



N° 239

Genève, le 1^{er} août 2023

Monsieur le Rapporteur Spécial

Faisant suite à votre lettre du 07 mars 2023, j'ai l'honneur de vous faire parvenir, ci-joint, la contribution du Gouvernement tunisien à votre rapport thématique à la 78^{ème} session de l'Assemblée générale de l'ONU sur la question de l'accessibilité financière du logement, qui est l'un des éléments centraux du droit à un logement convenable.

Veuillez agréer, Monsieur le Rapporteur Spécial, l'assurance de ma haute considération.



Le Chargé d'affaires a.i

Anouar MISSAOUI

M. Balakrishnan Rajagopal

Rapporteur spécial sur le logement convenable en tant qu'élément du droit à un niveau de vie suffisant, ainsi que sur le droit à la non-discrimination à cet égard.

Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l'homme

Palais des Nations • 1211 Genève 10,

***Courriel : hrc-sr-housing@un.org
ohchr-registry@un.org
registry@ohchr.org***

Un lieu où vivre dans la dignité pour tous :
Rendre le logement abordable

Rapport du Rapporteur spécial sur le droit à un logement convenable à la
78ème session de l'Assemblée générale des Nations Unies

Questionnaire

Pour les États : veuillez partager ce questionnaire avec votre Office national des statistiques et les ministères concernés afin de les aider à remplir les sections statistiques relatives à l'accessibilité au logement.

Nom de l'entité, de l'organisation ou de l'individu qui présente la demande :

Ministère de l'Équipement et de l'Habitat - MEH

Adresse électronique de contact : brc@mehat.gov.tn

(l'e-mail de contact sera supprimé avant la publication de la réponse)

Loi, politiques et jurisprudence nationales relatives au logement abordable

1. La loi nationale de votre pays, y compris la loi constitutionnelle, la loi sur le logement ou la loi sur la protection sociale, fait-elle référence au caractère abordable du logement ou fournit-elle d'autres garanties pour assurer un niveau de vie minimum ? Ou, en son absence, existe-t-il des politiques nationales qui font référence au logement abordable ou au niveau de vie minimum ? Veuillez fournir des références et des liens vers les principales lois ou dispositions constitutionnelles respectives ainsi que vers les politiques.

Réponse :

Les lois qui font références au caractère abordable du logement sont :

- **Les Textes juridiques relatifs à la Création des institutions publiques spécialisées :** Dans le but d'acquisition d'un logement décent pour chaque ménage, l'Etat a dû intervenir directement dans la promotion immobilière par l'instauration des dispositifs et institutions suivants :
 - > **1956 : Création du Fonds national pour l'amélioration de l'habitat FNAH.**
 - > **1957 : Création de la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT),** En vertu de la loi n° 57-19 du 10/9/1957, l'Etat a créé la SNIT, première institution publique nationale chargée d'entreprendre et de financier des projets d'habitat destinés aux différentes couches sociales. Elle jouait le rôle d'aménageur de terrain, de promoteur constructeur et établissement de financement : Elle a construit un parc de 268500 logements depuis sa création.
 - > **1973 : Création de l'Agence Foncière d'Habitation (AFH) :** Elle a été créée en vertu de la loi n° 73-21 DU 14 Avril 1973 relative à l'aménagement des zones touristiques industrielles et d'habitation. Ayant pour mission d'acquérir, d'aménager les lotissements et de vendre ses lots de terrain aux ménages et aux promoteurs. Elle a aménagé environ 8000ha.
 - > **1973 : Création de la Caisse Nationale d'Épargne-logement (CNEL) :** Elle est chargée de collecter l'épargne-logements des ménages et d'octroyer des prêts à des conditions favorables aux ménages et aux promoteurs.
 - > **1977 : Création de la Société de Promotion des Logements Sociaux (SPROLS) :** elle a été créée par la loi n° 77-53 du 3 août 1977, portant création de la société de promotion des

logements sociaux, telle que modifiée et complétée par la loi n° 93-78 du 19 juillet 1993.

Elle est chargée de promouvoir la réalisation des logements destinés à la location,

- > **1977** : Création du **Fonds de Promotion du Logement pour les Salariés (FOPROLOS)**: finance avec de grandes facilités de paiement, l'acquisition ou la construction des logements sociaux en faveur des salariés aux salaires limités. Ce fond a été créé par la loi n° 77-54 du 3 août 1977, portant institution d'un fonds de promotion du logement pour les salariés.
- > **1981** : Création de l'**Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU)** : Créée le 1er août 1981 par la loi n° 81-69, elle est chargée d'améliorer et de rénover les logements anciens dans les agglomérations urbaines et de réhabiliter les quartiers populaires.
- > **1994** : Adoption d'un nouveau code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme **CATU** : la **Loi n° 94-122 du 28 novembre 1994**, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, visant à mieux organiser et exploiter l'espace national en général et l'espace urbain en particulier.
- > **2016** : **Accorder des crédits au profit des salariés dont le revenu mensuel est compris entre 1 et 4.5 SMIG** : Le **décret gouvernemental n° 2016-1126 du 18 août 2016**, fixant les modalités et les conditions des interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés. (Entre 1 et 4.5 SMIG)
- > **2017** : lancement du programme « Premier Logement » par le **décret gouvernemental du 31 janvier 2017** fixant les modalités du programme, les conditions de bénéfice du financement sur les ressources de cette ligne ainsi que les procédures de son octroi.
- > **2018** : création du **fonds de garantie pour les crédits d'habitat au profit des catégories sociales à revenus irréguliers**, En application de l'article 59 de la loi n° 66 de 2017 du 18 décembre 2017 portant loi de finances pour 2018 et le **décret gouvernemental n° 749 du 7 septembre 2018** fixant les modes de gestion du fonds de garantie pour les crédits à l'habitat au profit des catégories sociales à revenus irréguliers, les modalités et les conditions du bénéfice de ses interventions.
- > **2023** : **Élargissement de l'intervention du FOPROLOS (aux salariés dont le revenu mensuel est compris entre 4.5 et 6 fois le SMIG)**: Le **décret n° 2023-127 du 10 février 2023**, modifiant le décret gouvernemental n° 2016/1126 du 18 août 2016 fixant les modalités et les conditions des interventions du fonds de promotion du logement pour les salariés. (Entre 4.5 et 6 SMIG)

Quant au **renforcement du système de financement**, il y a eu :

- > En 1989 transformation de la CNEL en Banque de l'Habitat : elle accorde des crédits pour l'achat de terrains, la construction, ou l'acquisition de logements neufs ou anciens.
- > En 1997 consolidation du régime de l'épargne logement gérée par la BH (Banque de l'habitat) et ouverture du système du financement aux banques commerciales.

En outre, il existe des **programmes nationaux** qui participent à fournir aux citoyens des logements à prix abordables, ainsi que des **fonds nationaux** qui participent à l'aide au financement pour acquérir des logements économiques dits « sociaux » :

a- **Le Fonds National de l'Amélioration de l'Habitat FNAH** :

Conformément aux dispositions de la loi n° 2004-77 du 2 août 2004, relative au Fonds National d'Amélioration de l'Habitat, Le FNAH contribue plutôt au financement des travaux de l'amélioration des habitations existantes, à savoir :

- **Les Gros travaux de restauration** (réparation et solidification de tout ce qui a un rapport avec la structure générale du bâtiment)
- **Les Travaux légers de remise en état et d'entretien** (entretien des équipements, canalisations d'eau potable et de gaz naturel, alimentation individuelle en eau potable, travaux de raccordement des habitations au réseau d'assainissement, entretien périodique tel que peinture ou autres, aménagements visant la maîtrise d'énergie et l'usage des énergies renouvelables, ...)

- Les Travaux privés liés à la restauration et à l'entretien des habitations anciennes à valeur traditionnelle, architectural et historique.
 - Les Travaux visant à améliorer les conditions de l'habitat des citoyens et de leur environnement urbain (amélioration de l'état de l'infrastructure des routes, des trottoirs, de l'éclairage public et amélioration des façades, des sentiers et des routes.
- <http://equipement.tn/fr/principaux-secteurs/habitat/services-habitat/prest-du-fonds-national-damelioration-de-lhabitat-fnah/>

b- Le Fonds de Promotion du Logement pour les Salariés FOPROLOS :

Le FOPROLOS a été créé par la loi n° 54 -1977 du 3 août 1977, qui a été modifiée et complétée par d'autres textes. L'aide de ce fonds revêt la forme de prêts accordés dans les limites des ressources du fonds.

La population ciblée pour bénéficier des financements accordés par le FOPROLOS est constituée des salariés à revenus moyens ayant un salaire compris entre 1 à 6 fois le SMIG (Salaire Minimum Interprofessionnel Garanti) pour diverses professions des secteurs non agricoles, soumis au code du travail et en considérant le revenu mensuel brut.

<http://www.equipement.tn/fr/programmes-projets/prets-foprolos/>

<https://swiver.io/blog/foprolos-tunisie/>

c- Le Programme spécifique de logements sociaux :

Le Programme spécifique des logements sociaux vise essentiellement, à fournir un logement digne au citoyen tunisien et à favoriser l'inclusion sociale et économique, à travers une approche globale de développement basée sur la justice sociale »,

Ce programme a été initié en 2012, avec ses deux composantes. La première composante est l'éradication des logements rudimentaires et leur remplacement, réhabilitation ou agrandissement. La seconde composante est la construction de logements sociaux et l'aménagement de lotissements sociaux, par les promoteurs immobiliers publics et privés.

<http://equipement.tn/fr/programmes-projets/programme-specifique-de-logements-sociaux/>

<https://www.leconomistemaghreb.com/2020/12/18/programme-specifique-logements-sociaux-habitat-digne-meilleure-inclusion-sociale-economique/>

d- Le Programme national du Premier logement : les bénéficiaires de ce programme sont :

- Les familles qui ne possèdent pas de logement,
- Les familles dont le revenu mensuel brut varie entre 4,5 et 12 fois le SMIG (SMIG = 495,376 dinars), Le bénéficiaire ou son partenaire doit être salarié.
- Les individus dont le revenu mensuel brut varie entre 4,5 et 10 fois le SMIG (SMIG = 495,376 dinars),

Les logements inclus dans le programme sont :

- Les habitations originellement destinées à l'habitation, composées d'au moins un salon et deux pièces,
- Les habitations dont le prix de vente n'excède pas 220 000 dinars.

L'acquisition des logements est financée par :

- Un autofinancement dans la limite de 20% du prix du logement. Il est accordé au bénéficiaire sous forme d'un prêt bonifié de la banque qui financera l'acquisition du bien, remboursable après 5 ans de grâce sur la durée du crédit principal et à un taux d'intérêt de 2%.

- Un prêt qui financera le complément du prix dans la limite de 80% du prix du logement, sous réserve des conditions et procédures applicables dans le secteur bancaire.

<http://www.mehat.gov.tn/fr/principaux-secteurs/habitat/premier-logement/>

<https://logement.com.tn/programme-premier-logement-المسكن-الاول/>

2. Veuillez expliquer s'il existe une définition ou des critères officiels pour évaluer si un ménage doit faire face à des coûts de logement supérieurs au niveau d'accessibilité dans votre pays.

Réponse :

Le critère officiel d'évaluation de l'accessibilité au logement est le salaire mensuel brut, comparé au salaire minimum interprofessionnel garanti (SMIG) de l'année en cours.

Actuellement le SMIG = 495,376 Dinars Tunisien

On outre on peut évaluer l'accessibilité au logement à travers le suivi annuel du nombre d'autorisation de bâtir.

3. Veuillez faire part de toute décision de justice importante rendue dans votre pays en rapport avec la question du logement abordable ou de la jouissance d'un niveau de vie minimum, y compris les jugements importants sur les politiques ou mesures de l'État visant à garantir l'accessibilité financière du logement. Veuillez fournir si possible un bref résumé de la décision et un lien vers son texte. (Par exemple, les jugements des cours internationales, constitutionnelles, suprêmes ou de la haute cour, les mesures de contrôle des loyers ou le gel des loyers, l'accès aux subventions au logement, le logement public ou social, la non-discrimination et l'égalité d'accès à un logement abordable, etc.)

Réponse :

L'article 29 du chapitre II (Des droits et libertés) de la constitution de la République Tunisienne stipule que « Le droit de propriété est garanti, il ne peut être limité que dans les cas et avec les garanties, prévus par la loi... ».

Données et tendances sur l'accessibilité au logement

4. L'accessibilité financière au logement est-elle régulièrement mesurée dans votre pays, région ou ville, par l'office national des statistiques ou d'autres entités ? Veuillez expliquer comment l'accessibilité financière au logement est mesurée et suivie. Où les données sont-elles publiées ?

Réponse :

L'accessibilité au logement est mesurée d'une manière régulière tous les 10 ans à travers les opérations de « Recensement Général de la Population et de l'habitat (Rgph). L'Institut National de la Statistique (INS) avait effectuée successivement durant quatre décennies pendant les années 1975, 1984, 1994, 2004 et 2014.

En outre, l'accessibilité financière au logement est mesurée à travers « l'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de Vie des ménages" (EBCNV). La dernière opération, conduite entre le 13 mars 2021 et le 8 mars 2022, constitue la douzième enquête quinquennale du genre que l'Institut National de la Statistique (INS) réalise depuis 1968. Cette enquête vise essentiellement à fournir des informations sur l'acquisition par les ménages de biens et services destinés à la consommation.

<http://www.ins.tn/statistiques/91>

5. L'accessibilité au logement a-t-elle augmenté ou diminué dans votre pays au cours des dix dernières années ? Dans quelles régions ou villes l'accessibilité au logement a-t-elle changé et pour qui ?

Réponse :

- Durant les 10 dernières années, et selon le dernier recensement général de la population et de l'habitat de 2014, le nombre de logement s'élevait à environ 3,3 millions logements pour 2,7 millions de ménages, dont 78% sont des propriétaires. Le nombre d'habitations primitives est passé d'environ 60% en 1956 à 0,4% en 2014.
- Aujourd'hui près de 60.000 logements/an sont construits par l'auto-construction, avec plus que 85% du parc logement sont des logements individuels.

Les principaux indicateurs

Année	1966	2004	2014
Population	4 533 300	9 991 872	10 982 754
Population urbaine	1 819 000	6 499 461	7 445 139
Nombre de Logements	875 000	2 500 830	3 289 903
Nombre de Logements dans les zones urbain	-	1 725 979	2 342 200
Nombre de ménages	873 900	2 185 938	2 712 976
Nombre de ménages dans les zones urbaines	-	1 448 656	1 903 700
Taux d'urbanisation	40%	64,9 %	67,7 %

	1994	2004	2014
Parc Logement	1 865 522	2 500 830	3 289 903
Nbre des ménages	1 704 185	2 185 839	2 712 976

Evolution du nombre des logements et des ménages entre 1994-2014

- L'accessibilité au logement est plus difficile dans les Grandes villes où le foncier est de plus en plus rare et l'offre de terrains à bâtir tend à baisser. Parmi ces villes on cite le Grand Tunis comportant les gouvernorats de (Tunis, Arina, Ben Arous et Manouba), Sousse, Sfax.
- La nature de l'offre formelle en logements, ne correspond pas aux besoins des couches sociales défavorisées ni à une demande différenciée selon les régions.

L'accessibilité au logement a nettement diminué sur tout le territoire Tunisien Durant les dix dernières années, pour les principales raisons suivantes :

- le prix de vente qui s'est spectaculairement élevé au fil des mois, en rapport avec la hausse incessante des prix des matériaux de construction et de la main d'œuvre (spécialisée ou pas),
- l'inflation des prix de tous les produits de consommation, qui a réduit énormément le pouvoir d'achat, et par conséquent, a rendu l'acquisition de logement inaccessible.

6. Veuillez décrire quels sont les ménages, les personnes ou les groupes qui risquent particulièrement d'être exposés à l'accessibilité au logement dans votre pays, région ou ville. (Veuillez fournir des données sur l'accessibilité financière au logement, ventilées en fonction de la taille du ménage, du mode d'occupation (logement personnel, location, autre), du type et de la qualité du logement (par exemple, logement formel ou informel), du lieu (région, urbain, rural), du type de ménage (avec ou sans enfants, ménages monoparentaux), du revenu, de la situation professionnelle, du sexe, du handicap, de l'âge, de la nationalité, de l'origine ethnique, de l'appartenance religieuse ou du statut d'immigrant).

Réponse :

Les personnes ou les ménages qui risquent d'être exposés à l'accessibilité au logement sont essentiellement les personnes à faible revenu ou les catégories sociales à revenus irréguliers (non solvables)

Les ménages habitant les grandes agglomérations et dont les salaires sont faibles, habitent généralement les quartiers populaires sur la périphérie des villes, là où le loyer est modeste. Ils s'investissent dans le processus de l'autoconstruction anarchique, sur des terrains non viabilisés, dont la propriété n'est jamais claire ni précise. Le coût élevé des terrains lotis, ainsi que la longue procédure pour l'obtention de l'autorisation de bâtir pousse de plus en plus la population à s'investir dans l'informel. Ce phénomène est nettement moins accentué à l'intérieur du pays, dans les petites agglomérations et dans les zones rurales à nombre d'habitants beaucoup moins important.

Quant au programme de logements sociaux, une catégorisation des ménages candidats selon le revenu mensuel s'est imposée en tant que critère socio-économique calculé sur la base du SMIG, tous secteurs économiques confondus.

Sont considérés éligibles, les ménages dont le revenu ne dépasse pas trois fois le SMIG.

Outre le revenu du ménage, des critères de priorisation ont été définis et qui concernent le nombre de personnes handicapées, d'enfants scolarisés et d'ascendants en charge ainsi que l'âge du candidat. Cette priorité est accordée depuis août 2013 aux familles des martyrs (conjoint, enfants ou parents) de la révolution occupant un logement rudimentaire ou prétendant l'accès à un logement social. La priorité absolue est également accordée, par Décret n° 201-460 du 9 juin 2015, aux familles des martyrs du personnel des forces de sûreté intérieure, aux militaires et au personnel des douanes.

Dans la conception du programme, l'accès au logement en mode location-vente a été adopté, a posteriori, comme étant une solution au problème de l'insolvabilité des ménages et à la difficulté de fournir les financements nécessaires au paiement du reliquat hors subvention de l'État.

CRITERES D'ELIGIBILITE ET D'ABORDABILITE DES MENAGES AUX LOGEMENTS SOCIAUX DANS LE CADRE DU PROGRAMME DE LOGEMENTS SOCIAUX (PSLS)

Catégorie de ménage	Catégorie de ménage/revenu		
	Catégorie 1 (RBM<1SMIG)	Catégorie 2 (1SMIG <RBM<2SMIG)	Catégorie 3 (2SMIG <RBM<3SMIG)
Logement individuel extensible	Surface inférieur ou égal à 50 m ² Prix égal à 45 MD		
Logement collectif	Surface inférieur ou égal à 75 m ² Prix égal à 65 MD		
Lot auto-constructible	Surface inférieure ou égal à 160 m ²		
Valeur de la subvention de l'État	50% du prix du logement individuel ou du lot social	30% du coût du lot	20% du coût du lot

RBM : Revenu Brut du ménage

Comparé aux autres programmes réalisés par les opérateurs publics et privés et financés par le FOPROLOS, le PSLS couvre une large frange de la population défavorisée dont le revenu est inférieur à une fois le SMIG, et le programme prévoit des typologies des logements et des critères techniques (surface et coût) presque identique à ceux adoptés dans le FOPROLOS 1 (composante logement individuel)

7. Certains groupes ou personnes spécifiques, tels que les personnes sans domicile fixe, les personnes vivant dans des établissements informels, les étudiants, les demandeurs d'asile ou les réfugiés, peuvent-ils être exclus de la collecte de données relatives à l'accessibilité au logement ?

Réponse :

Les groupes mentionnés vivant des établissements informels ne seront pas exclus de la collecte de données puisque le recensement est généralisé sur tout le territoire national et intègre plusieurs thématiques. L'INS, après croisement de données, fournit des données officielles.

A part les réfugiés et les demandeurs d'asiles qui sont généralement logés dans des locaux à la charge des associations caritatives et humanitaires (croissant rouge par exp), tout le reste des groupes dits "spécifiques" sont concernés par l'accessibilité au logement, avec une différence quant au degré de priorité.

Causes et conséquences de difficultés financières d'accès au logement

8. Quelles sont les principales raisons pour lesquelles le logement est inabordable pour certaines personnes ou certains groupes dans votre pays ? Veuillez fournir si possible des liens vers des études (scientifiques) qui ont analysé ces raisons.

Réponse :

Le secteur d'habitat connaît de nombreuses difficultés qui se sont accumulées au fil des années en raison de nombreux facteurs dont les plus importants sont :

- La pénurie du marché foncier formel en plus de l'insuffisance significative de la production de parcelles aménagées pour l'auto-construction.
- La nature de l'offre formelle en logement, ne correspondant pas aux besoins des couches sociales défavorisées,
- La hausse soutenue des prix du logement, résultat de l'accroissement continue des coûts de construction (lié à de nombreux facteurs, tels que les prix élevés des matériaux de construction et de la main-d'œuvre) ;
- La régression du pouvoir d'achat du citoyen et sa réticence pour l'épargne logement.
- L'exigence d'un TVA (13%) sur la vente de logements réalisée par des promoteurs immobiliers, à partir de l'année 2018, (ces logements sont précédemment exonérés)
- La hausse continue du taux du marché monétaire ces dernières années. Ce taux est passé d'environ 4% (en 2017) à environ 8% aujourd'hui, ce qui s'est traduit par une augmentation du taux d'intérêt appliqué aux crédits immobiliers, ce qui a affecté la capacité du citoyen à financer le logement.
- La prolifération de l'informel et la déstructuration urbaine,
- Un cadre législatif nécessitant plus de simplicité et révision permanente pour satisfaire aux exigences de la conjoncture.

Tous ces facteurs ont conduit à la stagnation du marché immobilier et la création d'un stock en logements invendus,

9. Quel est le pourcentage de terres détenues ou autrement contrôlées par l'État ou d'autres entités publiques, par opposition aux entités privées (à but lucratif ou non) ? Veuillez expliquer s'il existe des politiques ou des lois visant à contrôler le prix des terres, à prévenir la spéculation foncière, y compris son approvisionnement et son financement.

Réponse :

Pour prévenir à la spéculation foncière, il existe différents outils de réglementation de l'usage du sol. (Plan d'aménagements Urbain, plan d'Aménagement de détail, les lotissements...). Il est à noter que Toutes les agglomérations urbaines ont été couvertes par de Plans d'Aménagement Urbain, et ce parallèlement avec la généralisation du système communal sur l'ensemble du territoire national, où le nombre de communes a passé de 150 communes en 1975 à 264 communes en 2004 pour atteindre 350 communes en 2018.

10. Combien de ménages ont-ils été expulsés au cours des dix dernières années en raison du non-paiement de leurs frais de logement ? Veuillez fournir, si possible, de plus amples informations sur le profil socio-économique des ménages concernés.

Réponse :

Nous ne disposons pas de telles informations.

11. Combien d'individus, de ménages ou de groupes se sont retrouvés, au cours des dix dernières années, sans abri parce qu'ils n'avaient pas les moyens de se loger ? Veuillez fournir une ventilation des caractéristiques socio-économiques de ces personnes.

Réponse :

Nous ne disposons pas de telles informations.

12. Veuillez décrire comment l'inabordabilité du logement a un impact sur la capacité des individus et des familles à jouir de leurs autres droits fondamentaux, notamment les droits au travail, à la santé, à l'éducation et à l'accès à la sécurité personnelle dans toutes ses dimensions.

Réponse :

Le secteur du logement constitue l'un des principaux attributs indispensables dans la vie de l'être humain. De ce fait, la Tunisie a veillé à garantir un logement convenable à toutes les catégories sociales et à améliorer les conditions de vie notamment dans les quartiers populaires. Ceci s'inscrivait dans le cadre de la stratégie nationale de l'habitat. La dotation de logements convenables à toutes les catégories sociales est parmi les priorités fondamentales de la politique de l'habitat et de l'urbanisme en Tunisie depuis les

décennies écoulées. D'ailleurs, c'est ce qui a contribué à améliorer la qualité du logement et ce, par l'éradication des logements rudimentaires et par le recours à divers mécanismes pour financer le logement et l'adoption de programmes de logement spécifiques

Lois, politiques, programmes et pratiques visant à garantir que le logement soit abordable pour tous, sans discrimination.

13. Veuillez donner un aperçu des lois, politiques, programmes et pratiques adoptés dans votre pays/région/ville pour garantir que le logement soit abordable pour tous sans aucune discrimination. Veuillez fournir des liens vers les textes officiels pertinents. (par exemple, subventions pour le logement abordable, les coûts sociaux et énergétiques, prêts hypothécaires préférentiels, programmes d'aide à la construction, fourniture de logements sociaux et publics, de terrains viabilisés pour l'auto construction, mesures de limitation et de contrôle des loyers, fiscalité, mesures visant à réduire la vacance des logements, initiatives multipartites de l'État, des gouvernements locaux, du secteur de la construction, des fournisseurs de logements, des syndicats de locataires, etc.)

Réponse :

Dès l'indépendance, et après la période de création des institutions publiques spécialisées, la politique de l'habitat en Tunisie a évolué et ce en :

1. Adoption d'une stratégie nationale de l'habitat, entre 1988 – 2014 :

En 1988, l'Etat a adopté une stratégie nationale de l'habitat afin de faire face aux évolutions socio-économiques et urbaines du pays, ayant pour objectif :

- 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,
- Renforcer la politique de réhabilitation et améliorer la gestion du parc logements existant,
- Réformer le système de financement de l'habitat et notamment le financement de l'habitat social.

Cette stratégie a abouti notamment à la mise en place d'outils de programmation et de mise en œuvre comme suit :

- **1990** : Refonte de la loi relative à la **Promotion Immobilière** pour encourager les promoteurs à investir dans des projets de logements sociaux et de lotir et aménager des terrains destinés à l'habitat. Le nombre des promoteurs est actuellement de **3057**.
- **1994** : Adoption d'un nouveau **code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme CATU** visant à mieux organiser et exploiter l'espace national en général et l'espace urbain en particulier.

Le renforcement du système de financement :

- **En 1989** transformation de la CNEL en Banque de l'Habitat : elle accorde des crédits pour l'achat de terrains, la construction, ou l'acquisition de logements neufs ou anciens.
- **En 1995** élargissement de la base des bénéficiaires du « FOPROLOS »,
- **En 1997** consolidation du régime de l'épargne logement gérée par la BH et ouverture du système du financement aux banques commerciales.

En 2001 : il s'agit de la création d'une Commission Nationale de l'Habitat social et économique afin de proposer des solutions et relancer le secteur en général et améliorer la production des logements sociaux et économique, parmi ces recommandations, on peut citer :

- > L'assouplissement des conditions d'intervention du Fonds de promotion du logement pour les salariés « FOPROLOS »,
- > L'adoption d'une politique de densification du tissu urbain et ce afin de préserver les terres agricoles.

- > L'accord des avantages fiscaux aux promoteurs investisseurs qui réalisent des logements verticaux collectifs de type social et économique destinés exclusivement pour le locatif.

En 2004 :

- > Mise en place de nouvelles mesures de financement pour renforcer l'accès au logement pour les couches sociales à revenus moyens,
- > Élargissement de l'intervention du FOPROLOS,
- > Mise à jour les plans d'aménagement urbains, dans toutes les municipalités.

Prise des mesures pour améliorer l'offre de terrains à bâtir et d'en maîtriser les prix.

2. Instauration d'une nouvelle stratégie de l'habitat : Depuis 2014

Le Ministère de l'Équipement de l'Habitat a entamé depuis 2014 l'élaboration d'une « Nouvelle stratégie de l'habitat » avec une assistance technique de la banque mondiale par la réalisation d'un ensemble d'études thématiques portant sur l'aspect foncier, réglementaire, institutionnel et financier en relation avec le secteur de l'habitat.

- > Des concertations régionales et nationales ont été tenue l'élaboration de cette stratégie.
- > En octobre 2015, la « Nouvelle stratégie de l'habitat » était approuvée et le plan d'action a été mis en œuvre.
- > Les principales actions entreprises par la nouvelle stratégie sont :
 - La révision du cadre législatif dans le secteur de l'habitat et de l'urbanisme,
 - La révision de la réglementation régissant la propriété et la maîtrise foncière,
 - La révision de la réglementation relative à la promotion immobilière et le renforcement du partenariat public privé pour la production des logements,
 - L'incitation pour la production des logements et des lots sociaux destinés aux couches moyennes et défavorisées,
 - La promotion du secteur locatif,
 - La révision des mécanismes du financement du logement.

En outre, la Tunisie a adopté une variété de programmes de logement spécifiques, à l'instar du programme national d'éradication des logements rudimentaires et des interventions du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat et du Fonds de Promotion du Logement pour les Salariés. Par ailleurs, après la révolution, l'Etat a initié la création d'un nouveau programme d'habitat orienté vers les catégories sociales à moyens et à faibles revenus en 2012 intitulé programme spécifique pour le logement social.

Ce programme comprend deux éléments :

- ✓ Premier élément : Eradication des logements rudimentaires et leur substitution par de nouveaux logements, restauration ou extension de ces derniers : les bénéficiaires de cet élément du programme sont les catégories sociales ayant des logements rudimentaires dépourvus des équipements élémentaires les plus basiques, qui ne répondent pas aux normes sanitaires et techniques minima à l'instar des huttes, des gourbis et les habitations menaçant ruine. D'autre part, les catégories sociales qui ont des chances à bénéficier de ce programme sont classées en fonction des normes suivantes : l'état du logement, les revenus mensuels de la famille, l'inscription dans la liste des familles défavorisées, le nombre des handicapés dans la famille et le nombre d'enfants et parents en charge.
- ✓ Deuxième élément : Réalisation de projets d'habitat social et aménagement de parcelles de terrain pour les catégories sociales à revenus limités : cet élément vise à produire près de 20 mille logements sociaux au profit des familles aux revenus limités à un coût s'élevant à 1 000 millions de dinars.

En 2017, l'Etat a mis en place un programme du logement destiné pour la classe moyenne intitulé Le programme du premier logement

14. Veuillez partager une évaluation du succès, des limites ou des échecs potentiels des politiques et des lois mentionnées ci-dessus dans votre pays/région/ville, y compris toute étude ou rapport d'évaluation indépendant s'y rapportant. Qui en a bénéficié, qui n'en a pas bénéficié ? Qu'est-ce qui a bien fonctionné, qu'est-ce qui a moins bien fonctionné ? Quelles leçons peut-on en tirer ? Qu'est-ce qui pourrait être reproduit dans d'autres pays/régions/villes ?

Réponse :

- La Tunisie a fait des progrès considérables en matière d'habitat avec des politiques publiques qui ont eu des effets positifs perceptibles. Près de 1,4 Millions de logements ont été construits au cours des 40 dernières années. La production globale était de 80 000 unités par an en 2014 pour seulement 58 000 nouveaux ménages, soit 1,53 logement par ménage additionnel. Mais Ces résultats positifs cachent des déséquilibres structurels.
- La production en promotion immobilière a vu une progression lente, de plus en plus vers les segments de la demande, moyen à supérieur, accompagnée d'un déclin de celle des opérateurs publics (SNIT et SPROLS), et un faible engagement de la promotion privée dans le logement social.
- L'insuffisance significative de la production de parcelles aménagées pour l'auto-construction et de logements plus abordables, explique aussi largement les insuffisances du secteur.
- La conséquence est l'exclusion des populations à bas revenus, l'explosion de l'informel et la déstructuration urbaine. Le marché du logement informel s'approche désormais des 40 % de la production.
- Le secteur de l'habitat fait face à la complexité des régimes juridiques et à la multiplicité des statuts fonciers, à l'origine du gel de nombreux terrains, accentuant la pénurie foncière.
- L'analyse de la question foncière montre que la pénurie du marché foncier formel comme l'un des principaux goulots d'étranglement de l'offre. La montée excessive du prix du foncier (de plus de 10% annuellement sur la dernière décennie) traduit l'échec de la politique foncière menée jusqu'ici et explique la faible production de logements sociaux.