

MISSION PERMANENTE DE TUNISIE

AUPRÈS DE L'OFFICE DES NATIONS UNIES À GENÈVE

ET DES ORGANISATIONS INTERNATIONALES EN SUISSE

البعثة الدائمة للجمهورية التونسية

لدى مكتب الأمم المتحدة بجنيف

والمنظمات الدولية بسويسرا

N° 0299

La Mission Permanente de Tunisie auprès de l'Office des Nations Unies à Genève et des Organisations Internationales en Suisse présente ses compliments au Haut Commissariat des Nations Unies aux Droits de l'Homme et se référant à sa note verbale du 5 avril 2012, a l'honneur de lui faire parvenir ci-joint, la réponse du Gouvernement tunisien au questionnaire du « Rapporteur Spécial sur le droit à un logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant » concernant les institutions de financement du logement ainsi que les politiques et programmes pour le logement convenable.

La Mission Permanente de Tunisie auprès de l'Office des Nations Unies à Genève et des Organisations Internationales en Suisse saisit cette occasion pour renouveler au Haut Commissariat des Nations Unies aux Droits de l'Homme l'assurance de sa très haute considération.



Genève, le 16 juin 2012

**Haut Commissariat des Nations Unies aux Droits de l'Homme**  
**Palais des Nations**  
**1211 Genève**

OHCHR REGISTRY

18 JUN 2012

Recipients: SPD.....

## Rapport concernant le secteur de l'habitat en Tunisie et son financement

Le secteur de l'habitat a réalisé depuis l'indépendance à nos jours d'importantes réalisations qualitatives et quantitatives sur le plan social, économique, cependant après la révolution du 14 janvier 2011, il s'est avéré qu'il reste beaucoup à faire pour les personnes les plus démunies et surtout pour les personnes qui ne sont pas solvables.

Les efforts consentis dans le secteur de l'habitat sont justifiées par les données et les indicateurs du dernier recensement national de la population et de l'habitat de l'an 2004, par l'enquête intermédiaire sur la population et l'habitat ainsi que par les derniers indicateurs de l'Institut National de la Statistique (INS) qui fait ressortir l'effort consenti dans le domaine de l'habitat et particulièrement au niveau de l'amélioration des conditions de vie des citoyens, il est à noter que :

- ◆ **La population tunisienne** a été recensée en 2009 à 10.326 mille habitants en 2011, elle est estimée à 10.673,8 mille habitants soit une évolution annuelle de 1,03%.
- ◆ **Le nombre de ménages** a atteint en 2004, 2.185,83 mille ménages, il a atteint en 2009, 2.474,6 mille ménages, et 2.605,6 en 2011 soit une évolution annuelle de 2,8 %.
- ◆ En 2004 les ménages ont une **composition moyenne** de 4,53 personnes/ménage. En 2009, il est de 4,21 en 2011 il est estimé à 4,09.
- ◆ **Les villes Tunisiennes** abritent en 2009, près de 65,8% de la population. En 2004 la proportion était de 64,9%.
- ◆ **le nombre de logements** a atteint 2500,8 mille logements en 2004, et près de 3.057,2 en 2011 soit pour la période allant de 2004 à 2011, une moyenne d'augmentation annuelle de 63,5 mille logements et un taux de croissance annuelle estimé à près de 3 %.
- ◆ Le pourcentage **des familles tunisiennes propriétaires de leur logement** est important, il est de l'ordre de 77,4% en 2004 et de 79,2 % en 2009.

Il est à noter que le nombre de logements recensés a dépassé de 14 % le nombre de ménages.

- ◆ Le dernier recensement de l'an 2004 a permis de déceler 0,8 % seulement **d'habitations rudimentaires** par rapport à l'ensemble du parc immobilier du pays sachant qu'en 1984 ce pourcentage était de 8,8%, et qu'en 1994, il était de 2,7% , en 2009 ce taux a été estimé à 0,3%.

La Tunisie d'après la révolution de janvier 2011, œuvre à éradiquer la pauvreté qui a été un des principaux moteurs de la révolution tunisienne, sachant que cet objectif est celui que les Nations Unies espèrent atteindre d'ici l'an 2020.

En effet, la Tunisie a lancé des programmes pour améliorer un nombre important d'unités de logements pour les personnes les plus défavorisées et ce en lançant plusieurs programmes qui consistent à améliorer l'infrastructure par l'apport de l'eau l'assainissement et l'électricité et ce en proposant une assise adéquate afin d'intégrer le maximum de personnes pauvres en créant des petits métiers etc... ce qui a permis d'enregistrer une amélioration des conditions de vie du citoyen.

L'effort consenti par l'Etat pour développer le secteur ne se résume pas seulement par la quantité du nombre de logements réalisés mais aussi par la qualité et l'amélioration du confort et des services fournis à l'intérieur du logement, et ce notamment grâce à l'évolution du taux de branchement aux réseaux publics tels que l'eau potable, l'électricité, les réseaux d'assainissement, en effet :

- ◆ le taux **d'approvisionnement en eau potable** enregistre ces dernières années, une hausse importante, exprimée par une forte proportion de familles reliées au réseau d'eau potable est en 2009, de 86,5 % ce taux était en 2004 de 83,4% contre 69,1% en 1994.
- ◆ Dans les **zones rurales**, le nombre de foyers ayant **une source d'eau non aménagée** est réduit en 2004 au taux de 2,3% de l'ensemble des familles par rapport à 3,4% en 1994.
- ◆ Le taux de branchement des logements **au réseau d'assainissement** a atteint en 2009 en milieu urbain, 75,4%, en 2004 on a enregistré 79,8 %. Au niveau national, ce taux est de 58,6% en 2004 et de 53,4 % en 2009.
- ◆ A l'échelle nationale, le pourcentage de **ménages ayant l'électricité** touche 98,9% en 2004 et de 99,6% en 2009. Il est à 100% en milieu urbain.

D'autres indicateurs, présentent des preuves irréfutables de l'amélioration des conditions de vie de ménages à l'intérieur du foyer. Ces améliorations ont un impact direct sur la vie quotidienne de tous les citoyens et assurent quelque soit le milieu, rural ou urbain, un niveau de vie suffisant pour préserver la santé, le bien-être de tous, nous citerons en particulier les indicateurs suivants:

- ◆ **Le ratio de villas, et d'étages de villas**, a évolué de 37,6% en 2004, contre 27,8% en 1994. Et de
- ◆ **La proportion d'appartement** a augmenté de 7,5% en 2004, contre 5,9% en 1994.
- ◆ **Les logements composés de deux et de trois pièces** présentent une part importante du total du parc logements soit 63,5% en 2004 et de 68,2% en 2009.
- ◆ Les logements composés d'une pièce ont une faible proportion soit 6,9% en 2004 et 3,6% en 2009
- ◆ L'augmentation de la moyenne du **nombre de pièces par logement** est de 2.9 pièces en 2004 contre 2,6 pièces en 1994.

- ◆ En 2004, le pourcentage de logements dont **la superficie couverte** présente 50 m<sup>2</sup> et plus est de l'ordre de 83,7% de l'ensemble du parc immobilier en 2004 et elle est de 91,1 % en 2009.

Pour favoriser l'accès au logement, et l'amélioration des conditions de vie, un **Système institutionnel de financement de l'Habitat**, ainsi que **des mécanismes financiers** purement tunisien sans l'intervention des banques ou institutions étrangères ont été mis en place pour la réalisation de 300 mille logements sur une durée de cinq ans (2009-2014) selon les différents mécanismes de financement, et en particulier la construction de 30.000 logements sociaux qui sont prévus pour les années 2012-2013 pour les personnes les plus démunies, ces logements sociaux seront répartis sur tous les gouvernorats du pays.

En effet ce programme comporte le remplacement de la quasi-totalité des logements rudimentaires identifiés et la construction de nouveaux logements sociaux.

**Les mécanismes mis en place pour satisfaire le besoin en construction** ont été mis en place, nous citons en particulier :

- La promotion Immobilière qui est régie par la loi N°90-17 du 26 Février 1990 portant refonte de la législation relative à la promotion immobilière.

Cette loi définit :

- les attributions de la profession du Promoteur Immobilier,
- les conditions d'octroi de l'agrément,
- les obligations du promoteur et de l'acquéreur.
- les avantages accordés aux promoteurs immobiliers et aux acquéreurs.
- le secteur compte **2280 promoteurs immobiliers agréés** par la commission consultatives de la promotion immobilière (mai 2012).

Les promoteurs Immobiliers privés soutiennent l'effort public en matière de production de logements et de la mise en œuvre de la politique nationale d'habitat.

- **Les promoteurs Immobiliers Publics** opèrent au niveau :
  - Au niveau de la production et de l'aménagement de terrains à bâtir
    - l'Agence Foncière d'Habitation.
  - Au niveau de la production de logements:
    - La Société Nationale Immobilière de Tunisie « SNIT » et ses trois filiales (SNIT- Nord, SNIT- Centre ; SNIT- Sud),
    - La Société de Promotion des Logements Sociaux (SPROLS),
    - Les Offices de Logements rattachés à certains Ministères.
  - Au niveau de l'amélioration de la qualité de vie et de l'intégration des quartiers populaires:
    - L'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine « ARRU »,

## Système institutionnel de financement de l'Habitat

Le système de financement du secteur compte plusieurs outils, à savoir :

- *La Banque de l'Habitat*, qui représente l'un des principales institutions de financement de l'habitat par le billet de l'épargne 28%, et ce par l'octroi des prêts aux promoteurs immobiliers et aux personnes de l'ordre de 70% ;
- *Les banques commerciales* qui financent près de 60% du total des prêts accordés au logement.
- *Fonds de Promotion des logements pour les salariés (FOPROLOS)*, les prêts octroyés par ce fonds sont gérés par une convention avec la Banque de l'Habitat.
- *Fonds National pour l'Amélioration de l'Habitat (FNAH)*
- *Les Caisses de Sécurité Sociale (CNSS)*

Parmi les mécanismes financiers pour l'acquisition des logements sociaux pour les personnes à revenus faibles on peut citer :

**LE FONDS DE PROMOTION DES LOGEMENTS POUR LES SALARIES (FOPROLOS)** est créée en 1977 et alimenté par une cotisation patronale à hauteur de 1% sur la masse salariale de l'entreprise publique et privée,

L'accord des crédits au profit des salariés dont le revenu mensuel est compris entre 1 et 4 et demi le SMIG, est l'un des principaux outils de financement de l'habitat social.

La population cible, les types de logement et les conditions de financement sont présentés dans le tableau suivant:

	FOPROLOS 1	FOPROLOS 2	FOPROLOS 3
<b>Revenu brut du bénéficiaire</b>	Compris entre 1 et 2 fois et demi le SMIG	Compris entre 2 et 3 fois le SMIG	Compris entre 3 et 4 fois et demi le SMIG
<b>Type du logement</b>	-Logement individuel de superficie couverte ne dépassant pas 50 m <sup>2</sup> -Logement semi collectif de superficie couverte ne dépassant pas 65m <sup>2</sup>	Logement collectif de superficie couverte ne dépassant pas 75m <sup>2</sup>	La superficie du logement doit être comprise entre 80 et 100 mètres carrés.
<b>Prix du logement</b>	39 000 DT	50 000DT	54 000 et 67 500DT
<b>Autofinancement</b>	10% du prix du logement	10% du prix du logement	15 % du prix du logement
<b>Crédit maximum</b>	135fois le SMIG sans toutefois dépasser 90% du prix du logement soit 35100dt	170 fois le SMIG sans toutefois dépasser 90% du prix du logement	220 fois le SMIG sans toutefois dépasser 85% du prix du logement
<b>Taux d'intérêt</b>	2,5 %	4%	5,75%
<b>Durée de remboursement</b>	25 ans +3 années de grâce	25 ans + 3 années de grâce	25ans + 1 année de grâce

## STRATEGIE D'INTERVENTION ET D'AMELIORATION DU PATRIMOINE EXISTANT

Le Ministère de l'Équipement dispose d'un **Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (FNAH)** qui contribue au financement:

- Des programmes et projets relatifs à l'éradication des logements rudimentaires.

- Des opérations de sauvegarde, de restauration, de réhabilitation des constructions, et d'assainissement réalisées par des propriétaires privés pour entretenir leurs logements ou les pourvoir en équipements nécessaires.

□ Le **programme de promotion des quartiers populaires** se trouvant autour des grandes villes, c'est un programme qui a commencé en 2007 et continu en 2013 par le billet de l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU).

Ce programme a métamorphosé une bonne partie du paysage urbanistique et les conditions de vie d'un nombre important de quartiers qui sont concernés par les interventions de ce programme (82 quartiers pour près de 366 000 bénéficiaires). Lesquelles interventions vont des travaux d'infrastructure, à l'amélioration de l'Habitat, aux équipements socio collectifs, à la création d'emploi et autre fructification des mécanismes de production.

Un nouveau programme de réhabilitation des grandes cités d'habitation a été lancé pour la période 2012-2015, il consiste à :

- La réhabilitation de 73 quartiers, abritant 460000 habitants pour un montant de 267 million de dinars.