur logement. L'épargne logement repose sur un contrat entre la CNEL et la personne physique qui désire construire, acquérir ou agrandir son logement. Plusieurs catégories de contrats ont été instituées correspondant à différents niveaux de revenus:

Catégorie A: prêt de 1000 d avec un versement mensuel de la part du bénéficiaire de 7 DT

Catégorie B: prêt de 2000 DT avec un versement mensuel de la part du bénéficiaire de 14 DT

Catégorie B1: un prêt de 3000 DT avec un versement mensuel de la part du bénéficiaire 20 DT. Vu l'augmentation des prix de la construction, la CNEL fut amenée à introduire en 1976, une autre catégorie de contrat de C (prêt de 4000 DT avec un versement mensuel de la part du bénéficiaire 33 DT) à G (13000 DT avec un versement mensuel de la part du bénéficiaire de 71 DT). Dans un deuxième temps, en 1977 la CNEL a supprimé les catégories A et B souscrites depuis 1975, ce qui a provoqué la prolifération de l'habitat spontané dans l'agglomération de Tunis (OSMONT A. 1995).

2. La classe moyenne le levier de la promotion immobilière

Depuis l'indépendance la classe moyenne ne cesse d'augmenter, elle a renforcé son positionnement dans le total de la population du pays. Cette catégorie dont les dépenses annuelles varie entre 585 dinars et 4000 DT, représentait en 2005, 81,1% du total de la population, contre 77,7% en 2000 et 44% en 1975. Plusieurs facteurs ont contribué au renforcement de la place de la classe moyenne à savoir:

- L'amélioration du niveau d'instruction et du savoir
- l'augmentation du revenu annuel moyen

Par conséquent 80% de ces ménages sont propriétaires de leur logement. En réalité cela est le fruit de l'évolution du revenu individuel annuel moyen. Entre 2004 et 2009 par exemple le RIAM est passé de 3564 DT à 5350 DT

selon les résultats du budget économique 2010. Si on se penche sur les dépenses des ménages il se révèle que le logement détient une part non négligeable soit 22,8% (l'habitat représentait par 34,8% selon l'INS 2005).

Néanmoins, en opérant une segmentation dans les dépenses annuelles de cette classe moyenne les disparités ne tardent pas de se montrer. En 2005 l'INS a révélé que:

*18,45% dépensent entre 4000 et 2250 DT

*25,05% dépensent entre 2250 et 1510 DT

*32,45% dépensent entre 1510 et 955 DT

*24,04% dépensent entre 955 et 585 DT

Ce qui fait qu'à l'intérieur même de la classe moyenne la masse qui dépense entre 955 et 1510 DT est la plus importante soit 2640 milles personnes. Pour maintenir un rythme de vie valable, cette catégorie a toujours recours à l'endettement. D'après l'INS les crédits alloués pour le financement du logement constitue la part du lion (il s'agit des crédits non professionnels alloués par les institutions bancaires aux particuliers). Le nombre de ménages endettés est passé selon les données des banques finançant les logements de 500000 personnes en 2003 à plus de 800000 en 2008. Les dernières statistiques de la BCT indiquent une augmentation de l'encours des crédits non professionnels octroyés aux particuliers par le secteur bancaire passant de 3.073 millions de dinars à la fin de l'année 2003 à 8.720 millions de dinars à la fin de 2009. Les crédits logement sont passés de 2 milliards de dinars à la fin 2003 à 6.4 milliards de dinars à la fin de l'année 2009 soit trois fois plus. A la même période les crédits consommation sont passés de 0,9 milliards à 1. 9, soit trois fois plus. Toutes les banques concernées se font la concurrence dans le domaine des crédits à la consommation en offrant une palette de crédits. Les banques se concurrencent même à réduire leurs marges d'intérêts (TMM) pour mieux attirer les salariés des secteurs public et privé (<https://www.turess> 2010) cette politique bancaire a provoqué le surendettement du salarié. 3.3. La situation du logement à la veille de la « révolution » de 2011

Selon l'INS en 2010 les données de recensement de la population et de l'habitat ont montré que:

*la Tunisie concentre une population de 11 000 d'habitants répartie en

2 811 000 ménages, 77.4% sont propriétaires de leurs logements et 17.8% sont locataires. Cependant le marché de la location immobilière progresse rapidement dans les grandes villes du pays, en particulier sur Tunis où seulement 61.9% des ménages sont propriétaires de leurs logements.

* Le nombre de logements occupés avoisine les 2.405.000 en 2009, soit 83.3% du total des logements du pays contre 84.6% en 2004 et 85.3% en 1994. Les logements vacants sont au nombre de 426.200 unités, dont 94 milles résidences secondaires appartenant à des familles résidant dans le pays, 37.200 logements appartenant à des familles établies à l'étranger, 104 milles destinés à la location, 15.900 destinés à la vente, 79 milles logements sont vacants pour des raisons diverses, 21.800 logements désaffectés, alors que 55.600 logements sont au dernier stade de construction (l'INS en 2009).

*Des prix en hausse continue + 9% par an depuis 2000

Le marché de l'immobilier Tunisien reste un investissement sûr et fortement rentable. Avec des prix en hausse continue depuis l'an 2000 de l'ordre de 9% par an et soutenu par une forte demande (Un prix moyen du m² arrive à 1979 dinars soit 717€). Les villes les plus chères sont Tunis, Sousse, Hammamet les prix peuvent dépasser dans les quartiers les mieux cotés 4000 dinars le m² ou 1417€/m² (2010 d'après les interviews avec les promoteurs). L'acquéreur tunisien affirme que le prix actuel du mètre carré est trop élevé par rapport à son pouvoir d'achat.

Explicitement, le secteur affiche une inadéquation entre l'offre et la demande. Certains professionnels du secteur se plaignent d'un stock de logements invendu et qui ne cesse d'augmenter. Entre 2000-2005, il y a eu la création de 386 milles logements, soit une moyenne annuelle de 77 200 logements par an (soit un TCAM de 2,91%) contre une évolution du nombre de familles tunisiennes de 2,51% par an au cours de la même période. En fait le stock de logement provient d'une défaillance du citoyen dans la gestion de ces capacités financières la facilité de disposer des crédits bancaires était enfin de compte la cause de leur surendettement.

3. Les crédits bancaires un couteau à double tranchant

Les enquêtes faites par l'INS, révèlent que les dépenses des ménages ont augmenté depuis la fin des années quatre-vingt-dix suite à l'écart qui a

commencé à se creuser entre le pouvoir d'achat et les capacités financières. Cela se confirme le plus dans les milieux urbains et surtout dans les grandes villes où les exigences de la vie quotidienne se diversifient et pèsent lourd dans les dépenses des ménages. Il s'avère aussi que le taux d'accroissement annuel des dépenses entre 2000-2010 diffère des grandes villes aux moyennes villes soit 6,4% contre 5,6% et entre la région du nord-est et la région du nord-ouest soit 5,7 contre 4,4% par exemple (tableau n°1 en annexe).

Figure n°1: Évolution de la dépense annuelle par tête selon les régions

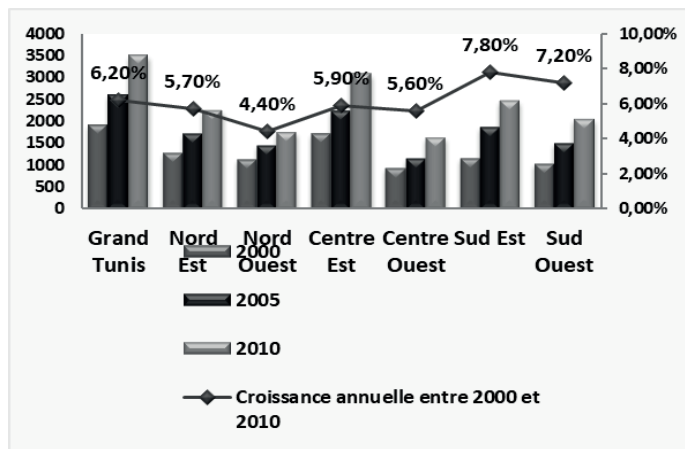
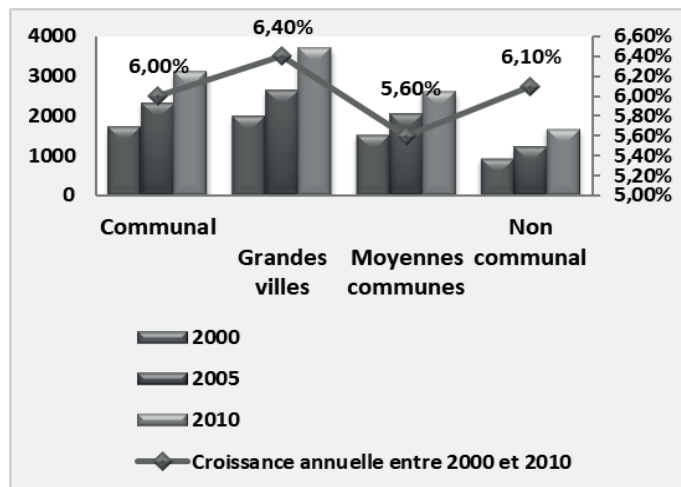


Figure n°2: Évolution de la dépense annuelle par tête selon le milieu



Source: enquête budget, consommation et niveau de vie des ménages 2010

Inéluctablement cette situation a des effets directs sur la situation sociale des habitants, d'après le tableau n°2, on remarque une montée du seuil de la pauvreté beaucoup plus prononcée dans les milieux urbains que dans les zones rurales à cause de la hausse du coût de la vie. D'autre part, le seuil de pauvreté extrême est au niveau de 571 DT dans le milieu rural contre 757 DT dans les grandes villes, on explique cette différence par les exigences de la vie urbaine qui demandent des dépenses supplémentaires et incontournables, telles les dépenses de transport, du loyer; de la scolarité des enfants...

Evolution du seuil de pauvreté (en Dinars) par strate entre 2000 et 2010.

(Tableau n°2)

Milieu	Seuil de pauvreté			Seuil de pauvreté extrême		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010
Grandes villes	902	1038	1277	534	615	757
Villes moyennes communes	818	941	1158	518	596	733
Non communal	581	669	820	405	466	571

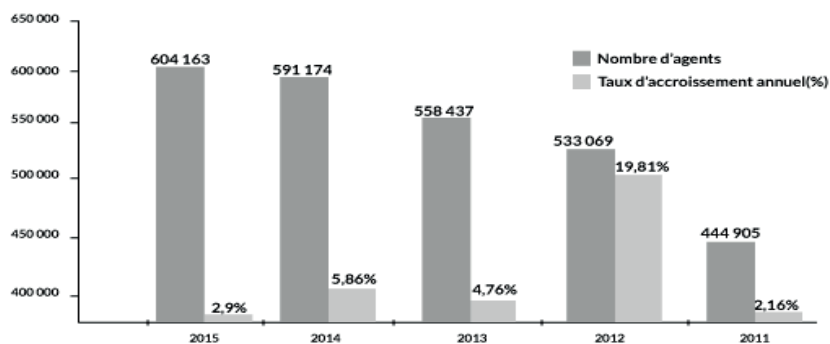
Source: enquête budget, consommation et niveau de vie des ménages 2010

Dans le même ordre d'idée, une note parue en mars 2018 de l'Institut National de la Consommation sur l'état de la consommation de la famille, montre qu'en Tunisie 29% des crédits bancaires à l'économie vont aux ménages.

Les crédits accordés par les banques aux ménages tunisiens sont passés de 10.7 milliards de dinars en décembre 2010 à 22.5 milliards de dinars en décembre 2017, soit une augmentation de 110%. Ceci a eu des impacts négatifs sur le niveau social du citoyen et surtout la classe moyenne c'est-à-dire la classe des salariés qui dépend des crédits bancaires. Selon la banque centrale de la Tunisie, le nombre des cartes de crédits a augmenté de 8,9% sur l'année 2016, en août 2017 La somme totale des prêts bancaires a également augmenté et atteignait 70,09 milliards TND (dont 11,9 milliards en prêts hypothécaires). La situation sociale générale est devenue inquiétante, à cote d'un seuil de pauvreté qui a déjà augmenté entre 2000-2010 de 41,56% dans les grandes villes, connues par la cherté de la vie, l'endettement de la classe moyenne a pris des dimensions sans précédent.

En réalité cette dégradation de la situation sociale du citoyen tunisien est générale quoique depuis l'année 2011, le nombre d'emploi dans l'administration a augmenté sans que cela soit accompagné d'une hausse remarquable des salaires. D'après le travail élaboré par l'INS (graphique n°3) qui vise à fournir l'évolution des principales caractéristiques des agents de la fonction publique et de leurs salaires durant la période 2011/2015. on a remarqué que le nombre des agents a augmenté de 19,81% en 2012 (533.069) par rapport à 2011 (444.905), de 4,76% en 2013 (558.437) en comparaison avec 2012 et de 5,86% en 2014 par rapport à 2013. La fonction publique en Tunisie a employé 604.163 mille salariés en 2015 contre 591.174 mille salariés en 2014. Sur un an, les effectifs ont augmenté d'environ 13 milles, soit un accroissement annuel moyen de l'ordre de 2,19%.

L'évolution du nombre des agents de la fonction publique: Graphique n°3

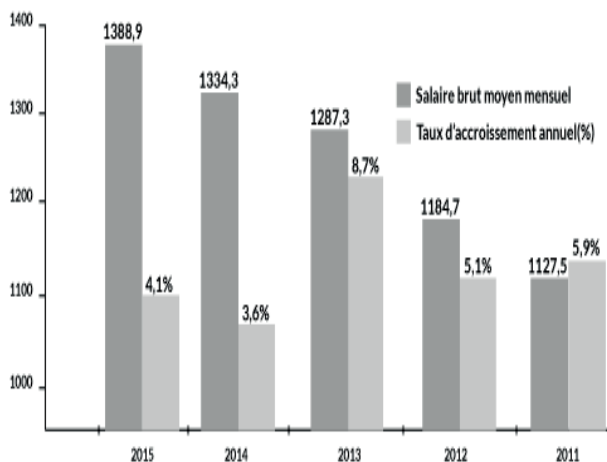


Source: Les caractéristiques des agents de la fonction publique et leurs salaires 2011/2015», l'Institut national de la statistique (INS).

Les salaires n'ont pas suivi le même rythme de l'évolution des salaires; d'après le graphique n°4, le taux a baissé de 5,6% en 2012 à 4,1% en 2015. Ceci reflète bien entendu la gravité de la crise et les difficultés de la caisse de paiement à cause des politiques adoptées depuis la révolution surtout.

D'autre part le poids des dettes extérieures ne cesse de s'alourdir ce qui a des conséquences négatives sur le budget de l'état qui ne plus couvrir aisément toutes les dépenses.

Evolution des salaires des agents de la fonction publique 2011/2015
(graphique n°4)



Source: Les caractéristiques des agents de la fonction publique et leurs salaires 2011/2015», l'Institut national de la statistique (INS).

IV- Un surendettement paralysant le marché de l'immobilier

La facilité des crédits bancaires accordés aux salariés a provoqué à long terme une situation de surendettement de l'acquéreur et un blocage de la spéculation immobilière.

D'après le directeur général de l'Institut National de la Consommation, 800 milles familles tunisiennes sont endettées auprès de leurs banques, le montant des crédits, objets de litiges ou impayés, a augmenté de 19% soit 854 millions de dinars en 2016 contre 586 millions de dinars en 2015 (huffpost 2017)

Le PIB par habitant en Tunisie est en baisse depuis 2014 et s'est établi à 3.688 USD en 2017, juste derrière l'Algérie mais devant l'Egypte (source: Banque mondiale, 2017). D'autre part, le climat social et économique depuis la révolution de 2011 a entraîné une chute des dépenses des ménages. L'indice de confiance des consommateurs a baissé de 10,1 points au second trimestre 2017, comparé au trimestre précédent. De même, plus de la moitié des consommateurs (54,4%) retardent les dépenses dites "importantes" (logement, voiture, électroménager) à cause de problèmes financiers (source:

Institut Arabe des Chefs d'Entreprise 2018).

Plus inquiétant encore, une étude faite par le groupe d'avocats spécialisés dans l'immobilier révèle que les finances publiques sont au plus bas au même temps les frais liés à l'acquisition immobilière ont augmenté à partir du 1^{er} janvier 2018. A cette mesure, s'ajoute l'instauration d'une TVA à 13% sur les ventes d'un logement neuf (auprès d'un promoteur).

V- Une solution pour débloquer la situation: le lancement du programme premier logement

Le programme fut lancé en février 2017, son objectif consiste à aider les familles à revenu moyen à financer l'acquisition d'un nouveau logement auprès des promoteurs agréés. Le logement ne doit pas dépasser les 200 milles DT. Les familles concernées sont celles qui ne possèdent pas de logement et dont le revenu familial mensuel brut varie entre 4 et 10 fois le SMIG, c'est l'équivalent de 750 DT à 3750 DT/mois et il est impératif que le bénéficiaire ou le conjoint soit salarié. Le logement est financé à travers un autofinancement dans la limite de 20% de son prix, cette somme est accordée au bénéficiaire sous forme de prêt préférentiel de la banque (un taux d'intérêt de 2% remboursable sur sept ans après une période de grâce de cinq ans) qui assurera le reste du financement, celle-ci doit être partie prenante de ce programme.

Les nouveaux logements sont constitués de 2 ou 3 pièces (selon le choix de l'acquéreur) et d'un salon, un parking s'il existe, généralement la superficie varie entre 80 et 130m². Plusieurs promoteurs ayant participé à ce programme « Assoukna, la SNIT, SPROLOS, l'immobilière Bouattour... les réalisations se concentrent sur la capitale, Sfax El mehdiia...

Paradoxalement on instaure une TVA de 13% sur les nouveaux logements agréés par les promoteurs immobiliers. Ceci a indigné les promoteurs qui cherchent des issues à la crise du secteur.

En tenant compte de la situation du secteur qui se trouve ces dernières années destabilisé par un ensemble de mesures fiscales (augmentation des droits d'enregistrement des logements dont le prix dépasse les 200 000 dinars et l'instauration d'un droit d'enregistrement supplémentaire sur les immobiliers dont le prix dépasse les 500 000 dinars et un million de dinars). A cet effet les « avocats spécialisés dans l'immobilier » montrent que les frais

légaux sont calculés sur le TTC (toute taxe comprise) et peuvent atteindre dans certains cas, 7 à 8% de la valeur du bien surtout quand il s'agit d'un ancien, il s'ensuit ainsi:

- Taxes calculées sur la valeur TTC sur un logement neuf (achat auprès d'un promoteur agréé) s'il est inférieur à 200000 DT: 1% de la valeur TTC,

Entre 200000 et 500000 DT, 1% de la valeur TTC et plus 3% sur la valeur du bien,

Entre 500000-750000 DT 1% de la valeur TTC et plus 3% sur la valeur du bien et 2% sur la valeur totale du bien depuis le premier DT,

750000-1 million DT 2% sur la valeur totale du bien depuis le premier DT,

Plus que 1 million de DT 4% de la valeur totale du bien depuis le premier DT.

Exemple pour un bien d'une valeur TTC de 550000DT, taxe « CPF » (taxe de la conservation de la propriété foncière): $550000 * 1\%$ égal 5500 DT, frais d'enregistrement 500000 DT $* 5\%$ égal 25000 DT, frais d'enregistrement supplémentaires 550000 DT $* 2\%$ 11000DT, frais totaux: 4150000 DT (<https://allobelhedi.tn/immobilier>).

Ceci va se compliquer encore plus avec l'instauration d'une TVA de 13% sur les logements commercialisés par les promoteurs immobiliers, ce qui oblige l'acquéreur de supporter une augmentation de plus de 3% sur les prix des logements.

Ce constat alarmant donne une idée de la situation d'embarras dans laquelle se trouve le promoteur et le déblocage est encore loin, compte tenu de la détérioration de la situation du salarié, moteur de la promotion immobilière. La discordance entre l'évolution des salaires et l'accroissement du coût de la vie s'est amplifiée, selon les données de l'INS de 2016, la masse des dépenses annuelles moyennes par ménage se sont multipliées par 2,85 entre 1990 et 2015 passant de 4033 à 15561 DT. Ceci a provoqué le surendettement du citoyen ce qui révèle au même temps que l'ampleur de la crise est devenue presque irrémédiable.

Le dernier rapport de la Banque centrale de Tunisie (BCT 2017) met

en avant l'énorme poids de la dette des ménages tunisiens. En effet, l'endettement global des particuliers auprès du secteur bancaire a totalisé 20,414 milliards de dinars en 2016 contre 18,556 milliards l'année précédente, soit une progression de 10% contre 5,7% en 2015.

Au même temps la hausse foncière ne lâche pas prise, par exemple dans le centre de la Manouba, une banlieue à l'ouest de la ville de Tunis, le prix foncier a grimpé de 450 DT m² en 2010 à 1200 DT en 2016 c'est-à-dire un terrain de 300m² coûte 360000 DT. Si on se base sur les chiffres de l'INS de 2015, le salaire mensuel net moyen du tunisien est 652.86 dinars, la moyenne annuelle des dépenses par Tunisien en 2015, est d'environ 3871 dinars, ce qui donne une moyenne mensuelle de 322 dinars. C'est à dire un citoyen moyen doit épargner durant 99 ans pour s'acheter un terrain, un défi irréalisable devant la hausse du niveau de vie.

Conclusion

Il est vrai que l'urbanisation ne cesse de prendre de l'ampleur sur tout le territoire tunisien. Ceci s'explique en grande partie par les flux migratoires en provenance du milieu rural resté depuis des décennies en marge de toutes les opérations de développement. La taille de la ville ne cesse de s'agrandir. L'acquisition du logement était plus facile au début de l'indépendance grâce aux encouragements étatiques, chose qui a changé depuis la fin des années quatre-vingt quand les institutions financières étrangères ont diminué leurs aides sociales à l'égard des pays en voie de développement. C'est la raison pour laquelle l'état tunisien était contraint à se désengager du secteur de l'habitat et c'est la classe modeste qui a été la plus touchée. La situation s'est détériorée avec la crise de 2008 qui a frappé de plein fouet toutes les économies dépendantes des grands pôles financiers internationaux. Ceci a impacté négativement le secteur du bâtiment dont la prospérité dépendait en grande partie de la classe moyenne, la classe solvable que la crise a beaucoup affectée. Son endettement a atteint un niveau angoissant, son pouvoir d'achat a fortement baissé. Paradoxalement les nouvelles mesures de la loi des finances décrétées par le gouvernement tunisien a aggravé sa situation telle la fameuse taxe immobilière de 2018 et l'accroissement des intérêts bancaires (TMM). L'issue paraît incertaine, étant donné le blocage de tous les rouages économiques du pays.

Bibliographie

Ben jelloul M. 1999, Bizerte: promotion foncière et immobilière et croissance de l'espace urbanisé. Faculté des sciences humaines et sociales de Tunis, 441p.

Kahloun H., 2004, quel accès au logement « social et adéquat » dans les politiques publiques en Tunisie? archibat n°32, paru en ligne; <http://www.archibat.info/news.php?artid>

Miadi aloui f. 2009, Le foncier et l'aménagement du territoire: les banlieues du grand Ettadhamen et de l'Ariana Nord CPU, 297p (en arabe)

Ministère de l'équipement et de l'aménagement du territoire, 2017, programme premier logement: liste complète des logements disponibles à la vente.

Tayachi H. 1988, les cites populaires programmées: solution à l'habitat spontané à Tunis? Publications de l'université de Tunis, 489p

[Boukhayatia,R. https://www.huffpostmaghreb.com/2017/08/18/menages-tunisiens-banques_n_17782496.html](https://www.huffpostmaghreb.com/2017/08/18/menages-tunisiens-banques_n_17782496.html)

<http://www.leaders.com.tn/article/10065-premiers-resultats-de-l-enquete-budget-consommation-et-niveau-de-vie-des-menages-2010>.

<http://www.lapresse.tn/component/economie/?task=article&id=108122>.

[http://www.businessnews.com.tn/pauvret%c3%A9-en-Tunisie-les fausses-vraies-statistiques-de-1%E2%80%99INS](http://www.businessnews.com.tn/pauvret%c3%A9-en-Tunisie-les-fausses-vraies-statistiques-de-1%E2%80%99INS), 523, 69439,3

<https://allobledi.tn/articles/immobilier-queelles-sont-les-taxes-dacquisition-en-tunisie>

<http://www.jawharafm.net/fr/article/loi-de-finances-2018-lachat-dun-logement-coutera-plus-cher/90/58471>).

Annexe

Évolution de la dépense annuelle par tête selon les régions et le milieu:

Tableau n°1

	Dépense annuelle totale			Croissance annuelle entre 2000 et 2010
	2000	2005	2010	
Ensemble	1424	1939	2601	6,2%
Milieu				
Communal	1726	2326	3095	6,0%
Grandes villes	1992	2640	3696	6,4%
Moyennes villes	1518	2045	2612	5,6%
Non communal	911	1213	1644	6,1%
Région				
Grand Tunis	1917	2609	3498	6,2%
Nord Est	1292	1724	2241	5,7%
Nord Ouest	1145	1466	1754	4,4%
Centre Est	1735	2245	3081	5,9%
Centre Ouest	937	1173	1623	5,6%
Sud Est	1158	1873	2464	7,8%
Sud Ouest	1030	1510	2064	7,2%

Source: Enquête budget, consommation et niveau de vie des ménages 2010