

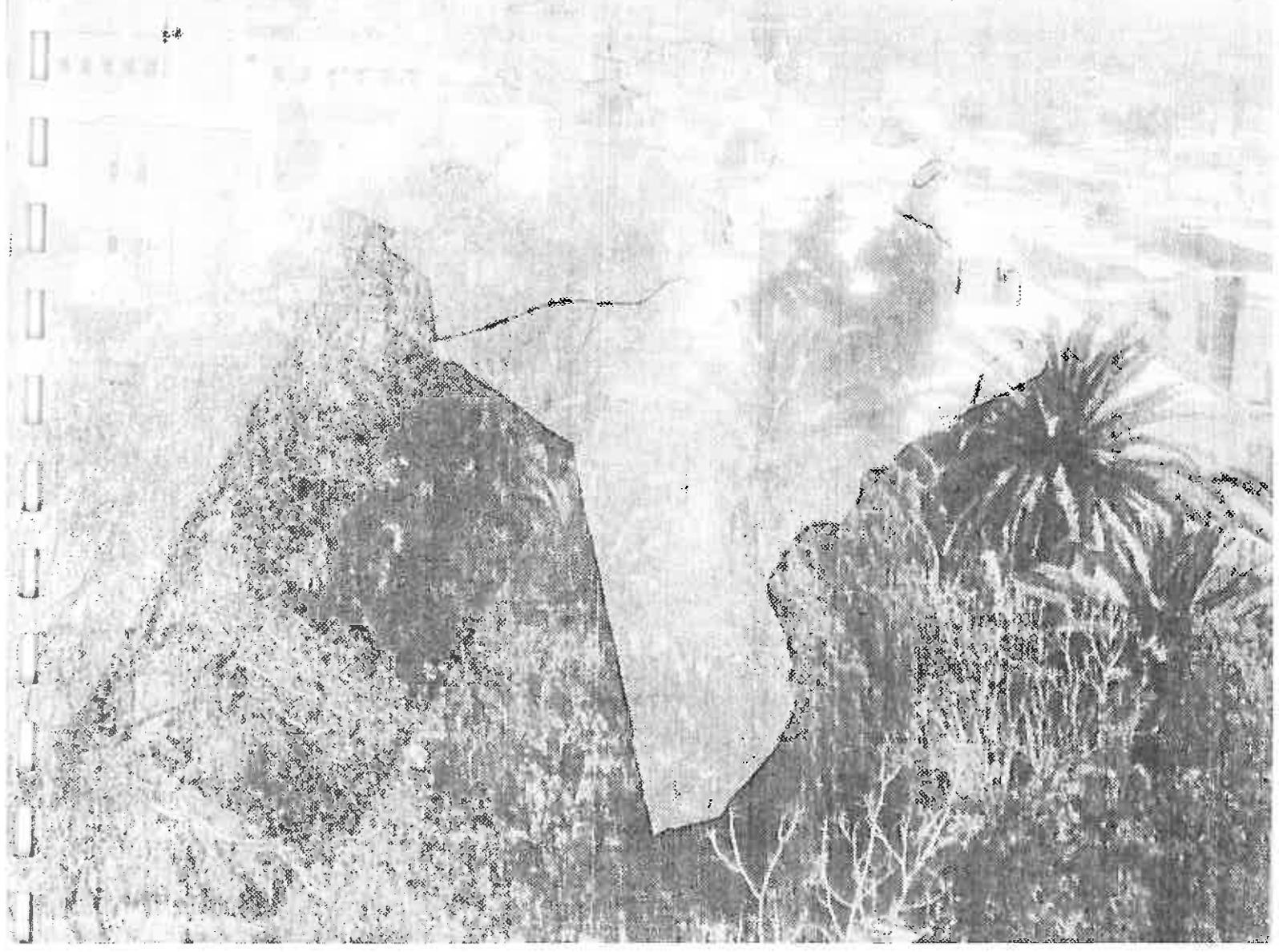


REPUBLIQUE TUNISIENNE  
MINISTRE DE L'EQUIPEMENT ET DE L'HABITAT



# RAPPORT NATIONAL POUR LA DEUXIEME CONFERENCE DES NATIONS UNIES SUR LES ETABLISSEMENTS HUMAINS

(HABITAT 2 - ISTANBUL, 3 - 14 JUIN 1996)



# TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE</b>	<b>3</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>I - CADRE GENERAL DES ETABLISSEMENTS HUMAINS EN TUNISIE</b>	<b>6</b>
1.1- LE CADRE NATUREL ET HUMAIN	6
1.2- L'URBANISATION	7
1.3- CARACTERISTIQUES DES ETABLISSEMENTS HUMAINS	11
<b>II - EVALUATION DES RESULTATS OBTENUS EN MATIERE D'ETABLISSEMENTS HUMAINS (1976 - 1995)</b>	<b>16</b>
2.1- POLITIQUE SUIVIE	16
2.2- REALISATION DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT	18
2.2.1- Le cadre juridique	20
2.2.2- L'organisation du marché foncier	22
2.2.3- L'encouragement de la promotion immobilière	24
2.2.4- La sauvegarde et l'amélioration du cadre bâti	26
2.2.5- L'amélioration de l'habitat en milieu rural et dans les zones d'ombre	28
2.2.6- L'adaptation du système de financement de l'habitat	34
2.3- LE DEVELOPPEMENT URBAIN	38
2.3.1- L'infrastructure de base	38
2.3.2- L'amélioration des services sociaux	44
2.3.3- La promotion de la femme et de la famille	45
2.3.4- L'emploi et la lutte contre la pauvreté	48
2.4- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, PLANIFICATION ET GESTION URBAIN	52
2.4.1- L'aménagement du territoire	52
2.4.2- La planification urbaine	54
2.4.3- La gestion urbaine	55
2.4.4- Les contraintes rencontrées au niveau des établissements humains	56
<b>III - LE PLAN D'ACTION NATIONAL</b>	<b>58</b>
3-1- POLITIQUE ET OBJECTIFS	58
3.2- LES AXES DU PLAN D'ACTION NATIONAL	59
3.2.1- Promouvoir l'offre de logements neufs et décents au profit de toutes les catégories sociales	59
3.2.2- Gestion durable des réserves foncières et viabilisation des terrains	60
3.2.3 - Adapter le mode de financement aux capacités financières des catégories à revenu faible et moyen et compression des coûts.	60
3.2.4- Entretien du parc logements et réhabilitation des établissements dégradés	61
3.2.5- Promouvoir la planification et la gestion durable des établissements humains	62
3.2.6- Amélioration de la productivité des villes, des villages et des groupements	63

ruraux	
3.2.7- Lutte contre la pauvreté et le chômage	63
3.2.8- Renforcer la place de la femme dans le développement et la gestion des établissements humains	63
3.2.9- Maîtriser l'utilisation et la consommation de l'énergie	64
3.3- PROGRAMME DE COOPERATION INTERNATIONALE PROPOSE	65
3.3.1- Création d'un observatoire de l'habitat et de l'urbanisme	65
3.3.2- Sauvegarde du patrimoine ancien et amélioration des conditions d'habitat	66
3.3.3- Consolider et développer le parc de logements locatifs	66
3.3.4- Renforcer les ressources de financement des établissements humains par la création d'un marché hypothécaire	67
<b>ANNEXES</b>	<b>68</b>
N° 1 - LES INDICATEURS	69
N° 2 - LES PRATIQUES LES PLUS PERFORMANTES	77
N° 3 - MEMBRES DE LA COMMISSION NATIONALE D'HABITAT 2	93
N° 4 - COMITE DE REDACTION	95

---

# P R E A M B U L E

---

En conformité avec les engagements internationaux de la Tunisie et sous le haut patronage de son excellence Monsieur le Président de la République, ZINE EL ABIDINE BEN ALI, une commission nationale élargie s'est constituée pour la préparation de la contribution tunisienne à la Conférence d'HABITAT 2 et l'élaboration de ce rapport.

Cette commission a regroupé les instances et les structures officielles spécialisées (Ministères, Chambre des députés...) ainsi que les entreprises, organisations et personnalités nationales concernées (Organisations Non Gouvernementales, conseillers, universitaires, personnalités qualifiées, etc...).

La commission a entamé ses travaux par une réunion générale présidée par Monsieur Ali CHAOUCH, Ministre de l'Équipement et de l'Habitat à la date du 07 Juillet 1994. Puis elle s'est scindée en cinq sous-commissions :

- la sous-commission de définition des indicateurs,
- la sous-commission de la législation et de l'organisation,
- la sous-commission de l'habitat et de l'urbanisme,
- la sous-commission de l'infrastructure et des équipements,
- la sous-commission de l'information.

Après l'achèvement des travaux des quatre premières sous-commissions, une commission de rédaction s'est constituée pour l'élaboration de ce rapport final, ayant pour président, Monsieur Farhat MEDINI, Directeur Général de l'Habitat par intérim et pour rapporteur Monsieur Mahmoud GDOURA, Directeur de l'Unité de Réalisation des Projets Pilotes à la Direction Générale de l'Habitat, avec la collaboration des présidents et rapporteurs de ces quatre sous-commissions.

A la lumière des propositions et des recommandations des différentes réunions préparatoires, organisées aux niveaux maghrébin, arabe, africain et international, et marquées par la présence permanente et la contribution positive de la Tunisie, le présent rapport a été élaboré dans sa forme définitive.

---

# I N T R O D U C T I O N

---

Depuis son accession à l'Indépendance en 1956, la Tunisie a accordé une attention particulière aux établissements humains et a oeuvré pour assurer à l'ensemble des citoyens, les conditions d'une vie décente.

Cette attention s'est traduite par de nombreuses réalisations couvrant les domaines de l'enseignement, de la santé, et de la culture, l'amélioration des revenus des différentes catégories sociales, ainsi que celui de l'habitat et du raccordement des logements aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et autres.

Le changement historique du 7 Novembre 1987, point du départ de l'Ere Nouvelle, a permis de consolider et d'améliorer l'ensemble de ces acquis à partir de la coexistence des deux composantes économique et sociale dans la politique de développement du pays. Cette coexistence est une garantie pour réaliser une croissance et une prospérité durables, visant l'amélioration des conditions de vie de l'ensemble des citoyens et citoyennes et oeuvrant à la consolidation des valeurs de justice sociale et des Droits de l'Homme.

Pour atteindre ces objectifs, la Tunisie a poursuivi, entre autres, la réalisation de plusieurs programmes d'habitat social et de lutte contre la pauvreté des populations défavorisées et d'amélioration des conditions de vie de l'ensemble des citoyens, aussi bien en milieu rural qu'en milieu urbain.

Conformément à la prééminence de la dimension humaine et sociale dans les actions de développement, qui constitue une composante essentielle dans le projet du Changement, la Tunisie de l'Ere Nouvelle s'est particulièrement souciée de la situation des quartiers populaires et des quartiers périurbains. Elle a réalisé un certain nombre de programmes spéciaux d'assainissement et de réhabilitation des quartiers urbains, leur fournissant les équipements socio-collectifs nécessaires, veillant à leur assurer l'eau potable et l'électricité et procédant à l'amélioration des réseaux d'assainissement, au bitumage des rues et trottoirs, à la construction des écoles et des centres de santé de base et à la lutte contre la pollution.

Toutes ces actions contribuent à garantir les fondements d'un développement harmonieux et à préserver les droits du citoyen à un milieu sain et à un environnement sécurisant.

Dans ce contexte, le secteur de l'habitat a eu une place privilégiée, comme en attestent les différentes mesures prises pour l'encouragement de la promotion immobilière, l'amélioration de la capacité de production des promoteurs immobiliers ainsi que l'aménagement de lots de terrain destinés à la construction et l'amélioration des moyens et des structures de financement. Ceci a permis l'accroissement du parc immobilier surtout en faveur des catégories aux revenus faibles ou moyens, parallèlement à l'amélioration du standing et des éléments de confort des logements.

C'est ainsi que le recensement général de la population et de l'habitat (RGPH) de 1994 a montré que le parc immobilier de la Tunisie s'élève à 1 870 058 logements, effectif supérieur à celui des ménages. Par ailleurs, la part des logements rudimentaires est passée de 25,8% en 1975, à 8,8% en 1984 et à 2,7% en 1994. Les logements raccordés au réseau d'eau potable sont passés de 72,5% en 1984, à 82,3% en 1994 ; dans le même intervalle, le taux d'électrification est passé de 63,4% à 86% et le taux de raccordement au réseau d'assainissement, de 28,9% à 39,5% sachant qu'il est de 59,8 % en milieu urbain.

Cette amélioration globale est encore plus significative dans les zones rurales et les quartiers populaires depuis 1987, grâce aux programmes nationaux spécifiques et aux programmes de développement urbain que son excellence le Président de la République, ZINE EL ABIDINE BEN ALI, a décidés. Ceci s'est réalisé notamment grâce au programme de réhabilitation et d'assainissement des quartiers populaires, à celui visant la consolidation du parc immobilier, ou encore, au moyen des interventions du Fonds de Solidarité Nationale au profit des catégories et des zones démunies, dénommées zones d'ombre. En effet, dans le cadre de ce Fonds, institué en 1992, grâce à l'intervention personnelle du Président de la République, un Plan National de Développement des différentes zones d'ombre, à l'horizon 2000, a été mis en place nécessitant des investissements globaux de l'ordre de 450 millions de dollars, au profit de 1100 zones et touchant près de 176 000 familles, issues pour la plupart des couches sociales déshéritées.

Ce programme permet aux habitants de ces zones de bénéficier des équipements de base leur assurant une vie décente, par le biais d'actions de désenclavement, de construction de logements salubres, d'adductions d'eau potable, d'électrification et grâce à la fourniture de services de santé de base et d'éducation. Ce programme s'ajoute en fait aux autres programmes visant le développement de l'habitat social, la consolidation des équipements socio-collectifs et l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers urbains et ayant pour but la construction d'une société équilibrée, accordant la priorité aux dimensions humaines et sociales dans la politique de développement de l'Ere Nouvelle.

---

# LE CADRE GENERAL DES ETABLISSEMENTS HUMAINS EN TUNISIE

---

## 1.1- LE CADRE NATUREL ET HUMAIN

La Tunisie est située au Nord du continent africain, plus précisément dans la partie Est de l'Union du Maghreb Arabe (UMA) ainsi que sur la frontière séparant les rives Est et Ouest de la Méditerranée. C'est là, une position stratégique importante, qui a fait de la Tunisie un pays ouvert sur le monde, depuis des millénaires.

Avec une superficie de 156 000 km<sup>2</sup>, la Tunisie se distingue par l'importance de ses côtes (1 300 km). Ceci explique son appartenance, en raison de ses caractéristiques naturelles et humaines, à la région méditerranéenne. Son passé, comme son présent, sont imprégnés des différentes époques historiques qu'ont connues les deux rives de la Méditerranée.

De la rive Est, se sont introduites les influences Phéniciennes, Arabes et Turques et de la rive Nord, les civilisations Romaines et Françaises. Mais c'est la civilisation Arabo-Musulmane qui a le plus marqué la société tunisienne puisque l'Arabe est la langue de la Tunisie et l'Islam, sa religion.

La Tunisie appartient également au continent Africain et sa superficie comprend une bonne partie du Sahara puisqu'un tiers de son territoire est désertique et un autre steppique. Cette situation a engendré un rétrécissement des superficies couvertes de végétations et des nappes phréatiques et a abouti, par conséquent, à une répartition inégale de la population.

La Tunisie compte 8 785 400 habitants selon les résultats du dernier recensement général de 1994, contre 3 783 000 habitants en 1956, au lendemain de l'indépendance, soit un accroissement de 132 %. Les deux tiers de ces habitants vivent sur la côte et plus particulièrement dans les régions du Nord- Est et du Centre-Est, avec une densité variant de 100 à 400 habitants au km<sup>2</sup>. Quant au tiers restant des habitants, ils vivent à l'intérieur du pays, dans les régions Ouest où la densité dépasse rarement 50 habitants/km<sup>2</sup>.

En Tunisie, la densité moyenne est évaluée à environ 56,5 habitants/km<sup>2</sup>, alors qu'elle était de 24,5 en 1956, soit plus du double de ce qu'elle était au lendemain de l'Indépendance. D'autre part, le Nord du pays ainsi que les zones littorales, qui jouissent d'un climat modéré, abritent les principales villes telles que Tunis, Sfax, Sousse, Nabeul, Bizerte, Gabès, Zarzis etc., ainsi que les activités économiques les plus importantes, telles que l'industrie, le commerce, le tourisme et même les activités agricoles.

## 1.2- L'URBANISATION

La population urbaine compte à l'heure actuelle plus de 5 362 000 habitants, soit 61 % de la population totale. L'importance de ce taux est le fait de l'urbanisation rapide qu'a connue le pays depuis plus d'un demi-siècle et qui s'est développée de manière considérable au cours des vingt dernières années.

Tableau n° 1  
Accroissement de la population selon le milieu :1975-1994

<i>Population/milieu</i>	<i>1975</i>	<i>1984</i>	<i>1994</i>
<b>Population communale</b>			
- Nombre	2 655 800	3 680 800	5 361 800
- Taux d'urbanisation (%)	47,5	52,8	61,0
- Taux de croissance annuel (%)	3,7 %		3,8 %
<b>Population rurale</b>			
- Nombre	2 932 400	3 285 400	3 423 600
- Taux (%)	52,5	47,2	39,0
<b>Population totale</b>	5.588,2	6.966,2	8.785,4
- Taux de croissance annuel (%)	2,5 %		2,3 %

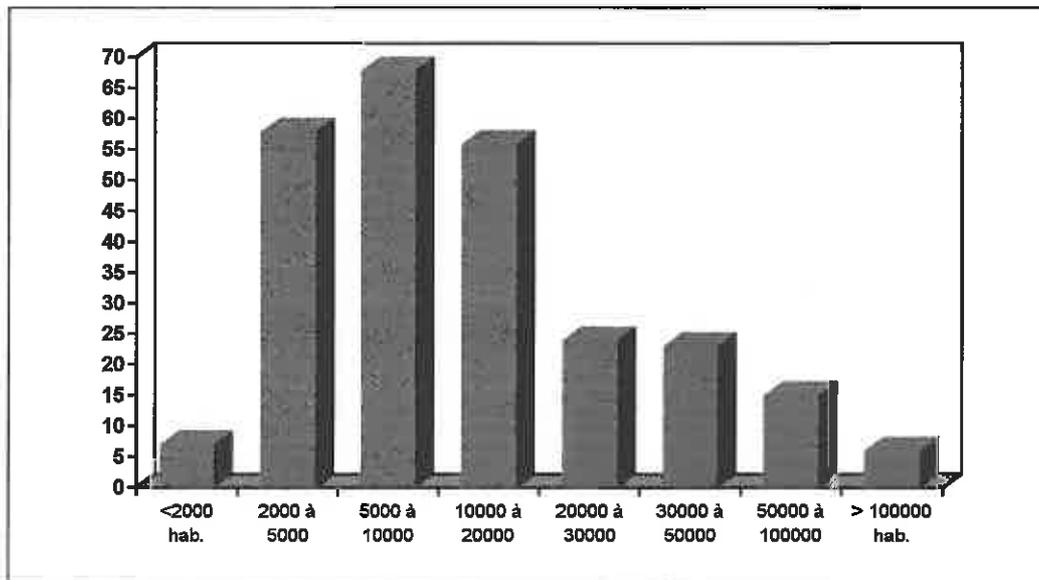
Ces chiffres illustrent bien l'importance de l'urbanisation en Tunisie et celle de son rythme d'accroissement. La population des villes a, en effet, doublé pendant les deux dernières décennies, comparée à un accroissement de 57 % seulement pour la population totale du pays. Le taux d'accroissement moyen dans les villes tunisiennes atteint 3,8 % par an, contre 0,4 % seulement en milieu rural.

Notons, par ailleurs, que la population urbaine vit dans 257 communes dont la taille varie 861 habitants (commune de Béni M'tir, gouvernorat de Jendouba) à 674 000 habitants (commune de Tunis-ville). Plus de la moitié de ces villes, soit 51,8 % comptent moins de 10 000 habitants, alors que les communes de taille moyenne (10 000 à 50 000 habitants) ne représentent que 40 % du total comme l'indique le tableau ci-dessous.

Tableau n° 2  
Répartition des communes selon la taille

<i>Taille</i>	<i>Nombre</i>	<i>%</i>	<i>% Cumulés</i>
Moins de 2 000 habitants	7	2,7	2,7
2 000 - 5 000 habitants	58	22,6	25,3
5 000 - 10 000 habitants	68	26,5	51,8
10 000 - 20 000 habitants	56	21,8	73,6
20 000 - 30 000 habitants	24	9,3	82,9
30 000 - 50 000 habitants	23	9,0	91,9
50 000 - 100 000 habitants	15	5,8	97,7
Supérieur à 100 000 habitants	6	2,3	100,0
<b>Total</b>	<b>257</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

### Répartition du nombre des communes selon la taille



Ce graphique illustre bien l'importance du nombre des petites communes (133 sur un total de 257). Le corollaire découlant de ce phénomène est que le nombre des communes dont la population compte plus de 50 000 habitants est resté limité, puisqu'il représente moins du dixième de l'effectif total. Les grandes communes, comptant plus de 100 000 habitants, sont au nombre de six et représentent 2,3 % seulement de l'effectif global, mais elles accueillent 26,7 % de la population urbaine. La population de ces communes se répartit comme suit:

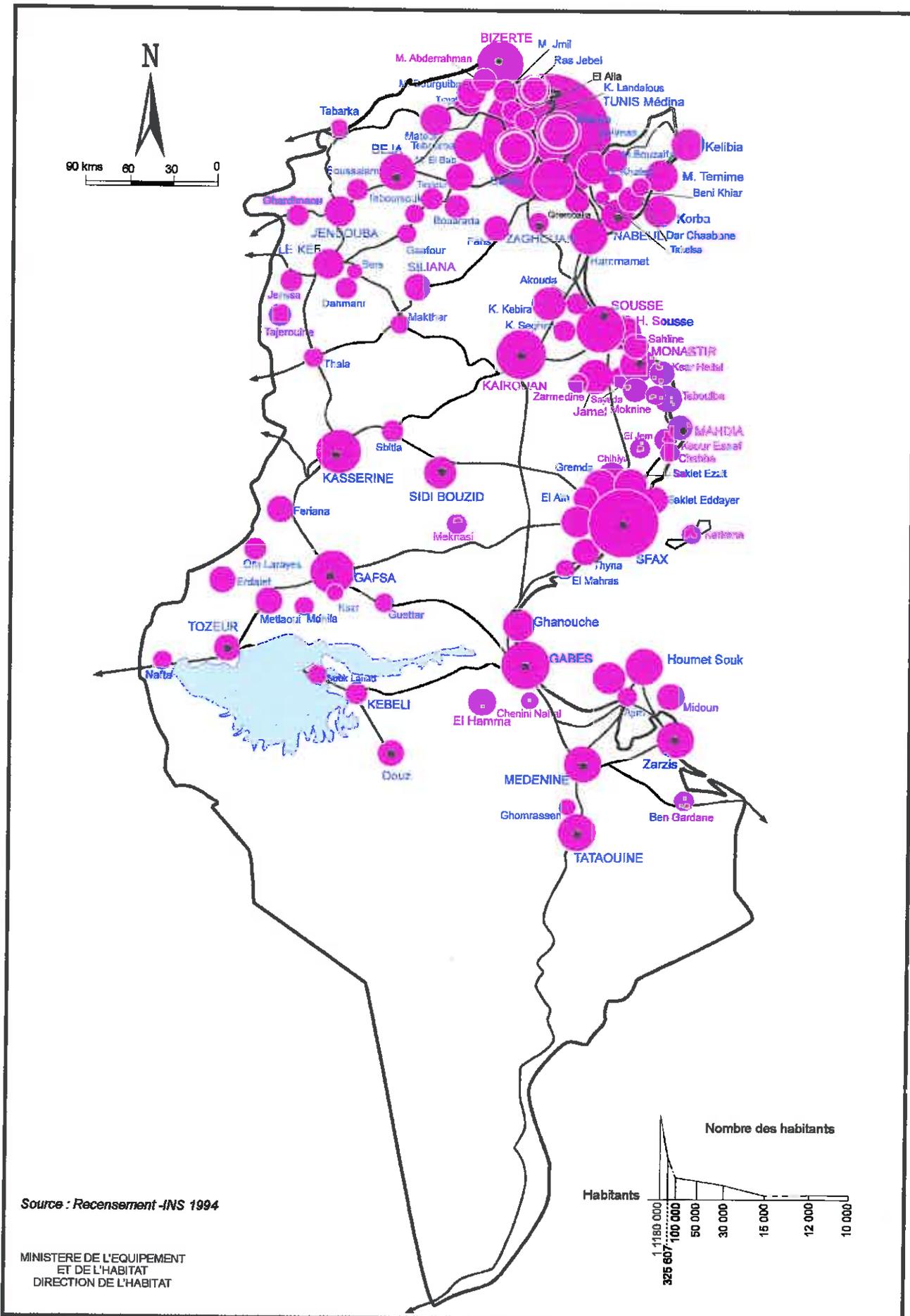
- Tunis (la capitale)	: 674 100 habitants.
- Sfax	: 230 900 habitants.
- Ariana	: 152 700 habitants.
- Ettadhamen	: 149 200 habitants.
- Sousse	: 125 000 habitants.
- Kairouan	: 102 000 habitants.

Les grandes concentrations urbaines restent limitées et sont formées par le Grand Tunis (1 828 800 habitants), Sfax (376 500) et Sousse (186 000) ; ce qui revient à dire que le réseau urbain tunisien est encore marqué par la prédominance de la capitale qui compte 1 450 000 habitants de plus que la seconde et qui accueille 32,7 % du nombre total de la population urbaine.

L'expansion urbaine que la Tunisie a connu durant les deux dernières décennies, liée à différents facteurs tels que l'exode rural, la croissance économique réalisée dans l'industrie et le tourisme, ainsi que le développement du secteur social avec ses différentes composantes telles que la santé, l'habitat et l'enseignement, ont contribué au développement des petites et moyennes villes dont notamment les chefs lieux de gouvernorats anciens comme le Kef, Jendouba, Kairouan, Gabès et Médenine, ou nouveaux comme Siliana, Sidi Bouzid, Tozeur, Kebili et Tataouine.



# COMMUNES DE PLUS DE 10 000 HABITANTS EN 1994



Il est à noter, que le rythme de l'accroissement urbain a connu, pendant la décennie écoulée (1984-1994), une relative stabilité par rapport à la décennie précédente, pour ne pas dire un certain ralentissement, en particulier dans les grandes villes. C'est ainsi que l'accroissement annuel des petites villes s'est accéléré à un rythme dépassant le taux national, comme par exemple:

- Bou Hajla (Gouvernorat de Kairouan) : 12,8 % ;
- Skhira (Gouvernorat de Sfax) : 11,3 % ;
- Essers (Gouvernorat du Kef) : 10,7 % ;

Le nouvel accroissement urbain en Tunisie est autant dû à l'éclosion des petites villes qu'à la stabilité du taux de croissance des villes moyennes autour de 3,6 % (Kairouan Kasserine, Jendouba, Monastir...) ou des grandes villes qui, à l'exception de Sousse, dont l'amélioration du taux de croissance (4,1 %) est dû à l'essor du tourisme, connaissent aujourd'hui un ralentissement manifeste, comme Tunis (2,7 %) et Sfax (2,1 %).

On peut donc déduire, de ce qui précède, que plus la taille de la ville est importante, moins le rythme d'accroissement est élevé et vice versa. Parmi les facteurs expliquant ce phénomène, on peut citer :

- le changement de destination de la migration, d'abord en direction des petites villes puis des villes moyennes, soit en passant par des relais urbains, devenus désormais des pôles de croissance locale.
- l'apparition des premiers signes de retour vers les zones rurales, de populations des villes, particulièrement des grandes villes, en raison de l'accroissement et de l'importance des programmes de développement dans les zones rurales.
- la réduction des migrations et en particulier de l'exode rural vers les grandes villes en raison des difficultés rencontrées dans les conditions de vie et dans l'obtention d'un travail.

Ce phénomène qui touche l'urbanisation en Tunisie est perçu comme un élément positif en lui-même, car synonyme d'équilibre relatif dans le réseau urbain, il permet aussi de rapprocher davantage les services et les commodités diverses du citoyen, où qu'il se trouve.

### **1.3- CARACTERISTIQUES DES ETABLISSEMENTS HUMAINS**

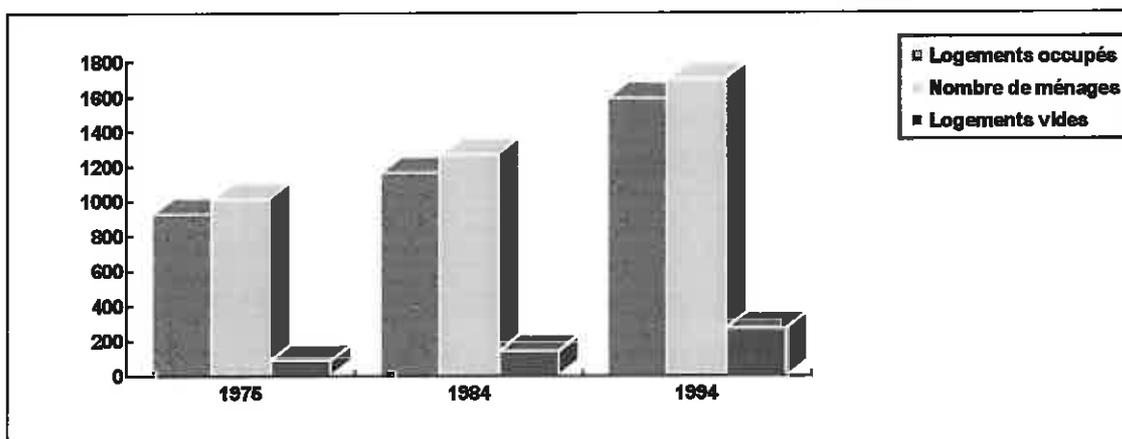
Il est possible de dégager les principales caractéristiques des établissements humains en Tunisie en examinant quelques indicateurs relatifs à l'habitat et à l'urbanisme :

- *l'habitat* : le nombre d'unités d'habitation, recensées en 1994, est de 1 870 058 unités contre 1 021 800 unités en 1975, soit un accroissement de 83 %, contre un accroissement du nombre de ménages de 67,8 %, durant la même période.

Tableau n°3

**Accroissement du nombre de logements et de ménages de 1975 à 1994 (en milliers)**

<i>Année</i>	<i>1975</i>	<i>1984</i>	<i>1994</i>
-Nombre de logements			
• Total	1021,8	1 313,1	1 870,1
• Occupés	929,4	1 168,2	1 594,9
• Vacants	92,4	144,9	275,2
• Taux d'accroissement annuel		2,8 %	3,6 %
- Nombre de familles	1 016,1	1 273,0	1704,8
• Taux d'accroissement annuel		2,5 %	3,0 %



Ce graphique montre bien l'importance de la croissance du secteur de l'habitat durant les 20 dernières années puisque le taux d'accroissement des unités d'habitation a été supérieur à celui du nombre de ménages : 2,8% contre 2,5 entre 1975-84 et 3,6% contre 3,0% pour la période allant de 1984 à 1994. Cet accroissement du nombre de logements a, en outre, permis de résorber les déficits des premiers plans de développement et de dépasser le nombre de ménages, puisque le nombre de logements existant dépasse actuellement celui des ménages : 1.870.058 unités de logements pour 1.704.800 ménages. Même en raisonnant en terme de logements occupés, le ratio (un logement pour chaque ménage), bien que légèrement inférieur aux normes, connaît une amélioration sensible : ce ratio est passé de 0,91 en 1975 à 0,94 en 1994.

Tableau n°4

**Ratio de logement par personne et par famille**

<i>Année</i>	<i>1975</i>	<i>1984</i>	<i>1994</i>
Nombre de logements par ménage	1,01	1,03	1,10
Nombre de logement occupé par ménage	0,91	0,92	0,94
Nombre de personnes par logement occupé	6,01	5,98	5,51

L'évolution montre que la densité d'occupation par logement a diminué, surtout pendant la décennie écoulée (1984-1994), puisque le nombre moyen de personnes par logement a diminué, de 5,98 à 5,51. Parallèlement, nous constatons une amélioration de la taille des logements, comme le montre la réduction du pourcentage des ménages qui occupent une seule pièce, passant de 32,2% à 20,6 % du nombre total des ménages, entre 1984 et 1994.

Le recensement a démontré, de la même manière, une baisse considérable du nombre d'habitations rudimentaires qui représentaient, en 1975, près de 25,8 % du nombre de logements existants. En 1994, l'habitat rudimentaire ne représente plus que 2,7 % du total, ce qui reflète l'importance des efforts déployés pour promouvoir le secteur de l'habitat; cet aspect sera exposé dans la deuxième partie de ce rapport.

Concernant la qualité des tissus urbains, les villes tunisiennes sont caractérisées par leur dualité morphologique, représentée par la coexistence de deux entités urbaines différentes, à savoir :

- la vieille ville, perçue comme un patrimoine urbanistique important par son ordonnancement et sa morphologie harmonieuse, affectée aujourd'hui par divers problèmes tels que la dégradation de ses constructions et le déséquilibre de ses fonctions habituelles, notamment sa fonction d'hébergement ;
- la ville moderne ou européenne dont on a commencé la construction vers la fin du siècle dernier, qui se distingue par ses constructions verticales, et qui abrite la majorité des activités économiques de la ville.

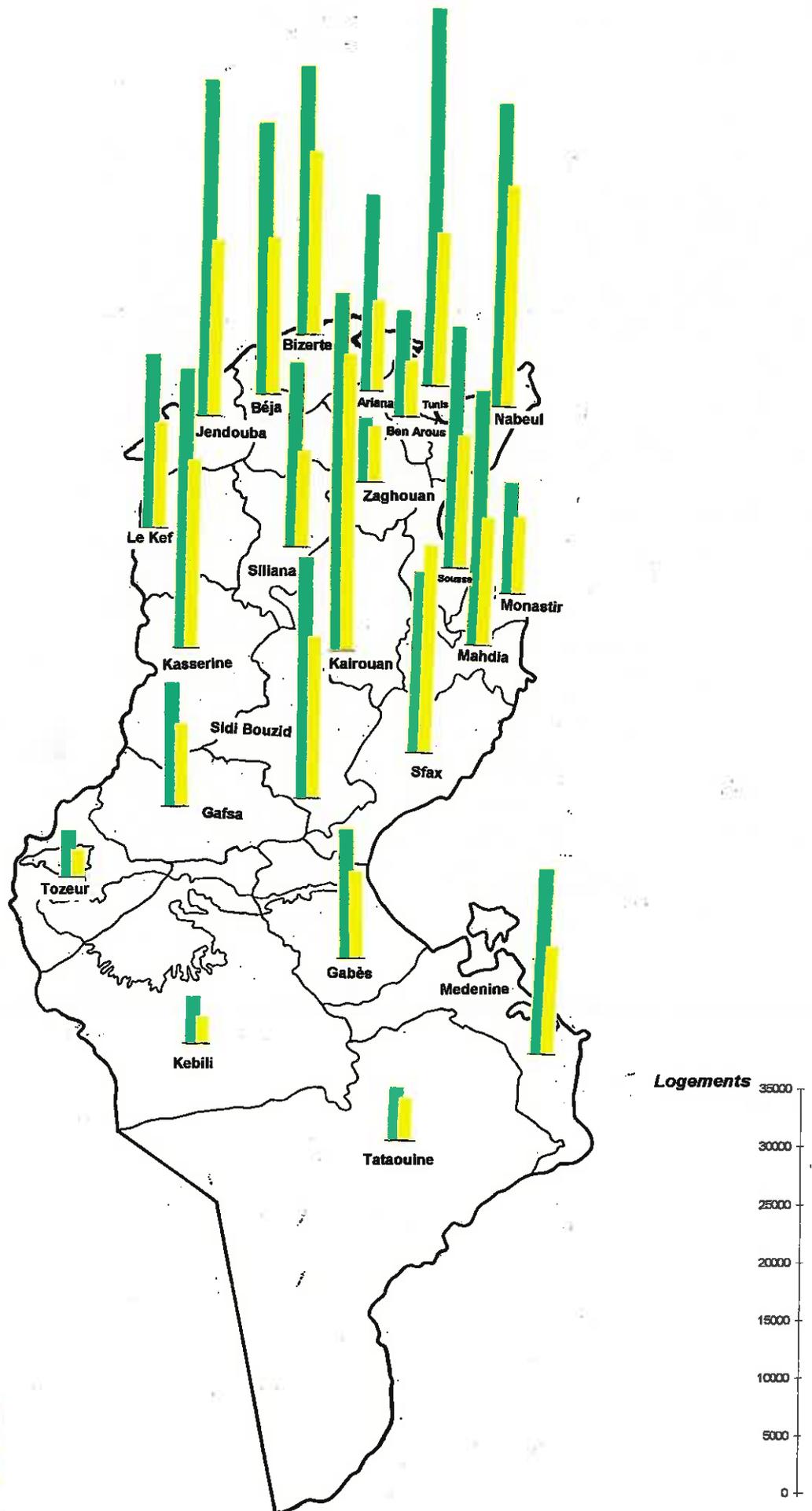
La ville tunisienne a connu une série de changements profonds durant les 20 dernières années, touchant la vie sociale et économique ainsi que l'environnement, et affectant aussi ses aspects morphologiques et urbanistiques. Il s'en est suivi un étalement considérable de l'espace urbain, engendré essentiellement par le désir des familles de construire ou d'acquérir des logements individuels ainsi que par la nature de la planification urbaine et les extensions à faible intensité d'occupation du sol ; cet étalement a entraîné une baisse des densités urbaines, dépassant rarement 20 logements à l'hectare, et une augmentation des coûts de gestion.

La ville tunisienne connaît aussi d'autres difficultés liées à la concentration, dans les centres-ville, du secteur tertiaire (commerce et services), provoquant l'intensification des flux et des goulots d'étranglement dans cette partie de la ville. Ces difficultés sont aggravées par l'accroissement des constructions édifiées dans le cadre de la rénovation et de la réhabilitation et par le phénomène de la transformation des logements en locaux à usage de bureaux. A ceci, vient s'ajouter la poussée de nombreuses cités populaires, périphériques, souvent démunies des équipements et commodités de base et construites de manière anarchique, sur des terrains interdits à la construction, particulièrement des terrains à vocation agricole.

A la lumière de ces données, la problématique relative aux établissements humains que l'on s'attelle à résoudre est celle d'arriver à créer des établissements humains harmonieux et viables, susceptibles de permettre au citoyen tunisien de vivre heureux, à tous les niveaux et ce, en tenant compte du fait que le pays connaît, comme la plupart des pays en développement :

- un phénomène d'urbanisation accélérée avec tout ce qu'il peut engendrer comme conséquences négatives (tant dans les villes qu'en milieu rural),
- des moyens matériels limités comparés aux besoins,
- la nécessité de protéger les ressources naturelles et l'environnement.

# EVOLUTION DES LOGEMENTS FORMES D'UNE PIECE



---

## EVALUATION DES RESULTATS OBTENUS EN MATIERE D'ETABLISSEMENTS HUMAINS (1976 - 1995)

---

### 2.1- POLITIQUE SUIVIE

Les établissements humains et plus particulièrement le secteur de l'habitat occupent une place privilégiée dans la stratégie du développement économique et social du pays. Convaincu que l'habitat constitue, sans aucun doute, l'une des toutes premières nécessités vitales tant pour l'individu que pour le ménage et la collectivité, l'Etat Tunisien de l'Ere Nouvelle s'est constamment soucié de la situation du secteur qui, il faut le souligner, a connu une évolution substantielle, allant de pair avec l'évolution générale de la société Tunisienne.

A ce propos, la politique de l'Etat dans le domaine des établissements humains, pendant la période allant de 1976 à 1995, a évolué pour passer *d'une politique d'intervention directe en vue de combler le manque de logements décents et de fournir le minimum d'équipements et d'infrastructures de base, vers une politique d'habilitation et de prise en charge par le citoyen lui-même, à partir de la deuxième moitié des années 80.*

Dans le cadre de la première politique, l'Etat a été le moteur principal dans les secteurs de l'habitat et de l'urbanisme puisqu'il n'a cessé d'encourager presque toutes les couches sociales à posséder un logement et à améliorer leurs conditions de vie. C'est dans ce but que furent dressées les bases légales et institutionnelles visant à organiser et à renforcer le secteur des établissements humains, de même que furent créées plusieurs institutions publiques spécialisées, telles que :

- \* *L'Agence Foncière d'Habitation (AFH)* en 1973, chargée d'acquérir les terrains destinés à la construction, de les aménager pour les céder aux citoyens et aux promoteurs immobiliers ;
- \* *La Caisse Nationale d'Epargne-Logement, (CNEL)* en 1973, chargée de collecter l'épargne- logement des ménages et d'octroyer des prêts à des conditions favorables aux familles ;
- \* *La Société de Promotion des Logements Sociaux (SPROLS)* en 1977, chargée de promouvoir la réalisation des logements destinés à la location ;
- \* *Le Fonds de Promotion du Logement pour Salariés (FOPROLOS)* en 1977, finance, avec de grandes facilités de paiement, les projets de logements sociaux en faveur des citoyens aux salaires limités ;
- \* *L'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU)* en 1981, dont la mission est de rénover et réhabiliter les logements anciens et les quartiers anarchiques dans les villes.

- satisfaire les besoins en matière de logements (près de 50 000 logements par an) surtout pour les familles aux moyens limités ;
- améliorer la capacité de production des promoteurs immobiliers publics et encourager les initiatives privées ;
- oeuvrer pour promouvoir l'habitat rural dans le cadre des programmes des villages ruraux intégrés ;
- poursuivre le programme national pour l'éradication de l'habitat rudimentaire lancé depuis l'année 1986 ;
- consolider le programme des lotissements sociaux (trames assainies) à l'intérieur de cités équilibrées où coexistent différents types de logements ;
- améliorer la qualité de construction et maîtriser les coûts en encourageant l'utilisation de matériaux locaux et la révision des critères d'aménagement et des méthodes de construction ;
- alléger les procédures administratives susceptibles d'aider à atteindre ces objectifs ;
- sauvegarder le parc immobilier actuel en vue de réduire la demande touchant les nouveaux logements.

## 2.2- REALISATIONS DANS LE DOMAINE DE L'HABITAT

De 1976 à nos jours, le taux de construction de logements s'est accru de 2 à 7 logements par an pour 1000 habitants, de même que s'est améliorée la part de ce secteur dans le PIB pour atteindre le taux de 4 %. Les indicateurs suivants démontrent l'excellent niveau atteint par les projets de construction de logements dans le Grand Tunis, aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural.

Tableau n°5  
Indicateurs relatifs aux projets de logement réalisés

<i>Indicateurs</i>	<i>Grand Tunis</i>	<i>Milieu urbain</i>	<i>Milieu rural</i>	<i>Total</i>
Nombre d'unités de logement réalisées/an				55 500*
Nombre d'unités de logement réalisés/1000 habitants	8,5	10	4	7
% d'investissement annuel du PIB	-	-	-	
Surface habitable/personne	12m <sup>2</sup>	14m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>
% de logements rudimentaires				2,7%
% de l'habitat anarchique	25%	30%	50%	35%

\* Source : INS Tunis 1994.

# TAUX DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS POUR 1000 HABITANTS / AN



Source :Recensement INS - 1984-1994

### 2.2.1- Le cadre juridique

Depuis l'Indépendance, le Gouvernement Tunisien n'a cessé d'oeuvrer pour la promulgation d'un ensemble de textes de lois et de dispositions concernant l'habitat et l'urbanisme, tant il est vrai que le but visé par l'organisation de ces deux secteurs est d'encourager l'initiative privée et de répondre aux besoins croissants et diversifiés relatifs au logement.

Ces textes ont été revus chaque fois que cela a été nécessaire, pour les adapter à l'évolution de la situation économique et sociale du pays ainsi qu'aux exigences du développement urbain.

#### *- Législation relative aux terrains de construction :*

La création de l'AFH (en vertu de la loi n° 73-21 du 14 Avril 1973) est de nature à accroître la disponibilité de terrains destinés à la construction. Cette Agence a pour mission d'acquérir des terrains et de les aménager avant de les céder aux particuliers et aux promoteurs immobiliers. Par ailleurs, dans le but de permettre à cette institution de mener à bien sa mission, cette même loi lui a accordé le droit d'expropriation pour utilité publique, le droit de préemption ainsi que la possibilité de disposer de périmètres d'intervention foncière (PIF).

Cette même période a également connu la formation de nombreuses coopératives de construction dans le cadre de la loi n° 59-154 du 7 Novembre 1959 relative aux associations. Leur mission est d'acquérir des terrains et de les aménager au profit de leurs membres. Ce cadre juridique s'est ensuite renforcé par la parution, le 15 Août 1979, du Code de l'Urbanisme qui a introduit les plans directeurs d'urbanisme, les plans d'aménagement de détail, le fonds d'intervention pour l'aménagement du territoire et la possibilité de réaliser et de réviser ces plans suivant une réglementation et des procédures appropriées.

L'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU) fut ensuite créée en vertu de la loi n° 81-69 du 17 Août 1981, elle a été chargée d'aménager les terrains dans le cadre de la réhabilitation et de la rénovation de quartiers vétustes et/ou anarchiques.

Notons aussi l'amendement de la législation sur la promotion immobilière par la loi n° 90-17 du 26 Février 1990 qui a permis aux promoteurs immobiliers privés et d'aménager de lotir les terrains destinés à la construction et leur a accordé des avantages fiscaux chaque fois qu'ils entreprennent l'aménagement de lots sociaux.

En Novembre 1994, le cadre juridique s'est vu renforcé par la parution du nouveau Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme, qui constitue une amélioration de l'ancien code et vise en particulier à adapter les textes juridiques aux exigences de la croissance dans le cadre d'un développement durable.

**- Législation encourageant la construction**

Le cadre juridique relatif à la construction de logements comporte une série de mesures importantes visant à encourager et faciliter la construction de logements sociaux dont :

- le programme des lotissements sociaux aménagés par l'AFH et destinés à l'auto-construction,
- les projets de l'ARRU pour la sauvegarde des logements se trouvant dans les quartiers anciens et les quartiers anarchiques,
- le programme national pour la résorption des logements rudimentaires qui comprend la reconstruction de près de 93 000 logements.

Dans ce même but, l'on a procédé aussi à l'amendement de certaines lois notamment :

- la révision de la loi n° 76-35 du 18/02/1976 qui organise les rapports entre les propriétaires et les locataires de locaux à usage d'habitation, professionnel ou d'administration publique. Cette loi a été amendée par la loi n° 93-122 du 27 Décembre 1993 dans le but de réduire le droit au maintien et de le limiter au locataire, à ses enfants jusqu'à leur majorité ainsi qu'à sa veuve et aux enfants handicapés ;
- la révision de la loi réglementant la profession de promoteurs immobiliers (Loi n° 90-17 du 26 Février 1990).

Pour l'amélioration de la qualité de la construction, une série de textes réglementaires a été mise au point parmi lesquels le décret n° 92-320 du 20 Février 1992. Ce dernier précise les critères d'octroi et de retrait de l'agrément habilitant les entreprises de bâtiment et de travaux publics à participer à la conclusion de contrats publics. L'arrêté du Ministre de l'Equipement et de l'Habitat du 4 Juin 1992 réglemente, par ailleurs, les activités, les spécialisations, les catégories et les plafonds, dans le cadre desquelles il serait possible aux entreprises de bâtiment et de travaux publics d'obtenir l'agrément et spécifie aussi les moyens humains, matériels et financiers dont ces entreprises doivent disposer.

- **le financement** : les lois promulguées à cet effet ont permis d'alléger le fardeau qui pesait sur le budget de l'Etat, seul financier du secteur par le passé, et d'améliorer le régime de financement, notamment en :

- mobilisant l'épargne familiale en faveur du logement par le biais de la CNEL (1973) puis de la Banque de l'Habitat, depuis 1989.
- mobilisant de nouvelles ressources pour consolider le budget de l'Etat et répondre aux besoins croissants de financement grâce à :
  - \* la création du FOPROLOS en 1977 où sont déposées les contributions de chaque employeur privé ou public, à hauteur de 1% des salaires distribués ; ce qui permet par la suite d'allouer les fonds au titre de l'assistance aux salariés, désirant acquérir ou construire un logement.
  - \* la création du Fonds de Solidarité Nationale en 1992 dont les ressources proviennent à la fois du budget de l'Etat et des dons consentis par les citoyens et les entreprises consacrant ainsi la solidarité entre les différentes couches sociales.

- **L'épargne-logement** : la transformation de la CNEL en Banque de l'Habitat, représente une démarche stratégique importante susceptible de :

- \* diversifier les ressources de cette institution et ne plus se contenter de l'épargne-logement, puisque cette diversification a pour but essentiel d'attirer de nouvelles ressources au profit de ce secteur qui a toujours compté sur ses propres moyens ;
- \* assouplir comme il se doit la politique de l'emprunt et l'assortir de conditions qui tiennent compte des cas individuels telles que réduire le taux d'intérêt et prolonger la durée de remboursement des prêts accordés ;
- \* développer les services de la Banque en prévoyant de nouveaux prêts complémentaires au prêt-logement ordinaire ;
- \* permettre à la Caisse Nationale de Retraite et de Prévoyance Sociale (CNRPS) d'accorder des prêts-logements ou d'acquérir des locaux à usage d'habitation en vertu du décret n° 76-54 de l'année 1976 complété par le décret n° 78-624 de l'année 1978 qui autorise aussi l'octroi de prêts pour l'acquisition d'un terrain destiné à la construction d'un logement. Ces mêmes services sont également rendus par la Caisse Nationale de Sécurité Sociale (CNSS).

### **2.2.2- Organisation du marché foncier.**

Il ne fait aucun doute que la maîtrise du marché foncier constitue l'une des conditions primordiales pour permettre à tout citoyen de disposer d'un logement décent et à la communauté d'avoir des établissements humains adéquats. C'est ainsi que, partant de ce principe, la Tunisie a tenté de prendre un certain nombre de dispositions à même d'organiser ce secteur, non seulement en promulguant les fondements juridiques et institutionnels, mais aussi en encourageant et organisant l'action des différents intervenants comme l'Agence Foncière d'Habitation et les lotisseurs privés.

#### **\*L'Agence Foncière d'Habitation (AFH)**

Par sa volonté d'organiser le marché foncier, l'Etat a créé, en 1973, l'AFH dans le but de:

- comprimer sur les prix et lutter contre le monopole et la spéculation,
- faire obstacle à la construction anarchique en élargissant l'offre de lots sociaux,
- aider les municipalités à exécuter les plans d'urbanisme,
- satisfaire les besoins des citoyens et des promoteurs immobiliers en matière de terrains aménagés,
- produire des lots comprenant toutes les viabilités nécessaires.

Depuis sa création, l'AFH s'est donc efforcée de réaliser ces objectifs et de s'adapter aux nouvelles données sociales et économiques dans le pays en :

- **élargissant son champ d'action** : c'est ainsi que l'AFH a pu aménager au cours des 20 dernières années près de 4 000 hectares pour loger plus de 100 000 familles.

Bien qu'elle se soit limitée au début à n'intervenir que dans quelques grandes villes, l'AFH a tôt fait de pallier cette limitation en étendant ses projets à la plupart des communes du pays et a pu ainsi réaliser 160 opérations de lotissement.

- **diversifiant sa production**: en plus de l'élargissement de son champ d'action, l'Agence a décidé de varier sa production dans le souci de conserver le cachet social tunisien tout en respectant le pouvoir d'achat des différentes couches sociales : c'est ainsi qu'à côté du isolé (plus de 350 m<sup>2</sup>), du lot jumelé (200 - 350 m<sup>2</sup>), du lot continu (200-300 m<sup>2</sup>) et du lot isolé dense (180-200m<sup>2</sup>), l'Agence a ajouté de nouvelles catégories telles les lots groupés et les trames assainie dont les superficies varient entre 100 et 140m<sup>2</sup> par lot.

L'Agence a intégré ces nouvelles catégories dans ses programmes nouveaux, tout en veillant à ce qu'elles soient dotées des services publics nécessaires (voiries, eau, assainissement, éclairage, espaces verts, centres administratifs, commerciaux et culturels), et tout en veillant au respect de l'esthétique et de l'environnement.

Pour parvenir à cette intégration, l'Agence a eu recours à l'application du principe de la péréquation inter-lotissements et inter-lots afin de faire supporter une partie des pertes occasionnées par la diminution des prix des lots sociaux par les lots à caractère commercial essentiellement.

Depuis 1986, année du lancement de l'expérience de la trame assainie et jusqu'à l'année 1994, l'Agence a pu réaliser près de 16150 lots sociaux, soit une moyenne de 1800 lots par an. L'avantage principal de ce programme réside dans le fait qu'il tient compte des moyens limités des ménages à faibles revenus, puisque ceux qui en bénéficient et qui sont choisis par des commissions régionales, selon des critères objectifs bien définis, ont droit à un prêt susceptible de les aider à construire un noyau habitable pouvant être agrandi ultérieurement ainsi qu'à un plan type de construction gratuit.

#### **\* Les lotisseurs privés**

En l'absence d'une contribution effective des promoteurs particuliers, seule l'AFH pouvait proposer des terrains viabilisés ainsi que quelques lotisseurs occasionnels dont les opérations souffrent du manque d'équipements.

D'une manière générale, l'exécution partielle des plans d'aménagement urbain et la complexité ainsi que la lenteur des procédures suivies pour étudier et approuver les lotissements, ont engendré la stagnation de l'offre de lots aménagés. Ceci a favorisé l'émergence de lotissements anarchiques. Pour pallier cette situation, l'administration a pris dans le cadre de sa stratégie une série de nouvelles mesures qui ont eu pour effet d'alléger les procédures et d'augmenter l'offre organisée de lots destinés à la construction de logements :

Citons parmi ces mesures :

- la note circulaire du 25/05/1989 relative au contrôle des lotissements clandestins et illégaux.
- la loi n° 90-46 du 23/04/1990 portant modification du code de l'urbanisme et relative à la lutte contre les lotissements clandestins.
- la note circulaire des Ministères de l'Intérieur et de l'Équipement et de l'Habitat n° 13 du 03/04/1991 relative à l'approbation des dossiers des lotissements et qui prévoit une approbation unique de ces dossiers ainsi que la création des commissions communales des lotissements.

Après l'entrée en vigueur de ces mesures, les résultats des dernières années prises à titre d'exemple se présentent comme suit :

Tableau n°6  
**Lotissements des terrains destinés à la construction**

	1992	1993	1994	1995
Nombre de dossiers examinés	2 900	2 940	3 550	3 670
Nombre de dossiers approuvés	1 530	1 600	1 850	1 770
Superficie brute approuvée (ha)	1 500	1 920	2 270	1 540
Superficie nette approuvée (ha)	1 560	1 350	1 590	1 100

Ces données reflètent les résultats encourageants des réformes touchant les réglementations relatives au lotissement des terrains qui ont permis :

- d'améliorer le taux de dossiers approuvés, qui est passé de 37% durant la période du 7ème plan, à 54 % comme moyenne des trois dernières années.
- d'accroître la densité de 20 à 28 logements par hectare,
- d'accroître la superficie lotie approuvée, et d'augmenter en conséquence l'offre de lots de terrain aménagés.

Il est à remarquer que l'on s'attend à une amélioration de la situation au niveau des lotissements, grâce aux importantes dispositions du nouveau Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme.

### 2.2.3- L'encouragement de la promotion immobilière

Concernant la promotion immobilière, le gouvernement a créé au lendemain de l'indépendance la SNIT qui représente la première institution publique nationale chargée d'entreprendre et de financer des projets d'habitat pour les différentes couches sociales.

En raison de l'accroissement de la demande de logements et dans le but de rapprocher les services du citoyen et de restructurer ce secteur, il fut décidé en 1973 de limiter la mission de cette institution à la construction de logements et de ne plus la charger d'aménager les terrains et financer la construction de logements. De même que l'on procéda à la création de 3 sociétés régionales:

- la Société Nationale Immobilière du Nord,
- la Société Nationale Immobilière du Centre,
- la Société Nationale Immobilière du Sud.

La société mère a continué à s'acquitter de sa tâche, à savoir construire des logements dans le Grand Tunis et les gouvernorats de Nabeul et de Zaghuan, en plus des projets

dont l'Etat la charge d'exécuter tels que le projet de rénovation du quartier de Bab Souika, les biens des étrangers etc...

En 1974, l'Etat a décidé de permettre aux investisseurs privés de participer à la promotion immobilière, en promulguant la première loi autorisant les particuliers à construire des logements et à les vendre aux citoyens dans le cadre d'un programme approuvé par le Ministère chargé de l'Habitat.

La participation du secteur privé dans la construction de logement s'est davantage consolidée, en 1977, avec la promulgation d'une nouvelle loi qui a accordé aux investisseurs, une série d'encouragements fiscaux et financiers pour construire des logements sous réserve de présenter les pièces justificatives suivantes :

- l'autorisation d'exercer la profession de promoteur immobilier,
- l'approbation préalable des projets des logements par le Ministère chargé de l'Habitat.

C'est ainsi que le nombre de promoteurs immobiliers privés a grimpé pour atteindre 150 promoteurs en 1989, alors qu'il ne dépassait pas la vingtaine en 1976. Soucieux de consolider le rôle du secteur privé dans l'aménagement des terrains et la construction de logements, l'Etat a décidé en 1990 d'amender la loi de la promotion immobilière dans le but :

- d'élargir le concept trop étroit de la promotion immobilière qui se limitait à la construction de logements seulement, pour englober désormais :
  - l'aménagement des terrains destinés à la construction,
  - la restauration et rénovation des logements existants,
  - l'aménagement des terrains à usage industriel et économique.
- de donner la priorité aux promoteurs impliqués dans la construction de logements sociaux et de leur accorder des facilités,
- d'organiser la relation promoteur/acquéreur surtout en matière de contrats et promesses de vente,
- de cotionner des avances que peuvent remettre les citoyens aux promoteurs immobiliers,
- d'ouvrir enfin la voie à l'investissement étranger.

Grâce à ces nouvelles mesures, le nombre de promoteurs est passé de 150 en 1989 à 350 en 1995 ; de même que le taux de leur production s'est améliorée, passant de 2% du total des réalisations des logements durant les années 1980, à 11% en 1995, soit 6000 unités de logement par an, dont 50% sont l'oeuvre de promoteurs privés.

Cependant, cet effort est resté en majeure partie encore limité aux grandes villes. De surcroît, les promoteurs immobiliers n'ont pas réussi à maîtriser les coûts des logements qu'ils ont construits, surtout ceux réalisés pour les citoyens aux revenus limités.

## **2.2.4- Amélioration et réhabilitation du parc de logements existant**

### ***a- Réhabiliter les cités populaires par l'ARRU***

Devant la persistance de la construction anarchique surtout aux abords et à l'intérieur des villes, l'Etat s'est préoccupé d'améliorer la situation de ces cités et de procurer les moyens à déquats pour les développer dans le but de les restructurer et donner l'impulsion nécessaire à leur intégration dans la vie économique et sociale du pays.

L'expérience de l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU) est considérée comme pionnière dans le domaine de la réhabilitation et de la maintenance de l'habitat. En effet, depuis sa création en 1981, l'Agence réalise pour le compte de l'Etat, des institutions publiques et des municipalités, des programmes à financement national ou local. Plusieurs projets nationaux ont été réalisés dont :

- *le troisième Projet Urbain* : c'est un projet de réhabilitation de 9 quartiers anarchiques et de rénovation d'une vieille cité, au profit de près de 70 000 habitants, avec la construction de 5 dispensaires de santé publique, 7 écoles primaires, 2 marchés municipaux, 3 jardins d'enfants et un centre de quartiers. Dans le cadre du même projet, des prêts ont été accordés pour l'amélioration et l'auto-construction de logements. Après l'achèvement du projet en Juin 1994, l'ARRU a procédé à l'évaluation de cette opération.

- *le quatrième Projet Urbain* : ce projet s'est intéressé à la réhabilitation de 25 quartiers urbains situés dans les gouvernorats non inclus dans les projets urbains précédents et profite à 100 000 habitants. Il comporte la construction de 6 écoles primaires, 6 dispensaires de santé publique ainsi que l'octroi de prêts destinés à l'amélioration des logements. Notons que les travaux sont terminés.

- *Le Projet National pour la Réhabilitation des Quartiers Populaires* : suite à l'évaluation des efforts déployés en matière de réhabilitation, eu égard aux besoins répertoriés par l'ARRU en 1991 avec l'aide des municipalités, et malgré l'importance de ces efforts, il s'est avéré que 146 000 logements urbains, soit 14% du total des logements urbains existants, répartis sur 420 cités, avaient encore besoin d'être réhabilités, indépendamment du développement que pourraient connaître ces cités ou de l'apparition de nouvelles cités.

A cet effet, un programme national au profit des habitants de ces cités populaires, connu sous le nom du Programme National pour la Réhabilitation des Quartiers Populaires (PNRQP) a été mis au point. Ce programme dont la réalisation se poursuit au cours du 8ème plan 1992-1996, touche 223 quartiers, répartis sur 134 communes, dans tous les gouvernorats du pays .

Ce projet comporte 2 tranches :

- *la 1ère tranche* comprend 2 étapes et couvre 106 cités. Les travaux de réhabilitation ont déjà démarré dans 48 cités, soit 45% du total.
- *la seconde tranche* se subdivise en trois phases et intéresse 117 quartiers.

Quant aux programmes municipaux de réhabilitation et de rénovation, l'ARRU en a assuré un bon nombre parmi lesquels :

- *le programme de réhabilitation et de rénovation d'EL Hafsia* à Tunis: il s'agit là d'une expérience unique en son genre réalisée en partenariat municipalité de Tunis, Association de Sauvegarde de la Médina et l'ARRU puisqu'elle a englobé tous les travaux d'intervention pour la réhabilitation, la rénovation et l'intégration économique et sociale. Ceci explique le succès de ce projet au niveau international, concrétisé par l'obtention de deux prix internationaux en matière d'urbanisme : la première tranche du projet a reçu le prix de l'Agha Khan en 1983 et la seconde tranche a obtenu le même prix en 1995 (cf. Annexe n°2).
- *le Programme de Développement Municipal* : dans le but de renforcer le travail des municipalités et de rationaliser les investissements municipaux, l'Etat a approuvé depuis 1992 le programme de développement municipal.

Depuis 1992, ce programme a pour but d'aider les municipalités à réaliser des projets économiques en vue d'accroître leurs ressources financières, en plus des projets à caractère social dont le but est d'améliorer les conditions de vie dans les cités et de réaliser les équipements de base à l'intérieur des périmètres communaux. Ainsi donc, l'ARRU se charge de préparer les études nécessaires et de superviser les travaux en vertu d'un accord passé entre l'Agence et les municipalités intéressées.

Depuis le lancement de ce programme, l'ARRU a fait le suivi et l'évaluation des études préliminaires de près de 60 programmes communaux. L'Agence assure actuellement le suivi et la préparation des études d'exécution technique de 10 projets, à la demande des municipalités concernées. Parallèlement, les travaux d'exécution et de suivi de 5 autres projets lui ont été confiés à l'Agence.

- *Le programme de réhabilitation des Oukalas de la ville de Tunis* :

Dans le cadre des efforts déployés en vue de reloger les familles vivant dans les oukalas (immeubles surpeuplés situés dans la vieille ville de la capitale où des familles louent des pièces), en raison de l'état de délabrement dans lequel elles se trouvent, un programme de réhabilitation a été décidé par le Chef de l'Etat. Pour le relogement des populations touchées, l'on a construit une première tranche de 386 logements à Douar Hicher (en 1993) et une seconde tranche de 402 logements à El Agba.

***b- Réhabilitation des quartiers populaires par le FNAH (Fonds National d'Amélioration de l'Habitat)*** : tout au long des dernières décennies, l'intervention du FNAH a beaucoup aidé à conserver les logements déjà existants, soit par le biais d'opérations individuelles au profit des citoyens ou, par celui d'opérations collectives qui profitent aux collectivités locales. Il est à signaler que, depuis 1989, l'accent a été mis sur les opérations d'assainissement et de réhabilitation des quartiers où manquent les équipements de base nécessaires.

De telles opérations sont utiles, car elles font partie intégrante de la politique visant à équiper le pays et à améliorer les conditions de vie du citoyen. Nombreux sont les citoyens et les collectivités publiques locales qui ont bénéficié de prêts et d'aides, à cet effet. Néanmoins, l'intervention du Fonds nécessite encore davantage de soutien au vu de l'importance économique, sociale et culturelle du patrimoine immobilier et au vu des besoins sans cesse grandissants du secteur.

**c- Sauvegarde des médinas grâce aux Associations de Sauvegarde de Médina (ASM) :** en raison de l'importance de son patrimoine historique et urbanistique, résultant de la succession de différentes civilisations, (carthaginoise, romaine, arabe et islamique), la Tunisie foisonne de villes anciennes, au patrimoine urbanistique et civilisationnel très riche et qui méritent d'être préservées et sauvegardées. C'est ainsi que plusieurs associations de sauvegarde ont vu le jour, surtout dans les grandes villes (Tunis, Sfax, Sousse, Bizerte, Zaghouan, Gafsa, Gabès et Tozeur). Ces dernières ont entrepris des travaux de sauvegarde et d'entretien touchant plusieurs sites historiques pour les exploiter à des fins culturelles tels : Dar Lasram et Dar H'ssine à Tunis, Dar Hamza à Mahdia, Dar Jellouli à Sfax et Dar Krayef à Gabès.

**d- Protection de l'environnement grâce aux comités de quartiers :**

Dans le cadre de la préservation de l'environnement, de l'embellissement et de l'hygiène des quartiers résidentiels, le Président de la République a donné des instructions en 1991 pour la formation de comités de quartiers ; ceci traduit l'importance qu'il accorde à la sensibilisation du citoyen quant à son rôle civique qui représente en fait le pilier du projet sociétal poursuivi par Son Excellence, depuis l'avènement du Changement.

Ces comités sont de nouvelles structures locales dont la mission est d'appuyer les efforts déployés par les municipalités en vue de promouvoir les quartiers populaires et d'aiguiser le sens du volontariat chez le citoyen, tout en le sensibilisant quant à ses devoirs à l'égard de la collectivité.

Ces comités de quartiers ont été formés dans tous les établissements humains sans aucune exception et se composent chacun de 6 à 9 membres, choisis selon les critères suivants :

- le rayonnement et la rectitude,
- l'ascendant moral,
- le sens du travail volontaire au service d'autrui et de l'intérêt collectif.

Ces comités ont eu un écho très favorable auprès des citoyens puisque leur nombre est passé de 2825 en 1992, à près de 5 000 comités en 1995. Ils comptent par ailleurs 30000 membres à travers tout le pays. Ces comités de quartiers ont contribué et contribuent encore à la protection de l'environnement, au renforcement du sens civique chez le citoyen et à la consolidation des rapports entre les habitants d'un même quartier.

#### **2.2.5- Amélioration de l'habitat en milieu rural et dans les zones d'ombre.**

Les programmes de l'habitat rural s'inscrivent dans le cadre d'une politique de développement global qui intéresse aussi bien le milieu urbain que le milieu rural. Cette politique tracée depuis les années 70, mais dont les contours n'ont commencé à se préciser que depuis quelques années seulement, avait pour objectif de créer un nouvel équilibre entre la campagne et la ville et de maintenir l'habitant de la campagne sur sa terre en améliorant son logement, ses revenus et ses conditions de vie en général. Au cours des vingt dernières années, plusieurs programmes destinés à améliorer l'habitat rural se sont succédés, avec l'aide de l'Etat. Un nouveau programme est financé depuis trois ans par le Fonds de Solidarité Nationale. Ces programmes se présentent comme suit:

**a- le programme de l'habitat rural** : il s'est étalé sur la période de 1973 à 1984 grâce auquel 90 000 unités de logements ruraux ont été construites. La SNIT a procédé à la construction de ces logements suivant deux méthodes :

- \* dans un premier temps, par le biais des entreprises, les bénéficiaires recevant le logement clé en main,
- \* depuis le début des années 80, grâce à l'auto-construction, dans le souci de faire participer le citoyen à la réalisation de son logement selon ses goûts et d'en réduire les coûts.

**b- le Programme National de Résorption des Logements Rudimentaires** : commencé en 1986, ce programme a touché près de 94 000 unités dont 85% en milieu rural. L'Etat a financé la construction des nouveaux logements en accordant une aide financière à chaque bénéficiaire. Cette aide était répartie sur 5 versements selon l'état d'avancement des travaux, sachant que le logement doit être réalisé en auto-construction, avec l'assistance technique de l'Administration. Grâce à ce programme, 84 000 logements furent réalisés jusqu'en 1995, correspondant à un taux de réalisation de 89%, suivi du démarrage d'autres projets (10 000 logements environ) dont l'achèvement est envisagé au plus tard, en 1997.

**c- Le Fonds de Solidarité Nationale** : afin de mettre en oeuvre le projet civilisationnel global de l'Ere Nouvelle et en accord avec l'attention prodiguée par son excellence Monsieur le Président de la République, ZINE EL ABIDINE BEN ALI, aux catégories sociales et aux zones démunies, la Présidence a pris l'initiative, en Décembre 1992, de créer le Fonds de Solidarité Nationale. Ce fonds a pour mission de financer différentes interventions au profit des catégories sociales à faible revenu et des groupements humains ne disposant pas des commodités les plus élémentaires et non concernés par les programmes et les projets ordinaires de l'Etat et des collectivités locales.

Dans ce cadre, il a été institué un plan national de promotion des zones d'ombre à l'horizon 2000. Il est prévu que les interventions de ce Fonds toucheraient, entre 1993 et 2000, environ 1106 zones d'ombre où résident 176 500 familles, soit près de 1 million d'habitants.

Ces interventions comprennent l'adduction d'eau potable, le raccordement à l'électricité, la construction de pistes, la fourniture de services de santé et d'éducation ainsi que d'autres programmes à petite échelle pour la création et la consolidation de moyens de subsistance. Les fonds nécessaires à ces interventions sont estimés à un montant de 440 millions de dollars, dont 387 millions de dollars sont affectés aux équipements de base et le reste pour le développement des sources de revenus.

Il convient de remarquer que ce Fonds est financé grâce à des subventions du budget de l'Etat, ainsi que par le biais de la participation volontaire des citoyens et des entreprises, dans le cadre de l'effort de solidarité nationale pour le développement des zones susvisées.

Durant les 3 premières années, 1993-1995, près de 130 millions de dollars ont été collectés au bénéfice du Fonds, dont 40 millions de dollars provenant des contributions des citoyens et des entreprises. Durant ces mêmes 3 premières années (1993-1995), le Fonds a octroyé 120,5 millions de dinars ayant permis d'intervenir dans 401 zones où

résident 78 000 ménages, auxquels il faudrait ajouter 8 millions de dollars au titre de contribution des départements ministériels et d'autres intervenants dans le cadre de leurs programmes réguliers, dans ces mêmes zones (Ministères de l'Agriculture, de l'Équipement et de l'Habitat, de la Santé, de l'Éducation, STEG, SONEDE,...).

Grâce à ces interventions, il a été possible de pourvoir 25 000 ménages en eau potable et près de 23 000 autres en électricité ; de même, près de 1100 km de pistes et de routes ont été réalisés et plus de 5 000 logements ont été construits ou réhabilités, outre la construction de plusieurs écoles et dispensaires.

Les projets du plan national pour le développement des zones d'ombre permettent en grande partie de mobiliser les moyens matériels susceptibles de réaliser la promotion sociale des familles et d'améliorer leur situation économique. Il n'en demeure pas moins que le développement des ressources humaines est aussi crucial que les objectifs précités, avec tout ce que cela comporte comme efforts pour amener le citoyen à compter sur lui-même.

A ce propos, le plan vise à conscientiser le citoyen pour qu'il se prenne en charge, développe ses capacités et s'intègre dans le projet sociétal de l'Ere Nouvelle dont les fondements sont l'autonomie et la réhabilitation du travail comme valeur civilisationnelle ; et ceci grâce aux programmes d'accompagnement, associant les bénéficiaires du projet, dans la réalisation desquels coopèrent les Ministères, les organisations et les associations.

Les programmes d'accompagnement se rapportent aux domaines tels que l'alphabétisation, l'éducation en matière de santé, la rationalisation de la consommation, l'économie familiale, la formation professionnelle, l'orientation agricole et la planification familiale tant il est vrai que ces domaines représentent autant de facteurs susceptibles d'aider et de compléter les projets de développement économique et social.

La continuation du plan national de promotion pour les zones restantes constitue, pour les cinq prochaines années (1996-2000), un objectif essentiel, afin de contribuer à l'instauration d'une société équilibrée et solidaire dont la construction constitue un axe primordial du projet de société de l'Ere. (Cf. Annexe 2).

*d- Le programme des villages ruraux intégrés (P.V.R.I) :* à côté des programmes cités, le P.V.R.I a été lancé au début des années 90 en vue d'améliorer l'intervention de l'Etat dans le domaine de l'habitat rural et de lui donner un caractère intégré et une portée écologique. Ce programme comporte la construction de villages entiers où l'on trouve en plus des logements ruraux, les équipements collectifs nécessaires tels le dispensaire, l'école de base, un bureau de poste, un centre de formation agricole etc..., ainsi que l'installation d'une infrastructure de base comportant la route, les pistes rurales, l'électricité et l'eau potable.

A cela s'ajoute aussi le lancement de programmes économiques (agriculture, artisanat, tourisme...) dans le but de créer des postes d'emploi pour les habitants de ces villages, d'améliorer leur niveau matériel et de donner un caractère intégré à ces localités.

Quant à la dimension écologique de ce projet, elle se reflète dans la volonté de construire avec des méthodes et des matériaux locaux, ce qui se traduit par la réduction des coûts et surtout l'amélioration de la qualité du bâti.

Cinq villages intégrés ont pu être construits jusqu'à présent, de même que l'on a achevé les études d'une deuxième génération de villages, situés dans 17 sites différents, avec une moyenne de 1 à 2 villages par gouvernorat. (Cf. annexe n° 2).

Tous ces programmes importants, avec tout ce qui s'y ajoutent comme actions dans le cadre d'autres projets économiques tels que le Projet de Développement Rural Intégré, ont réussi à améliorer le niveau des habitants en milieu rural, puisque le pourcentage des logements rudimentaires a nettement diminué de 16,3% en 1984, à 5,1% en 1994. Ainsi, près de la totalité des ménages ruraux bénéficient d'un logement décent, où il fait bon vivre, encourageant la stabilisation et le retour au travail productif de la terre.

Les indicateurs suivants reflètent l'importance des efforts consentis tant au niveau qualitatif que quantitatif :

Tableau n°7  
Evolution des conditions d'habitat dans le milieu rural (1984-94)

	1984	1994
Nombre de familles	579 700	600 611
Nombre de logements	587 300	657 900
% de logements rudimentaires	16,5 %	5,1%
Nombre de chambres/logement	1,9	3,2
% de branchements aux réseaux de distribution d'eau potable	10,8	24,1
% de branchements aux réseaux d'électricité	29,3	59,3
% des propriétaires	88,7	90,5
% des locataires	2,1	2,2

## **2.2.6- L'adaptation du système de financement de l'habitat**

Le financement du secteur de l'habitat a bénéficié de l'intérêt soutenu de l'Etat. Il a été soumis, au fil des plans de développement successifs, à divers changements dictés par la nécessité d'adapter le financement aux moyens matériels des familles et de l'économie nationale ainsi qu'aux exigences de l'équilibre général des finances publiques.

C'est pour cela que durant les premières années de l'indépendance, l'Etat s'est chargé de financer et d'aider le secteur de l'habitat dans le but de l'encourager et d'aider tous les citoyens à acquérir un logement. Ainsi, des logements ont été cédés aux acquéreurs sans versement d'avance et selon la formule de la "location-vente".

Durant la même période, les logements populaires ont pu bénéficier de prêts sans intérêts, remboursables sur une période de 30 ans. Quant aux prêts-logements destinés aux travailleurs, ils étaient soumis à un intérêt de 2%.

Par la suite, une nouvelle formule de financement a été adoptée ayant pour principe la participation du bénéficiaire par le biais d'un auto-financement, à hauteur de 20% du coût total et le remboursement du montant restant, grâce à un prêt remboursable sur une période de 20 ans, avec un intérêt de 5%.

En 1969, le pourcentage de l'auto-financement a été élevé à 30% de même qu'a été arrêtée à 15 ans la période de remboursement avec un taux de 5%. Le but de ces changements était de faire bénéficier un plus grand nombre de citoyens, des facilités accordées par l'Etat, dans ce domaine.

Durant cette même période, l'Etat a, par ailleurs, encouragé la construction de logements par les particuliers, en leur permettant de contracter des prêts auprès des banques et en créant la prime à la construction (1960), pour couvrir les intérêts résultant de ces prêts.

Pour consolider le financement du secteur de l'habitat cet effort a continué de manière plus sensible, après l'année 1973, plus particulièrement avec la création de la CNEL chargée d'utiliser l'épargne de ses affiliés pour financer l'achat ou la construction de logements, par ces mêmes affiliés, selon la catégorie de leur épargne.

La caisse a aussi préfinancé des projets de logements sociaux à hauteur de 90% du coût de la construction et des logements économiques à hauteur de 70% du même coût et ce, dans le but de promouvoir le secteur de la promotion immobilière.

L'Etat a, par ailleurs, permis aux caisses sociales de financer l'achat ou la construction de logements par leurs adhérents, ou même l'acquisition d'un terrain à bâtir dans les limites de 5 000 Dollars. En 1986, ce régime a changé puisque ces caisses ne finançaient plus l'achat de terrains destinés à la construction, de même que le montant du prêt accordé a été fixé à 10 000 Dollars, avec un intérêt de 8,25% sur une période de 15 ans.

Les caisses sociales sont aussi intervenues directement dans le secteur de l'habitat en construisant, dans diverses régions du pays, des complexes urbains destinés à la location. Par ailleurs, les entreprises économiques ont, elles aussi, financé le secteur de l'habitat en accordant des prêts à conditions favorables à leur personnel (employés et fonctionnaires) pour l'achat d'un terrain ou d'un logement ou sa construction à des taux d'intérêt symboliques.

Convaincu de la nécessité d'aider les économiquement faibles, l'Etat a créé le FOPROLOS (1977) qui finance, grâce aux contributions des employeurs, à hauteur de 2% puis de 1% du total des salaires versés, la construction ou l'achat d'un logement social pour l'employé selon certaines conditions.

Suite à la mise en place de tous ces mécanismes au service du citoyen pour financer l'achat ou la construction d'un logement, ou l'acquisition d'un lot de terrain, les différents prêts accordés se répartissent comme suit :

- Les prêts **FOPROLOS** : ce fonds accorde des prêts pour l'achat ou la construction d'un logement selon la procédure suivante :

- *les bénéficiaires* : les salariés dont le revenu varie, toutes indemnités comprises, entre une fois et deux fois le SMIG<sup>1</sup>.
- *catégorie du logement social* : dont la superficie ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> pour les logements individuels (évolutifs) et 65 m<sup>2</sup> pour les logements collectifs.
- *l'auto-financement* : 10% de la valeur totale du logement.
- *valeur maximum du prêt* : 90% de la valeur totale du logement à condition qu'il ne dépasse pas 110 fois le SMIG.
- *taux d'intérêt* : 5%
- *période de remboursement* : 25 ans.

Dans le but d'encourager l'habitat collectif vertical, le gouvernement a décidé que ce fonds peut accorder des prêts pour ce genre d'habitat, selon la procédure suivante :

- *les bénéficiaires* : les salariés dont le revenu varie entre 2 à 3 fois le SMIG ;
- *type de logement* : collectif vertical dont la superficie ne dépasse pas 75 m<sup>2</sup> ;
- *l'auto-financement* : 15% de la valeur totale du logement de façon à ce qu'elle ne dépasse pas la valeur correspondant à 150 fois le SMIG ;
- *le prêt* : au maximum 85% de la valeur du logement ;
- *le taux d'intérêt* : 8,25% ;
- *la période de remboursement* : 25 années.

-Les prêts de la Banque de l'Habitat :

La Banque de l'Habitat est actuellement le bailleur de fonds le plus important du secteur de l'habitat. Elle a prévu pour ses clients une gamme complète de prêts, dont notamment:

---

*Le salaire minimum inter-professionnel garanti (SMIG) est de 161 dollars par mois, en 1996.*

**a- Le régime de l'épargne - logement:** en vertu duquel l'affilié verse régulièrement son épargne à la banque, sur une période de 4 à 5 ans, dans les limites du montant agréé par les deux parties, selon les revenus du client.

La Banque de l'Habitat a prévu 10 catégories d'épargne selon la capacité et le choix des épargnants qui bénéficient ainsi d'un taux d'intérêt de 6,75%. Les crédits accordés sont remboursables sur une période de 13 ans pour ce qui est du régime d'épargne de 4 ans, et sur 20 ans pour ceux qui ont choisi le régime de 5 ans, avec un taux d'intérêt de 8,25%.

En raison de l'augmentation des coûts de l'immobilier, la Banque de l'Habitat a prévu des crédits complémentaires pouvant atteindre le montant du crédit accordé dans le cadre du régime de l'épargne-logement, remboursable sur la même période, avec un intérêt égal au taux du marché monétaire, avec une majoration de 0,5%, soit un taux d'intérêt de 9,31% à l'heure actuelle.

La Banque de l'Habitat a mis également à la disposition de ses clients un certain nombre de prêts immédiats (sans épargne préalable), destinés à l'acquisition d'un terrain ou à l'achat d'un logement neuf ou ancien, selon les conditions suivantes :

Tableau n°8  
**Catégories de crédits immédiats**

<i>Catégorie du logement</i>	<i>Montant maximum à financer (C.T)</i>	<i>Montant du crédit (C.T)</i>	<i>Durée de remboursement</i>	<i>Auto-financement</i>	<i>Taux d'intérêt</i>	<i>Conditions</i>
Social	20 000	16 000	20 ans	20%	Taux du marché monétaire + 2	Revenu ne dépassant pas le triple du SMIG
Economique	35 000	24 500	20 ans	30%	Taux du marché monétaire + 2,5	Revenu ne dépassant pas le quintuple du SMIG
De luxe	50 000	30 000	20 ans	40%	Taux du marché monétaire + 3,5	Revenu ne dépassant pas 6 fois le SMIG.

*N.B. : la condition relative à l'auto-financement a été récemment supprimée.*

La Banque de l'Habitat est en outre, autorisée par l'Etat à gérer les crédits des projets spéciaux tels que les programmes pour la résorption de l'habitat rudimentaire et le programme de trames assainies.

**- Crédits des programmes de trame assainie :**

- **les bénéficiaires :** les familles urbaines dont le revenu ne dépasse pas le double du SMIG ainsi que les familles dont le revenu ne dépasse pas le salaire médian urbain (selon les programmes).
- **l'auto-financement :** 10 et 20% de la valeur du logement (y compris le terrain).
- **le crédit :** 80 et 90% de la valeur du budget (y compris le terrain)
- **le taux d'intérêt :** 7 et 8,25%.
- **période de remboursement :** 15 ans.

- Programme pour la résorption des logements rudimentaires :

• *en milieu rural* :

- \* aide de l'Etat : 700 Dollars au maximum par ménage,
- \* crédit sans intérêt : 1 100 Dollars,
- \* période de remboursement : 15 ans.

• *en milieu urbain* :

- \* aide de l'Etat : 500 Dollars au maximum par ménage,
- \* crédit : 2000 Dollars,
- \* période de remboursement : 15 ans,
- \* taux d'intérêt : 7%.

L'adaptation permanente de la politique de l'habitat aux mutations économiques et sociales et la multiplication des programmes d'habitat en milieux urbain et rural ont permis de développer le secteur et de trouver les solutions adéquates à la plupart des difficultés et goulots, parmi lesquels la crise du logement que vivait le secteur durant les premières années de l'indépendance. La meilleure preuve est fournie par les statistiques officielles et les indicateurs montrant l'amélioration des conditions de vie des familles. C'est ainsi que :

- 69,1% des ménages bénéficient aujourd'hui de l'eau potable (94,3% en milieu urbain et 24,1% en milieu rural) contre 26,4% seulement en 1975 ;
- 85,9% des ménages bénéficient de l'électricité (98,2% en milieu urbain et 63,7% en milieu rural) contre 34,2% en 1975 ;
- 59,8% des ménages sont raccordés au réseau national d'assainissement en milieu urbain contre 43,7% en 1975.

Toutefois, malgré tous les efforts fournis, le secteur connaît encore quelques difficultés sectorielles et chroniques, notamment la modestie de l'offre de logements pour les catégories sociales à revenu limité dans le Grand Tunis et dans les grandes villes : la difficulté de trouver suffisamment de terrains constructibles et la cherté du coût de la construction n'ont pas permis de répondre à toutes les demandes en matière de logements et ont donc contribué au maintien du phénomène d'habitat anarchique.

## 2.3- LE DEVELOPPEMENT URBAIN

Dans le cadre de la politique d'intégration suivie par la Tunisie de l'Ere Nouvelle dans toute action de développement, la promotion des établissements humains ne s'est pas limitée au secteur de l'habitat mais a aussi intéressé tous les autres aspects de la vie tels que le travail, l'éducation, la santé, les services ainsi que la protection de l'environnement.

### 2.3.1- L'infrastructure de base

En dépit de l'expansion urbaine rapide connue par toutes les villes de la Tunisie, l'infrastructure de base a pu atteindre un niveau appréciable, notamment dans les domaines suivants :

*a- L'eau potable* : la stratégie nationale adoptée consiste à renforcer la construction de barrages, à aménager les lacs collinaires et à rationaliser l'exploitation des sources d'eau. La Tunisie, au climat tempéré, demeure un pays dont les ressources en eau sont en effet limitées et où la demande reste élevée et variée, aussi bien dans les villes qu'en milieu rural (agriculture, industrie, tourisme, consommation domestique etc.).

La Société Nationale d'Exploitation et de Distribution des Eaux (SONEDE) est chargée d'approvisionner les villes et autres groupements humains, en eau potable. Grâce aux efforts énormes fournis par la société, le taux d'approvisionnement des villes a atteint 99,8%, avec 436 centres urbains desservis.

Le taux de branchement au réseau a atteint 64% de l'effectif global des ménages, en 1994, soit plus d'un million de ménages.

En réponse aux besoins sans cesse croissants des villes et des agglomérations rurales, le secteur de la production hydraulique a connu une nette amélioration durant les dernières années avec la réalisation de plusieurs installations de production et de distribution, en particulier au Nord du pays qui est une région de forte pluviométrie avec présence de sources d'eau.

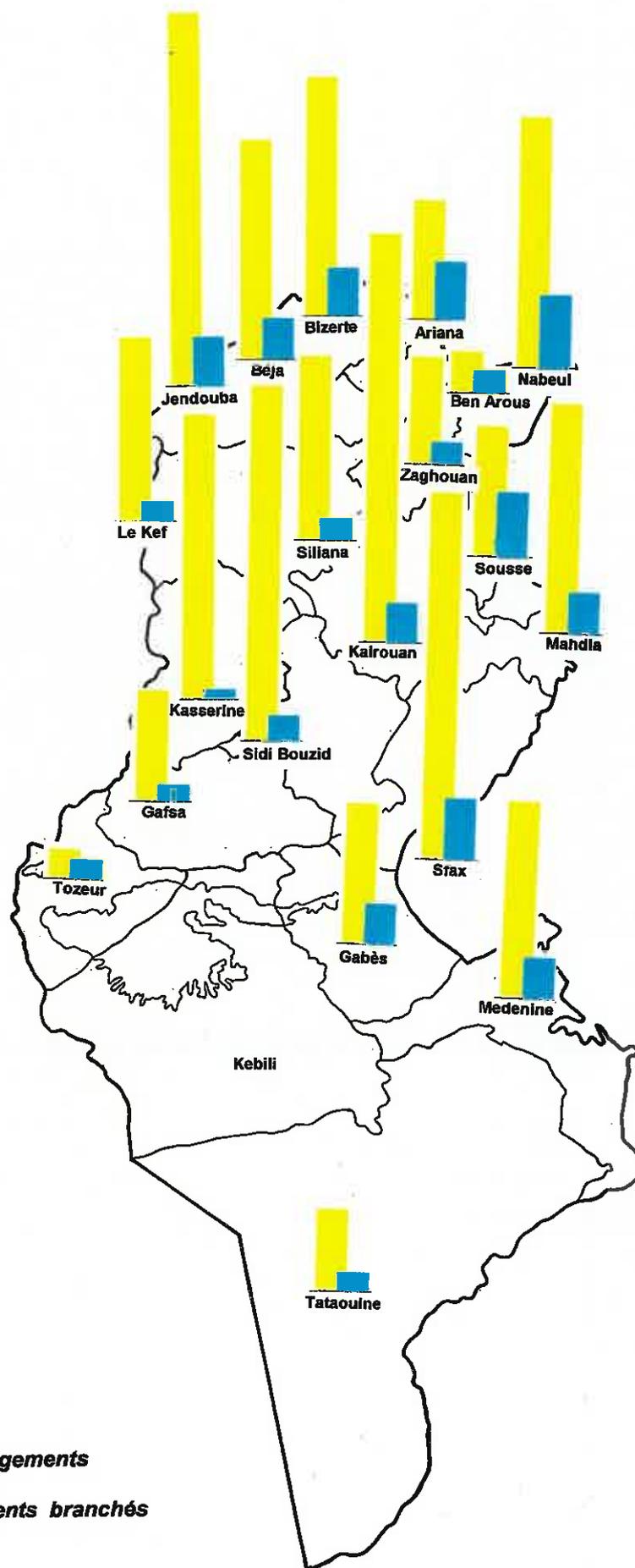
L'un des objectifs les plus importants de la SONEDE est bien celui d'approvisionner l'ensemble des habitants des villes en eau potable. C'est la raison pour laquelle elle a adopté le système de "tarification progressive" selon que l'eau est consommée à des fins domestiques, industrielles ou touristiques :

Tableau n°9

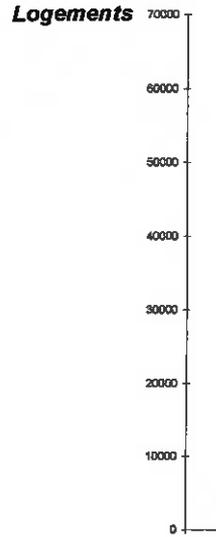
#### Tarification progressive relative à la consommation d'eau

<i>Types de consommation</i>	<i>% d'abonnement</i>	<i>% de consommation</i>	<i>Moyenne tarifaire du m<sup>3</sup> (Dollar)</i>
Domestique	96,8	65,6	0,199
Utilité publique	2,5	15,7	0,517
Industrie	0,4	11,2	0,558
Tourisme	0,1	4,9	0,573
Fontaines publiques	0,1	1,7	0,277
Divers	0,1	0,9	0,527
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	-

# LOGEMENTS BRANCHES AU RESEAU D'EAU POTABLE EN MILIEU RURAL - 1994



**Total logements**  
 **Logements branchés**



Source : Recensement INS 1994

La tarification progressive a été adoptée dans le but d'inciter le consommateur à consommer moins et réduire ainsi le gaspillage de l'eau. Ceci a permis :

- d'assurer le minimum nécessaire d'approvisionnement en eau pour les abonnés à revenu faible, en appliquant des tarifs accessibles et largement subventionnés,
- d'assurer les services relatifs à l'exploitation et la distribution de l'eau en contre partie d'une tarification à peu près égale au coût de revient moyen réel en faveur de la 2ème catégorie d'abonnés,
- d'économiser l'eau, en limitant le gaspillage.

Dans les zones rurales, l'Etat s'est particulièrement attelé depuis ces dernières années, au développement, encourageant les populations à se stabiliser, notamment en leur assurant l'alimentation en eau potable.

La plupart des habitants des régions rurales s'approvisionnent en eau potable grâce aux fontaines publiques (70%) ; quant au reste (616 000 habitants), ils sont directement reliés au réseau de distribution de la SONEDE. Le taux d'abonnement en milieu rural a atteint 19% en 1994.

Depuis 1989 et dans un but de sensibilisation, les bénéficiaires sont encouragés à créer des "Associations d'Intérêt Collectif" en vue de participer à l'exploitation des équipements dans le domaine de l'alimentation en eau potable. Ce sont là des associations d'eau, constituées de différents bénéficiaires, dont la tâche est de gérer au mieux les réseaux de distribution sur lesquels ils ont un droit de regard.

*b- L'assainissement:* depuis la création en 1974 de l'Office National de l'Assainissement (ONAS), le rôle de l'Etat s'est caractérisé par la programmation et l'exécution de projets d'assainissement dans la plupart des zones urbaines.

Ainsi, en 1994, le taux de branchement au réseau d'assainissement en milieu urbain a atteint 60% environ, alors que l'épuration des eaux usées a atteint 82% du volume global des eaux collectées annuellement. La réutilisation des eaux recyclées, en particulier dans l'agriculture, représente 20%.

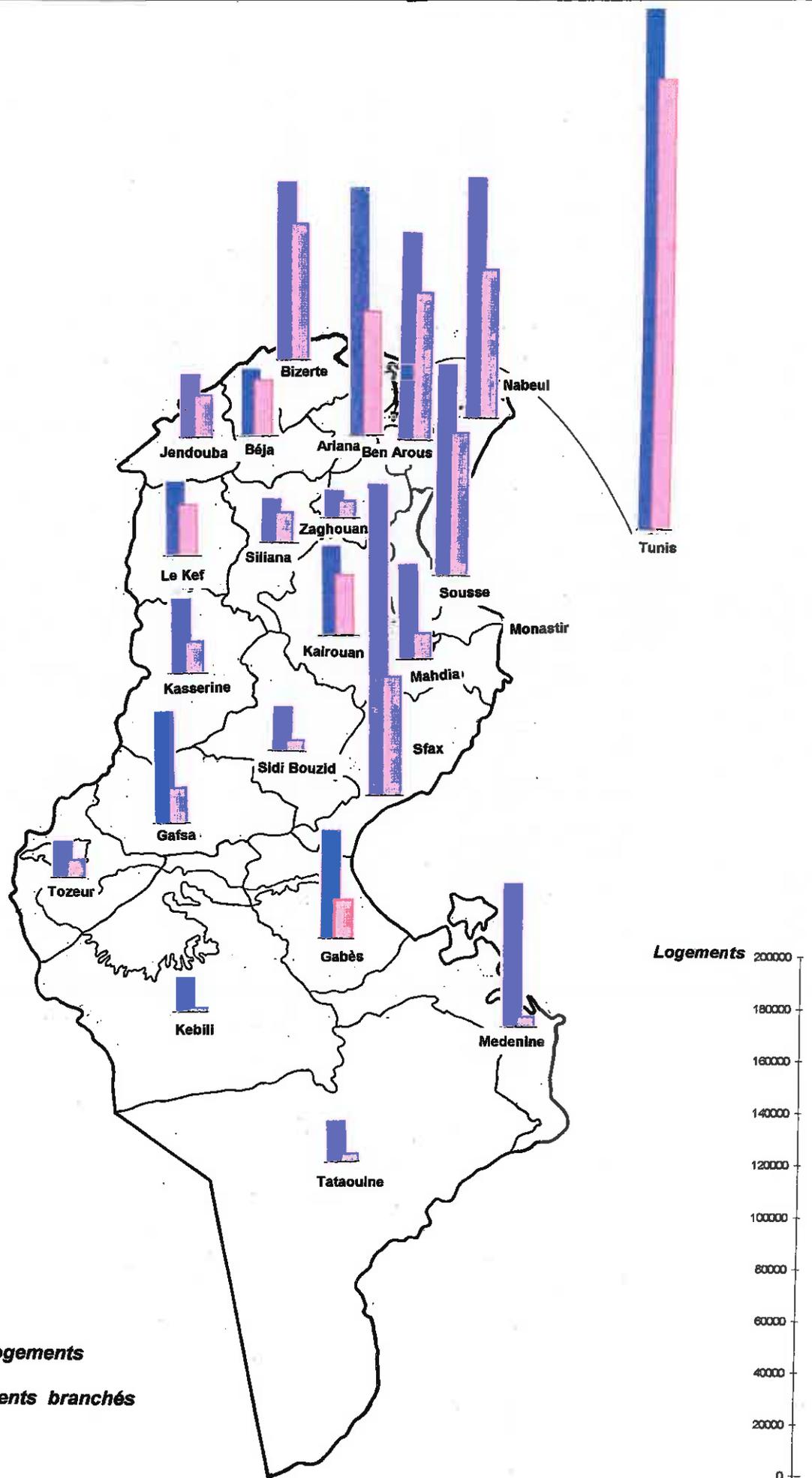
Parmi les principales réalisations en matière d'assainissement, citons :

- \* les stations d'épuration pour toutes les communes ayant plus de 10 000 habitants,
- \* l'achèvement du premier et du deuxième projet d'assainissement du Grand Tunis et du Grand Sfax,
- \* 4 projets successifs pour assainir 73 villes avec tout ce qu'ils comportent comme canalisations, stations de pompage et stations d'épuration,
- \* le premier et deuxième projet pour l'assainissement des quartiers populaires (278 quartiers comprenant 68 000 logements).

Le secteur de l'assainissement a occupé une place de choix dans le 8ème plan (1992-96), dans le but de protéger l'environnement et d'améliorer les conditions de vie surtout en milieu urbain, tant il est vrai que les activités de développement et les travaux domestiques peuvent être à l'origine de la détérioration des composants matériels de l'environnement tels l'air et l'eau; de là, la nécessité de les protéger et garantir ainsi le développement durable et soutenu du pays.

C'est ainsi que l'ONAS s'est fixé comme objectifs principaux à atteindre, durant le 8ème plan, la protection de l'environnement et de la santé publique, l'amélioration des conditions de vie en renforçant la collecte des eaux utilisées, le redoublement d'efforts pour l'épuration de ces eaux, l'amélioration de l'exploitation des stations d'épuration, de façon à ce que le nombre des citoyens bénéficiant des services de l'ONAS passe de 3,6 millions en 1991, à 4,35 millions d'habitants en 1996.

# LOGEMENTS BRANCHÉS AU RESEAU ONAS EN MILIEU URBAIN - 1994



**c- L'énergie** : le secteur de l'électricité a connu, durant les trente dernières années, un essor considérable sur les plans quantitatif et qualitatif, grâce à la Société Tunisienne d'Electricité et du Gaz. Créée en 1962, cette dernière a été chargée de la production, du transport et de la distribution de l'électricité et du gaz à travers tout le pays. La politique adoptée dans ce domaine se base sur la poursuite des efforts déployés pour alimenter le pays en électricité.

En effet, l'alimentation en électricité est passée de 37% en 1976, à 86% en 1994, avec comme objectif 97% en l'an 2000. L'électrification s'est généralisée en milieu urbain passant de 70% à 98% entre 1976 et 1994 ; en milieu rural, l'effort est plus sensible puisque le taux est passé de 6% à 64%. Ceci démontre l'intérêt que porte l'Etat à l'amélioration du niveau de vie du citoyen, où qu'il se trouve.

Le nombre d'abonnés en électricité de basse tension a beaucoup augmenté durant la période 1976-1995. Il est prévu que ce nombre passe à 1 800 000 en 1996. Ce type d'électricité est distribué selon une tarification subventionnée par l'Etat.

Par ailleurs, l'utilisation du gaz naturel a été renforcée, tenant compte de ses coûts d'exploitation limités et de son faible impact sur l'environnement, lorsqu'il est utilisé comme source d'énergie de substitution dans les secteurs productifs et dans la production d'électricité.

Dans le secteur gazier, le nombre des abonnés est passé de 28 000 en 1976, à 70 000 en 1995, avec une prévision de 130 000 foyers abonnés en l'an 2000.

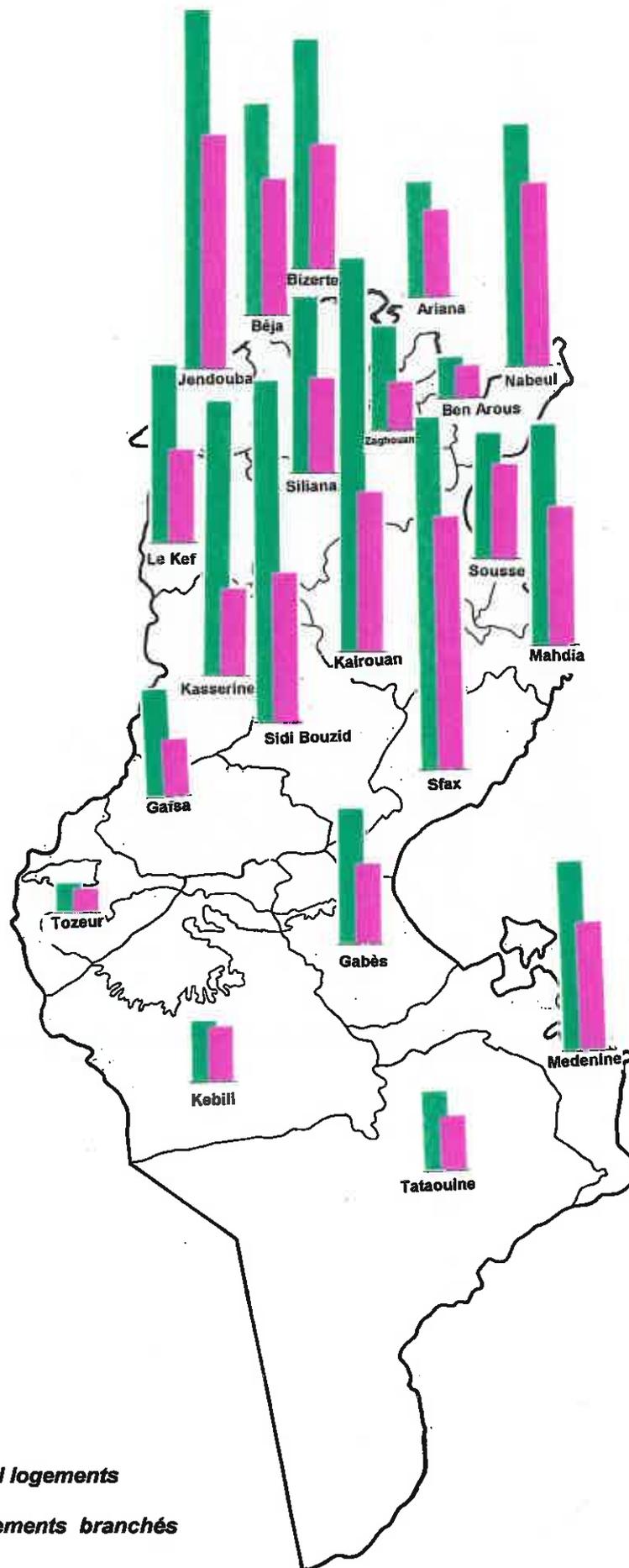
**d- Le transport urbain** : le développement manifeste qu'a connu ce secteur au cours des vingt dernières années a été accompagné d'une série de dispositions administratives et légales pour lui permettre de mieux s'adapter aux divers changements et aux nouvelles orientations que connaît la Tunisie dans tous les domaines.

Rappelons que le secteur du transport public occupe une place importante dans la vie politique et économique, lorsque l'on considère le nombre de postes d'emploi qu'il pourvoit ainsi que le nombre de transactions et le volume des investissements réalisés. Tout ceci a contribué au rayonnement du secteur qui est intimement lié à la vie du citoyen, en mettant à sa disposition les meilleurs services possibles pour réaliser ses déplacements dans des conditions favorables, par voie terrestre, aérienne ou maritime.

Les éléments de la politique des transports ont commencé à devenir plus précis avec le 7ème plan (1987-1991). L'objectif premier était de satisfaire les besoins croissants, en réduisant les frais aussi bien pour l'Etat que pour le citoyen. C'est ainsi que les sept dernières années ont connu une accélération importante des investissements dans le parc roulant qui souffrait de vieillissement par manque de programmes de rénovation et de développement.

Ainsi, le nombre de bus des sociétés nationales est passé de 713 en 1987, à 900 en 1994, avec une baisse de la moyenne d'âge de 7 ans et 2 mois en 1987, à moins de 5 ans en 1994, engendrant une nette amélioration de la qualité des services.

# LOGEMENTS BRANCHÉS AU RESEAU D'ELECTRICITE EN MILIEU RURAL - 1994



**Total logements**  
 **Logements branchés**



De même, les services de transport urbain ont été améliorés dans la capitale et ses environs par la création du métro léger avec 5 lignes et 33 km de réseau et par le renouvellement du parc de voitures de louage à partir de 1989, de sorte que le transport public s'est développé, qualitativement et quantitativement, répondant aux aspirations des citoyens sur le plan du confort de la sécurité et de la régularité dans le service.

*e- Le transport rural* : ce secteur a été renforcé grâce à l'acquisition de voitures spéciales, mises en circulation pour le transport des voyageurs et des marchandises à l'intérieur des zones rurales. Ainsi les agriculteurs ont pu commercialiser leurs produits avec célérité et de manière régulière ; ce qui a permis de constater une dynamique nouvelle des divers aspects de la vie dans les villages et les campagnes du pays. Les personnes détenant un agrément pour l'achat de leur véhicule, destiné au transport rural, bénéficient d'avantages fiscaux (versement de 10% seulement des taxes douanières).

*f- l'infrastructure routière* : le réseau routier assure le plus grand flux de transport des personnes et des marchandises à travers tout le pays ; ce qui rend nécessaire la continuité des travaux de maintenance et la construction de ponts et de nouvelles routes conformément aux exigences du développement économique, dans toutes les régions du pays.

Grâce aux efforts déployés pour sa consolidation, le réseau routier s'étend aujourd'hui sur 20 000 kilomètres de routes classées dont 12 400 sont revêtus et dotés de 1800 ouvrages d'art. La densité du réseau routier s'élève aujourd'hui à près de 70 mètres linéaires par kilomètre carré et montre par là, le niveau appréciable atteint à travers tout le territoire national.

Cet effort sera davantage renforcé, d'ici l'achèvement du 8<sup>ème</sup> plan dont les projets sont inscrits dans une stratégie à plus long terme en vue de réaliser, de moderniser et/ou d'élargir trois catégories de routes :

- un réseau d'autoroutes reliant les différentes régions du pays les unes aux autres et connecté aux routes existantes grâce à des branchements aménagés à l'extérieur des villes et des établissements humains, dans une vision globale et intégrée de l'ensemble maghrébin. Jusqu'ici, 140 km d'autoroutes ont pu être réalisés, de même que l'on a entamé les études relatives à la réalisation du réseau national d'autoroutes.
- un réseau de base formé de routes prioritaires devant relier les différentes régions entre elles et dont la longueur est de 6 000 kilomètres ; ce réseau fera l'objet d'améliorations grâce à des travaux d'aménagement, de réhabilitation et grâce à la réalisation de réseaux d'évacuation des eaux pluviales, appelé à répondre d'une façon adaptée aux flux de circulation enregistrés.
- un réseau de pistes agricoles d'une longueur de 61 000 km dont 3000 km sont déjà revêtus.

Le réseau routier urbain sera également amélioré grâce à l'aménagement et la création de près de 1500 km de voies qui seront réalisées par les collectivités publiques locales ; le réseau routier des zones touristiques sera consolidé par la construction des routes désertiques dans le Sud du pays et l'amélioration des routes touristiques littorales.

En termes de densité du trafic, le réseau actuel a permis d'assurer une circulation automobile grandissante passant de 640 véhicules/jour en 1972, à 3200 véhicules/jour, en 1994 et atteignant probablement 6000 véhicules/jour, à l'horizon 2000.

### **2.3.2- Amélioration des services sociaux**

La prestation de divers services sociaux au profit des citoyens a contribué à réduire la pauvreté et le sous-développement et à améliorer les conditions de vie de la population de manière générale. Ces services sont surtout représentés par la généralisation de l'enseignement, l'amélioration de la santé du citoyen, la protection de son pouvoir d'achat, ainsi que l'élargissement de la couverture sociale.

**a- Garantir la généralisation de l'enseignement** : l'enseignement et l'alphabétisation figurent parmi les objectifs prioritaires des plans de développement en Tunisie. Cette politique a nécessité l'accroissement continu du budget consacré au secteur de l'éducation qui, en 1995, a atteint 6,4% du PIB, contre 4% du PIB en 1961.

En plus de la consécration de la gratuité de l'enseignement et de son caractère obligatoire, et dans le but de permettre à tous d'accéder à l'enseignement de base conformément à la loi sur le système éducatif du 29 juillet 1991, l'Etat veille, dans le cadre de ses projets sociaux, à la mise en application d'un important programme d'enseignement en faveur des enfants issus de familles pauvres.

Les efforts déployés en matière de généralisation de l'éducation sont illustrés par l'augmentation de l'effectif des élèves et des étudiants d'une année à l'autre. Le taux d'accès à l'enseignement de base, qui vise les enfants de 6 à 16 ans, est passé de 83,6 % à 98% durant les dix dernières années.

Quant à l'accroissement de l'effectif des élèves et des étudiants, il a été encore plus rapide que le taux d'accroissement de la population, surtout pour l'enseignement secondaire et supérieur :

- dans l'enseignement secondaire, l'effectif est passé de 420 000 à 750 000, soit 5,6% d'accroissement annuel,
- dans l'enseignement supérieur, l'effectif est passé de 39 000 à 103 000, soit 9,0% d'accroissement annuel, pour une évolution démographique annuelle ne dépassant pas 2,3%.

**b- l'amélioration des conditions sanitaires** : les dépenses publiques en faveur du secteur de la santé ont accusé une hausse considérable dont la moyenne a dépassé 15,5% par an, pendant la période allant de 1972 à 1990, de même que le nombre de médecins a nettement augmenté puisque l'on est passé de 1 médecin pour 6100 habitants en 1972, à 1 médecin pour 1604 habitants en 1993.

D'autre part, la création du système d'assistance médicale gratuite a permis à la population pauvre de bénéficier de la couverture médicale. C'est ainsi, qu'à l'heure actuelle, 116 800 familles de condition modeste bénéficient de la carte de soins gratuits; 694 000 autres familles bénéficient des soins dans les hôpitaux publics, moyennant une cotisation annuelle symbolique en plus d'une part modique des frais de soins.

**c- la couverture sociale** : l'extension de la couverture sociale de manière effective et l'amélioration de la qualité des services au profit des affiliés constituent un défi majeur pour la politique sociale du pays, surtout lorsque l'on considère le rôle décisif de ce secteur, non seulement dans la protection des familles tunisiennes contre la pauvreté et le besoin, mais aussi pour garantir aux personnes âgées une retraite décente et confortable.

En partant de cette stratégie dans le domaine social, il a été possible d'assurer en 1995, un taux de couverture estimé à près de 70% de l'ensemble des actifs déclarés contre 55,4% en 1987.

Ces assurés sont répartis comme suit :

- actifs	: 1 358 506
- bénéficiaires de pensions	: 325 713
- retraités	: 202 689
- invalides	: 5 426
- veufs	: 72 462
- orphelins	: 45 136

Le gouvernement de l'Ere Nouvelle est en train d'étendre au maximum l'application des différents systèmes en vue notamment de toucher les salariés indépendants, des secteurs agricoles et non agricoles, afin que la couverture sociale puisse bénéficier à tous les actifs en activité.

**d- les programmes d'assistance directe** : à ce sujet, les programmes suivants sont cités à titre d'exemples d'interventions:

- le programme d'aide alimentaire destiné aux enfants (avant et pendant leur scolarisation) ainsi qu'aux jeunes filles rurales et aux journaliers;
- le programme national d'aide aux familles nécessiteuses qui n'ont pas de revenu et dont le pourvoyeur est une femme dans plus de 50% des cas;
- la distribution de fournitures scolaires et de bourses d'études aux élèves et aux étudiants issus de familles modestes;
- la distribution d'aides sous forme d'argent, de produits alimentaires et de vêtements aux familles pauvres à l'occasion des fêtes religieuses;
- le régime de soins médicaux gratuits;
- la subvention des tarifs de transport de manière générale et notamment les tarifs de transport scolaire, sans compter la gratuité du transport en faveur des personnes handicapées ainsi que la réduction des tarifs de transport pour les jeunes et les facilités accordées au transport rural,
- l'aide visant à intégrer les personnes handicapées dans la vie économique et sociale du pays.

D'autre part, des aides conjoncturelles sont accordées aux personnes ou aux communautés sinistrées : soit à la suite du décès du soutien de famille, ou suite à l'effondrement de la maison, ou en raison de dégâts causés par les incendies, la sécheresse, etc... Cette aide varie selon la nature des besoins : aide alimentaire, vêtements, médicaments, allocation transport, logement etc....

Quant aux aides financières et alimentaires, elles proviennent la plupart du temps des contributions de toutes les forces nationales : l'Etat, les ONG et les particuliers. Grâce à sa présence sur les plans national et local, l'Union Tunisienne de Solidarité Sociale joue un rôle essentiel dans les programmes d'aide directe.

### **2.3.3- La promotion de la femme et de la famille.**

La volonté de promouvoir la condition de la femme représente l'une des constantes de la politique tunisienne. C'est ainsi que la Tunisie s'est assignée comme objectif d'éliminer la discrimination contre la femme, par le biais d'une série de réformes d'ordre social et familial telles que la promulgation du Code de Statut Personnel (CSP) en 1956. Ce dernier représente le premier pas franchi sur la voie de la mise en vigueur d'une série de réformes juridiques, institutionnelles, sociales et économiques.

Le Code du Statut Personnel (CSP) qui s'inspire des préceptes de l'Islam, a aboli la polygamie, interdit le mariage imposé et fixé l'âge minimum du mariage à 17 ans pour les filles et 20 ans pour les garçons. Le Code a par ailleurs reconnu le divorce légal et a mis fin au divorce arbitraire.

La Loi Tunisienne a renforcée d'autre part le principe de l'égalité entre l'homme et la femme que le C.S.P. consacre. C'est ainsi que l'article 6 de la Constitution Tunisienne stipule que "tous les citoyens sont égaux dans les droits et les devoirs et sont égaux devant la loi". Grâce à l'ensemble de ces mesures, la femme a pu exercer ses droit en tant que citoyenne à part entière: elle a notamment le droit de voter et de se présenter aux élections.

Au lendemain de l'avènement du 7 novembre 1987, les acquis de la femme ont été renforcés par une série de mesures institutionnelles et légales, de même qu'a été réitéré le principe de l'égalité entre les citoyens et le respect du C.S.P., dans le Pacte National ainsi que dans la Loi sur les Partis (1988). Ce principe a été davantage renforcé grâce aux amendements introduits par la loi N° 93-74 du 12 Juillet 1993, dans le but de consolider le rôle de la mère en tant que tuteur au sein de la famille et de renforcer le rôle de la femme en tant que citoyen à part entière, pouvant participer à l'édification de la société.

Les efforts déployés au profit de la femme sont manifestes à divers niveaux et dans différents secteurs, particulièrement l'éducation, la santé, la planification familiale (contrôle des naissances), la position de la femme dans le marché du travail ainsi que sa participation dans la vie associative et publique.

**a- garantir l'éducation pour la femme** : pendant l'année scolaire 1995-1996, le pourcentage des filles inscrites dans les écoles de base a atteint 47,1% de l'ensemble des élèves inscrits et leur taux de scolarisation s'est élevé à 94% pour l'ensemble des filles (contre 54% en 1975-76 et 87% en 1984-85).

Le taux de scolarisation des filles dans le cycle secondaire a été de 48,7% en 1995-96 et dans le cycle universitaire de 43,1% au cours de l'année 94-95.

**b- le programme national du planning familial** qui se base sur le développement des dispositions juridiques, l'amélioration de l'infrastructure sanitaire et la mobilisation sociale à large échelle, a donné des résultats remarquables. Sur le plan quantitatif, l'indice synthétique de fécondité est passé de 7,7 en 1966, à 3,34 en 1992, soit le plus bas dans le monde Arabo-Musulman.

Les femmes tunisiennes se marient et enfantent à un âge de plus en plus reculé, indépendamment de leur niveau culturel et du milieu social auquel elles appartiennent. C'est ainsi que la moyenne d'âge au mariage est passée de 19,4 ans en 1956 à 24,3 ans en 1984 et à 25,7 ans en 1989.

Grâce à l'amélioration du système de vaccination et la hausse des naissances en milieu assisté (hôpitaux et autres), le taux de mortalité infantile a baissé : 43 pour 1000 naissances vivantes en 1994 (contre 100 pour 1000 naissances vivantes en 1975). En 1990, la femme avait atteint une espérance de vie de 70 ans.

**c- l'égalité des chances sur le marché de l'emploi**: l'éducation ainsi que le contrôle des naissances ont permis à la femme Tunisienne d'obtenir un travail en dehors du foyer et de jouer son rôle de citoyenne à part entière.

Les femmes représentent actuellement 20,3% de la main-d'oeuvre active, réparties comme suit :

- 42,9% dans le secteur industriel,
- 25,2% dans l'administration et le secteur tertiaire,
- 22,7% dans le secteur agricole.

Les femmes ont pu aussi exercer des professions qui nécessitent des diplômes supérieurs et sont à même de consolider leur position. Elles représentent de la sorte :

- 27% du corps médical,
- 23% des magistrats affectés auprès des tribunaux,
- 10% du corps des avocats.

En 1995, les femmes représentaient 16,5% des conseillers municipaux contre 8,5% en 1980 et 1,7% en 1970. Elles représentent aussi 4,26% des membres du parlement et leur participation dans les partis politiques représente 10% environ.

Mais cette participation semble encore plus importante dans les organisations professionnelles: citons, à titre d'exemple, le pourcentage des femmes membres des syndicats de l'Union Générale Tunisienne du Travail qui est de 25%.

L'on constate aussi que les femmes sont très présentes au sein des différentes structures et organisations pour la défense des droits de l'homme telles que le Comité Supérieur pour les Droits de l'Homme et des Libertés Fondamentales et la Ligue Tunisienne pour la défense des droits de l'homme et. Par ailleurs, les femmes sont de plus en plus présentes dans les conseils consultatifs.

Il est à noter, cependant, que l'apport de la femme tunisienne est considérable surtout au sein des mouvements associatifs de femmes puisque la Tunisie a connu très tôt l'apparition de mouvements féminins. C'est ainsi que l'Union Nationale des Femmes Tunisiennes a joué un rôle prépondérant pendant la lutte nationale et au lendemain de l'Indépendance, notamment dans le domaine de la sensibilisation et de la mobilisation sociale pour la protection des valeurs civilisationnelles de la Tunisie (le Code du Statut Personnel, la planification familiale, l'alphabétisation, etc....).

Depuis les années 70, plusieurs associations et groupes féminins ont vu le jour, mais ces derniers n'ont pu s'activer dans le cadre de la légalité qu'au lendemain du changement du 7 Novembre 1987.

Consciente qu'un développement durable ne saurait être réalisé sans assurer le développement de la femme (Un Monde Equilibré, Fonds des Nations Unies des Activités de Population 1992), la Tunisie a tenu à prendre en considération le rôle déterminant de l'élément féminin dans le processus de développement.

C'est ainsi que pour la première fois dans l'histoire de la planification économique en Tunisie, l'on a inclus, dans le document relatif au 8ème plan de développement économique et social (1992-1996), un chapitre particulier sur la femme, mis au point par la Commission Nationale sur "la Femme et le Développement".

#### 2.3.4- L'emploi et la lutte contre la pauvreté

Dans le but de développer l'économie urbaine et renforcer le pouvoir d'intervention du gouvernement pour réduire la pauvreté dans les villes, de nombreux programmes de développement ont été adoptés au cours des vingt dernières années. Parmi eux le projet de développement rural intégré en complément d'une série de programmes spécifiques à la lutte contre la pauvreté.

a- *le programme du développement urbain intégré* : ce projet a été adopté dans le cadre du 8ème plan et a bénéficié d'un budget de 90 millions de Dollars environ, au prix constants de 1990, en vue de la réalisation de 30 projets dont l'exécution se déroulera selon le phasage ci-après.

Tableau N° 10

#### Phasage du Programme Développement Urbain Intégré

Phase	Nombre de projets	Coût (millions de dollars) (Prix de 1990)
1	3	10,1
2	11	28,5
3	16	51,4
Total	30	90,0

Il s'inscrit aussi dans le cadre d'une nouvelle génération de projets de développement, décidée dans le 8ème plan, en faveur des habitants des grandes cités populaires qui souffrent plus que d'autres de la pauvreté, du chômage et d'un niveau de vie très bas. Ces projets visent à consolider la solidarité nationale en faveur de ces quartiers et à aider leurs populations à s'intégrer dans l'environnement urbain qui les entoure ainsi que dans le circuit économique.

La première tranche qui a débuté en Juillet 1993 à Kasserine (Cité Zouhour), Kairouan (Cité Borgi) et Mateur (Cité Nasr), a permis d'atteindre des résultats probants concernant notamment les aspects suivants :

- les activités productives avec des financements et des équipements fournis à 478 artisans ;
- l'amélioration des conditions de vie dans la mesure où les opérations menées dans les trois quartiers ont concerné les routes, l'électrification, l'assainissement ainsi que la réalisation d'équipements socio-collectifs comme les espaces verts et les locaux d'enseignement.

La réalisation de la 2ème tranche a été entamée au courant de l'année 1995 et concerne 11 projets et 77 000 habitants environ. Le programme de développement urbain intégré (PDUI) avec ses deux tranches permettrait d'atteindre les objectifs suivants :

- l'aide à la mise en oeuvre de 440 projets et le subventionnement de 200 autres dans le cadre du Fonds de Promotion de l'Artisanat et des Petits Métiers ;
- l'initiation de 1210 projets dans le secteur de l'artisanat domestique ;
- l'aide fournie à 915 artisans (hommes et femmes) dans le cadre du Fonds de financement ordinaire de l'Office National de l'Artisanat ;
- l'aménagement et la construction de 14 zones réservées aux artisans ;
- l'aménagement d'une zone industrielle ;
- la possibilité de mise à niveau professionnelle en faveur de 2740 personnes ;
- la réalisation d'étude de faisabilité de 3 zones industrielles ;
- l'aménagement de 43,4 km de voies principales ;
- la construction de 25 km de conduites d'assainissement.

Ce programme constitue un nouvel outil pour la promotion du développement régional, parallèlement au projet de développement rural intégré, et il répond aussi aux nouvelles réalités de la croissance démographique en milieu urbain et des pressions démographiques et sociales qui en résultent sur les moyennes et grandes villes.

Les sondages ont montré que les objectifs du programme et, en particulier, l'accent mis sur l'emploi, la création de projets, l'amélioration des revenus et la dynamisation de l'économie, répondent aux priorités constatées dans ces quartiers, parmi lesquelles:

- l'amélioration du rendement des régimes pour la promotion des petits métiers, notamment du Fonds National de Promotion de l'Artisanat et des Petits Métiers (FONAPRA) , en vue de permettre aux petits promoteurs et aux régions situées à l'intérieur du pays de bénéficier de l'aide fournie par ce fonds ;

- l'amélioration des conditions d'exploitation des institutions en réhabilitant les zones industrielles, en assainissant leur situation foncière, si besoin est, et en améliorant le niveau des services;
- l'intérêt aux activités productives domestiques qui semblent nécessiter aujourd'hui un encadrement adéquat et organisé à grande échelle ;
- baser l'aménagement et la réhabilitation des quartiers sur les interventions susceptibles de favoriser l'intégration et l'amélioration de l'environnement des entreprises,
- l'encouragement de la vie communautaire et associative dans ces quartiers en tant que facteur d'équilibre et de développement social.

**b- le programme de développement rural intégré** : l'objectif de ce programme est de créer une nouvelle dynamique de développement dans les zones rurales et de réduire l'exode vers les villes en améliorant les conditions de vie des habitants grâce à la réalisation de pistes agricoles, à l'introduction de l'électricité et de l'eau potable, ainsi qu'à la construction de logements neufs et à la réhabilitation de l'habitat existant.

La première tranche de ce projet a démarré en 1984, appuyant ainsi les autres programmes régionaux. Le caractère intégré de tous les facteurs de production et les composantes de l'infrastructure de base, permet d'améliorer les conditions de vie et le niveau de production des villages ruraux.

Ce programme couvre 217 zones d'intervention, réparties sur l'ensemble des gouvernorats du pays et coûte globalement 355 millions de Dollars.

L'évaluation exhaustive du programme a montré que les projets de la première génération ont contribué au relèvement des revenus des ménages et à l'instauration d'un dynamisme social et économique dans les zones d'intervention. Ceci a eu pour conséquence d'encourager les responsables à la mise en place d'une seconde génération de projets, initiés depuis 1993 et comprenant 91 interventions réparties en deux tranches et avec un coût approximatif de 268 millions de Dollars.

Tableau n°11

**Phasage du programme du développement rural intégré (2ème génération)**

*Unité : millions de dollars*

<i>Phase</i>	<i>Nombre de projets</i>	<i>Montant (non compris les frais de gestion)</i>
1	54	150,1
2	37	117,3
Total de l'investissement	91	267,4

Selon les régions, les projets de la première et de la seconde phase, se répartissent comme suit :

Tableau n°12  
Répartition régionale du programme de développement rural intégré  
(2ème génération)

Région	Phase (1)		Phase (2)		Phase (3)	
	Nb. de projets	Coût 10 <sup>6</sup> \$	Nb. de projets	Coût 10 <sup>6</sup> \$	Nb. de projets	Coût 10 <sup>6</sup> \$
Nord Est	11	29,5	5	11,3	16	40,8
Nord Ouest	13	34,7	12	45,3	25	80,0
Centre Est	10	21,1	4	9,4	14	30,5
Centre Ouest	12	31,5	11	33,6	23	65,1
Sud Est	5	21,1	2	6,9	7	28,0
Sud Ouest	3	12,2	3	10,8	6	23,0
Total général	54	150,1	37	117,3	91	267,4

Cette répartition témoigne que la priorité a été accordée aux gouvernorats de l'Ouest (Nord-Ouest et Centre-Ouest) où le montant alloué a été de 145,1 millions de dollars, correspondant à 54,3% de l'ensemble des investissements des deux premières tranches (non compris les frais de gestion et les imprévus).

831 000 personnes résident dans les zones d'intervention et 13 000 familles doivent profiter directement de ce programme par le biais des actions en faveur de la production agricole et des petits métiers.

#### *c- Programmes de lutte contre la pauvreté*

Plusieurs programmes sociaux ont permis de réduire les poches de pauvreté et d'y améliorer le niveau des conditions de vie des populations les plus démunies. Ces programmes sont de deux sortes :

- un programme d'assistance directe qui s'est traduit par des aides permanentes ou temporaires, en numéraires ou en biens :
  - \* aide alimentaire en nature en voie de diminution ;
  - \* aide financière prise en charge par le programme national d'aide aux familles nécessiteuses qui a démarré en 1986.
- des programmes d'appui, traduits par :
  - \* la gratuité des soins,
  - \* la gratuité de l'enseignement et de la formation (notamment pour les handicapés),
  - \* l'assistance juridique,
  - \* la caisse générale de compensation destinée à la protection du pouvoir d'achat.

Grâce à ce dispositif, il a été possible, au cours des trois derniers plans, d'assurer un développement social global, qui s'est notamment concrétisé par une nette réduction des niveaux de pauvreté dans le pays, ainsi que par une diminution du nombre d'habitants vivant en dessous du seuil de pauvreté (6,7% en 1990 contre 33% en 1967 et 12,9% en 1980).

Les études menées dans ce sens par l'Institut National des Statistiques (INS) ont montré qu'en 1990 :

- le phénomène de pauvreté est limité à quelques régions du pays telles que la région Ouest où 10% de la population sont touchés contre un maximum de 5% sur le littoral ;
- le phénomène touche des catégories socio-professionnelles diverses : (249 000 travailleurs non agricoles, 98 000 travailleurs agricoles, 32 000 petits agriculteurs et 22 000 sans emplois,
- le phénomène s'est stabilisé, durant la période 1985-1990, autour d'un nombre de 550 000 habitants.

## **2.4- AMENAGEMENT DU TERRITOIRE, PLANIFICATION ET GESTION URBAINE**

### **2.4.1- L'aménagement du territoire**

L'aménagement du territoire se fonde sur un certain nombre de règles suivies dans l'organisation et la planification de l'exploitation du territoire national. Ces règles visent surtout à assurer l'équilibre du processus de développement économique et urbain, en procurant les moyens de coordination entre les intervenants, lors de la mise en place des différentes activités économiques et sociales et en conciliant entre les besoins de la croissance et la nécessité d'instaurer un développement économique durable et soutenu.

Il est à remarquer que par le passé, et en l'absence d'un aménagement préalable, la rapidité avec laquelle les projets ont été exécutés a conduit à la concentration de la majorité des activités économiques dans les régions côtières. Cette tendance a renforcé l'exode vers les régions nanties d'équipements et de services divers et où l'on pouvait aussi trouver du travail.

Cette situation a eu également pour conséquences la réduction des richesses naturelles (terres agricoles et forestières), la pression sur les ressources hydrauliques, et l'urbanisation des régions humides et des sebkhas, etc....

La faiblesse du facteur prévention dans les opérations de planification a, par ailleurs, engendré des disparités territoriales entre le milieu urbain et le milieu rural d'une part, et entre le littoral et l'intérieur du pays d'autre part. C'est ainsi que la population urbaine représente 75% du total des habitants des zones côtières, lesquelles villes constituent 90% de la capacité d'accueil touristique et 88% des emplois industriels, en plus des effets négatifs que cela a engendré sur l'écosystème, notamment :

- le rétrécissement des régions naturelles caractérisées par leur variété biologique et la beauté de leurs paysages,
- l'érosion des plages due à la construction de plusieurs établissements urbains, touristiques et maritimes sur les dunes de sable et le domaine public maritime,
- les dégâts touchant les richesses maritimes (la flore et la faune) à cause des déchets et des produits chimiques non dégradables jetés à la mer ; ce qui a détérioré la qualité des plages et risque d'avoir des retombées négatives sur le tourisme.

Parmi les problèmes actuels, figure notamment la consommation rapide des réserves foncières situées autour des villes. Ceci complique davantage la tâche de l'Etat, obligé de procurer les équipements de base, et engendre le foisonnement de quartiers non équipés et insalubres qui abritent des centaines de milliers d'habitants, nécessitant des programmes coûteux de réhabilitation.

Pour contrecarrer les aspects négatifs constatés par le passé, un effort particulier a été engagé ces dernières années en vue de la maîtrise et de la bonne gestion du territoire national. Dans cette optique, le schéma directeur d'aménagement du territoire national, en cours d'études, a pour principal objet d'introduire une cohérence entre les différents programmes sectoriels d'aménagement et de planification spatiale et d'harmoniser l'armature urbaine du pays. Ces mesures auront pour effet de garantir la durabilité du développement dans le cadre de l'ouverture et de la libéralisation de l'économie nationale. A l'échelle des gouvernorats, des atlas ont été réalisés ayant pour objectif la coordination des programmes sectoriels, d'aider les conseils régionaux à identifier des projets structurants et de servir comme outils de suivi et de contrôle.

Les grands centres urbains bénéficient actuellement de la réalisation de schémas directeurs d'aménagement, devant servir à maîtriser leur croissance, sous toutes leurs composantes et à définir pour chacun une véritable stratégie foncière, orientée vers l'organisation de l'extension urbaine et la synchronisation des projets des divers intervenants.

L'élaboration de ces schémas va se poursuivre jusqu'à l'an 2000, afin de couvrir d'ici là, l'ensemble des agglomérations du pays. Le nouveau Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme a permis de faire de ces schémas des outils efficaces pour le développement urbain, notamment grâce à la révision des procédures d'élaboration, d'approbation et de suivi des instruments d'urbanisme et par la promulgation de mesures spéciales pour la constitution de réserves foncières.

S'appuyant sur les résultats d'une expérience pilote menée sur plusieurs secteurs ruraux et visant l'amélioration des conditions de vie et la limitation de l'exode rural, une stratégie nationale d'aménagement rural est en train d'être élaborée. Cette stratégie a pour objet la définition d'orientations d'aménagement des différents milieux ruraux, tels que les forêts, les montagnes, les steppes etc..., afin de contribuer au désenclavement de certaines régions et d'y améliorer les conditions de vie.

De même, des schémas directeurs d'aménagement des zones sensibles ont été entrepris (littoral et zones arides). Tout le littoral sera couvert par ces schémas afin de le protéger des fortes pressions d'urbanisation qu'il subit, compte tenu de sa grande vulnérabilité environnementale. De véritables plans verts d'agglomérations ont également été initiés, afin d'améliorer les conditions de vie dans les grandes villes du pays et de définir les dispositions propres à y protéger le cadre environnemental. Ces plans doivent progressivement couvrir l'ensemble des villes du pays.

Dans le souci de prémunir les établissements humains contre les risques naturels, une étude sur les bassins versants est en train d'être menée sur le Centre et le Sud du pays, afin d'encadrer et de coordonner les actions de protection contre les inondations.

L'utilisation des technologies les plus récentes dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'environnement constitue une des orientations principales de l'Etat, en la matière. A cet effet, la mise en place de systèmes d'informations géographiques (SIG), outils informatisés servant à la collecte, au stockage, à la mise à jour et à l'utilisation des données, aidera l'Etat à prendre les décisions les plus opportunes en matière de gestion et d'organisation des établissements humains.

#### **2.4.2- La planification urbaine**

La maîtrise des ressources foncières et de l'utilisation des terrains à l'intérieur des villes est l'une des conditions sine qua non pour la promotion des établissements humains dans le cadre d'un développement durable. A cet effet, une série complète d'outils pratiques a été préparée parmi lesquels notamment les études d'aménagement du territoire et d'urbanisme.

Après la période des années 60, qui n'a connu que la préparation de plans d'aménagement urbain pour un nombre limité de villes, l'Etat a décidé dès le début des années 70 de réaliser des plans d'aménagement devant couvrir toutes les villes et les concentrations urbaines. Ainsi, le nombre de plans approuvés en vertu de l'arrêté de 1977, est de 68.

Ce nombre n'a cessé d'augmenter d'année en année pour atteindre en 1979, 148 plans et 169 en 1982. A la suite de la parution du Code de l'Urbanisme, l'administration a procédé à la mise à jour de certains plans d'aménagement urbain, depuis le début des années 80 et c'est ainsi que furent approuvés, au cours de l'année 1982, deux plans d'aménagement urbain révisés.

En 1988, date correspondant à l'application des nouvelles réformes relatives à la stratégie de l'habitat, la situation des plans d'aménagement urbain se présentait comme suit:

- nombre de communes couvertes par un plan d'aménagement approuvé par décret : 189 sur un total de 246 communes,
- nombre de communes couvertes par un plan d'aménagement révisé : 41,
- nombre de communes couvertes par un plan d'aménagement actualisé : 51.

Conformément à la nouvelle stratégie sus-indiquée, l'administration s'est engagée dans une nouvelle expérience qui consiste à faire appel aux services de bureaux d'études privés pour accélérer le rythme de préparation et d'actualisation des plans d'aménagement et en faire respecter les délais.

Ces mesures ont permis d'augmenter le nombre d'études concomitantes dont la moyenne annuelle a atteint 29 contre 15 avant 1989. Les délais impartis à la préparation et à l'approbation des études se sont réduits : soit respectivement une moyenne de 3 ans (sauf dans le cas de certaines villes importantes ayant des caractéristiques sociales et urbaines particulières qui nécessitent une période de 4 à 5 ans), et d'une année et demie, sachant que la moyenne était de 7 ans.

Sur le plan qualitatif, l'on a remarqué une nette amélioration de la qualité des dossiers soumis et des dispositions urbaines qui les accompagnent, recommandant notamment d'optimiser l'utilisation des terrains, en renforçant le tissu urbain et d'organiser les servitudes du domaine public maritime ainsi que celle des zones agricoles et culturelles.

Grâce à l'ensemble de ces efforts, la situation des plans d'aménagement urbain touchant les 257 communes, se présentait fin 1995, comme suit :

- nombre de communes couvertes par un plan d'aménagement approuvé par décret : 222, soit 86,7% du total des communes,
- nombre de communes couvertes par un plan d'aménagement révisé : 120 soit 46,7% du total,
- nombre de communes couvertes par un plan d'aménagement actualisé : 205 soit 79,8% du total.

Quant aux plans des agglomérations rurales agréés soit par décret, soit de manière définitive par les conseils régionaux concernés, ils sont au nombre de 207 contre 13 en 1982. Par ailleurs, 162 plans sont actuellement à l'étude.

#### **2.4.3- La gestion urbaine**

Dans le but de mettre en place les structures chargées de la gestion urbaine, le code communal est paru en 1975, suivi en 1989 par la loi relative à la formation des Conseils de Développement Régional et des Conseils Ruraux.

Ces lois sont venues renforcer les prérogatives des structures publiques locales dans le domaine de la gestion urbaine. C'est ainsi que les communes ont pu participer à l'élaboration des plans d'aménagement et assurer le suivi des travaux d'exécution, en particulier, ceux, se rapportant aux projets de développement urbain de base.

Dans un souci de renforcer la décentralisation, les communes s'organisent pour prendre en charge la totalité des tâches qui leur sont assignées et elles ont procédé avec l'aide des autorités à la mise en place d'un programme pluridimensionnel dénommé "Programme de Développement Municipal" dont les objectifs sont :

- la restructuration du cadre institutionnel des responsabilités de la commune;
- l'amélioration de la mobilisation des ressources municipales ;
- le renforcement de la capacité de gestion communale ;
- la restructuration du fonds de prêts et de soutien aux collectivités publiques locales,
- la formation et le recyclage des agents municipaux en vue d'améliorer le niveau d'encadrement dans les municipalités, qui est passé de 3% avant le lancement du programme, à 10% actuellement, pour atteindre 15% à la fin du 8ème plan (1996) ;
- l'assistance à la réalisation des projets communaux qu'il est possible de financer grâce à la caisse des prêts et de soutien.

Par ailleurs, les autorités ont élaboré un plan quinquennal d'investissement municipal d'un montant de 425 millions de Dollars. Le plan comporte les sources et moyens de financement, accompagnés d'un échéancier d'exécution. Les projets à réaliser dans le cadre de ce plan sont :

- des travaux d'infrastructures (routes, réseaux divers, décharges publiques, éclairage public etc....),
- des projets économiques (centres commerciaux, marchés, abattoirs etc....),
- des projets sportifs et culturels (stades, maisons de jeunes, maisons de culture etc....),
- des espaces verts.

#### **2.4.4- Contraintes rencontrées au niveau des établissements humains**

##### ***- Pression urbaine sur les terres agricoles***

Il ressort des données disponibles que la superficie des terres agricoles a diminué durant les vingt dernières années sous la pression de la croissance démographique et des besoins urgents en terrains urbanisables. Ce phénomène a généralement touché les terres agricoles très fertiles et à productivité agricole élevée.

Dans le souci de mettre fin à cette situation, l'Etat a décrété une loi qui garantit la protection des terres agricoles (loi n° 83-87 du 11 novembre 1983). En Juillet 1992, Ministère de l'Agriculture a adressé une circulaire à l'ensemble des commissaires régionaux de développement agricole, les incitant à bien étudier les demandes visant à changer la vocation des terres agricoles, en attirant leur attention sur la nécessité de respecter les textes de lois parus à ce sujet :

- \* la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, amendée par la loi n°90-45 du 23 avril 1990 relative à la protection des terres agricoles (zone interdite - zone sauvegardée - zone soumise à autorisation),
- \* le décret n° 84-386 du 7 Avril 1984,
- \* le décret n° 84-387 du 7 Avril 1984,
- \* le décret n° 84-560 du 14 Mai 1984,
- \* l'arrêté des Ministres de l'Agriculture et de l'Equipement et de l'Habitat en date du 23 Août 1984 déterminant les superficies maximales pour la construction de logements dans les exploitations agricoles,
- \* l'arrêté des Ministres de l'Agriculture et de l'Equipement et de l'Habitat en date du 31-10-1995, se rapportant à la détermination des surfaces minimales des exploitations agricoles et celle des surfaces maximales des constructions à édifier (cet arrêté a remplacé celui en date du 23-08-1984, cité ci-dessus).

Toutefois, l'habitat anarchique constitue encore une menace pour les terres agricoles, malgré les mesures, la réglementation et les interventions des différentes institutions de l'Etat et des collectivités publiques en vue de sensibiliser les lotisseurs, les promoteurs et les citoyens.

Au vu de l'importance accordée à la préservation de l'environnement et la protection des ressources et eu égard à l'importance de l'action de protection des terres agricoles du fait de leur impact sur la stratégie de développement et de sécurité alimentaire, l'Etat Tunisien, avec ses différentes instances, n'a cessé de recourir à différentes solutions pour endiguer le phénomène de l'habitat anarchique. Ces solutions sont fondées sur des actions de persuasion et de sensibilisation et en facilitant l'obtention de lots et de logements dans le marché organisé.

Après avoir entrepris une politique d'équipements et d'intégration urbaine des quartiers populaires qui étaient souvent réalisés lorsque le logement constituait la principale préoccupation des citoyens sans aucun égard à l'environnement, les instances de l'Etat sont en train d'instaurer une politique de prévention mais aussi de coercition.

Le nouveau Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme a prévu dans ce sens un certain nombre de mesures rigoureuses dont la mise en oeuvre permettrait d'atteindre les objectifs assignés.

Tableau n°13

**Evolution de la distribution des terres dans le gouvernorat de Tunis**

<i>Usage</i>	<i>Superficie (hectares)</i>		
	<i>1984</i>	<i>1994</i>	<i>Evolution</i>
Zone interdite	2 432	1 348	- 45%
Zone sauvegardée	4 023	2 830	- 30%
Zone soumise à autorisation	4 000	2 226	- 43%
Superficie totale de la zone urbaine	11 760	15460	+ 17%
Station d'épuration, barrages, lac salé	6 669	7 020	-
<b>Superficie totale</b>	<b>28 884</b>	<b>28884</b>	-

D'autres contraintes entravent encore le développement durable des établissements humains :

- les efforts insuffisants fournis par les communes en comparaison avec les besoins des établissements humains (espaces verts, infrastructures...),
- l'importante extension des espaces urbains avec de faibles densités et des coûts de gestion élevés,
- l'augmentation des coûts de construction et d'équipements.

---

## LE PLAN D'ACTION NATIONAL

---

### 3-1- POLITIQUE ET OBJECTIFS

Il est désormais admis que les résultats positifs, atteints par la Tunisie au cours des vingt dernières années dans le domaine des établissements humains, n'auraient pas pu se concrétiser sans la politique sociale adoptée ainsi que l'encadrement institutionnel et les nombreuses facilités que l'Etat n'a cessé d'accorder dans le but de promouvoir ce secteur vital.

Ce choix a été consacré encore davantage depuis l'avènement du changement, intervenu en 1987, et la détermination de son artisan, le Président Ben Ali, de hisser la Tunisie au rang des pays développés, de promouvoir l'investissement et de faire de la politique sociale l'une des composantes essentielles de la politique de développement. Le Président de la République a également décidé pour la réalisation d'un plan national visant l'intégration des couches sociales démunies et le développement des régions déshéritées du pays.

Par ailleurs, la Tunisie, qui aspire à un avenir meilleur, est déterminée à être au rang des pays développés à l'horizon 2000 et demeure persuadée que les défis auxquels elle doit faire face sont nombreux, même si elle a atteint un niveau de développement louable en matière d'habitat et de services de base pour tous, parallèlement aux progrès réalisés dans l'amélioration des conditions de vie et de travail de l'ensemble des couches sociales.

La Tunisie est mue par la volonté de poursuivre ses efforts pour la promotion de ses établissements humains sur le plan économique et social ainsi que sur les plans de l'environnement, de la lutte contre la pauvreté et le chômage en milieu urbain et rural. Ces efforts visent également la mobilisation de toutes les potentialités nationales, intégrant le rôle de la femme et des jeunes, dans la contribution au succès du nouveau projet de promotion sociale et économique.

Dans le but de concrétiser cette politique en matière d'établissements humains et dans le cadre du prochain plan de développement économique et social de 1997 à 2001, l'Etat s'est fixé les objectifs suivants :

- *procurer un logement décent pour tous.*
- *édifier des établissements humains durables.*

Ces deux objectifs apparaissent dans le plan d'action national qui doit se concrétiser dans l'avenir et dont les priorités consistent à prendre les mesures suivantes :

- accroître l'offre en matière de logements neufs et décents au profit de toutes les catégories sociales,
- assurer une gestion soutenue des réserves foncières et viabiliser les terrains,

- adapter le système de financement et comprimer les coûts afin qu'ils correspondent aux capacités des catégories sociales à revenus faibles et moyens,
- protéger le parc de logements existants et réhabiliter les établissements humains insalubres,
- promouvoir la planification et la gestion des établissements humains dans le cadre du processus de développement durable,
- améliorer la productivité des villes, des villages et des agglomérations rurales,
- lutter contre la pauvreté et le chômage,
- renforcer le rôle de la femme dans le développement et la gestion des établissements humains,
- maîtriser l'utilisation et la consommation de l'énergie.

### **3.2- LES AXES DU PLAN D'ACTION NATIONAL**

#### **3.2.1- Promouvoir l'offre de logements neufs et décents au profit de toutes les catégories sociales**

Dans le but de concrétiser cet objectif, l'on se propose :

- de soutenir l'effort de construction des logements, notamment les logements sociaux, de manière à pouvoir répondre à la demande de toutes les catégories sociales en milieu urbain et rural, y compris dans les régions les moins nanties, tout en consacrant l'aide de l'Etat aux populations les plus nécessiteuses, telles les familles à revenu faible et les personnes sans soutien familial (veuves , personnes handicapées, personnes âgées).
- d'inciter les promoteurs immobiliers à multiplier les projets immobiliers et particulièrement ceux destinés aux ménages à revenu limité, dans le cadre d'un partenariat entre le secteur public, le secteur privé et les collectivités locales.
- de comprimer les coûts de l'habitat social en encourageant et en adoptant le principe de l'autoconstruction assistée, et en choisissant soigneusement les techniques et les matériaux locaux. L'Etat se propose quant à lui de financer la construction de certains équipements collectifs tels le dispensaire, l'école etc....
- de dynamiser le marché de la location en augmentant le nombre de logements destinés à la location à des loyers raisonnables et ce, dans le but de réduire la demande relative à l'accès à la propriété de logements neufs.

### **3.2.2- Gestion durable des réserves foncières et viabilisation des terrains**

Dans le but de concrétiser cet objectif, l'on se propose :

- de maîtriser la planification et la gestion des réserves foncières pour protéger les terres agricoles dans les zones urbaines et rurales et empêcher ainsi, qu'elles ne se transforment en terrains destinés à la construction ;
- de consolider le partenariat entre tous les intervenants et plus particulièrement entre l'Agence Foncière d'Habitation et les propriétaires fonciers, dans le but d'aménager des lots destinés à la construction à des coûts raisonnables ;
- de renforcer les mesures prises en vue de constituer une réserve foncière, relevant du domaine public et réservée à des projets immobiliers collectifs, cessible à des prix symboliques, à condition que les promoteurs immobiliers bénéficiaires s'engagent à augmenter la densité (en optant, par exemple, pour la construction verticale de logements collectifs) et à les vendre à des prix plafonnés;
- d'optimiser l'exploitation des terrains urbains notamment les terrains non bâtis, en incitant leurs propriétaires à construire et en encourageant les promoteurs immobiliers à adopter le mode de construction collectif et vertical, lors de la réalisation de cités résidentielles afin d'économiser plus de terrain ;
- d'augmenter l'offre de lots sociaux aménagés, dont les prix sont raisonnables, au profit des personnes à revenu limité, afin d'éviter les lotissements anarchiques ;
- d'inciter les citoyens, désireux de procéder au lotissement et à l'aménagement de leurs terrains destinés à la construction, à constituer des associations de propriétaires formées à cet effet.

### **3.2.3- Adapter le mode de financement aux capacités financières des catégories à revenu faible et moyen et compression des coûts.**

Dans le but de concrétiser cet objectif, il est proposé :

- d'accroître la capacité financière des institutions qui financent le secteur, en particulier la Banque de l'Habitat, en mobilisant de nouvelles sources de financement, comme, par exemple, le recours, même graduel, à la Bourse et au marché hypothécaire, tout en continuant à alimenter les fonds spécialisés tels que le FOPROLOS et le Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (FNAH) ;

- d'adapter davantage le système de prêts-logements aux moyens matériels des différents bénéficiaires, en consacrant l'aide de l'Etat en priorité aux personnes à revenu faible. Pour ce faire, des mesures ont été prises pour inclure les bénéficiaires de logements sociaux dans la catégorie des salariés dont le salaire ne dépasse pas le double du SMIG (toutes indemnités comprises), pour ce qui est du logement individuel, et trois fois le SMIG pour l'habitat collectif vertical. L'autofinancement exigé est de 10% du prix de logement et le montant du prêt ne dépasse pas 110 fois le SMIG pour de l'habitat individuel et le logement collectif lorsque la superficie couverte ne dépasse pas 65 m<sup>2</sup>. L'autofinancement passe à 15% et le montant maximum du prêt, à 150 fois le SMIG, si la superficie du logement collectif vertical est de 75 m<sup>2</sup> ;
- de concevoir de nouveaux mécanismes de financement au profit des catégories sociales faibles et moyennes pour qu'elles puissent acquérir des terrains viabilisés et construire selon les techniques d'auto-construction assistée, ou alors acquérir de vieilles habitations et les occuper après réhabilitation ;
- d'adopter une politique à même d'assurer la péréquation des prix aux niveaux des terrains aménagés et des logements afin de réduire les coûts des logements sociaux et les rendre plus accessibles aux catégories sociales pauvres et celles à revenu faible.

### **3.2.4- Entretien du parc de logements et réhabilitation des établissements humains dégradés**

Dans le but de concrétiser cet objectif, l'on se propose :

- de mettre au point un programme national pour la réhabilitation et la rénovation des logements insalubres et d'appuyer les programmes de sauvegarde des vieilles villes et la préservation de leur cachet architectural authentique ;
- de réhabiliter les quartiers anarchiques par le biais de l'apurement foncier et de les doter en priorité des équipements de base, à des coûts raisonnables;
- d'assurer le drainage et l'épuration des eaux utilisées ainsi que la collecte des ordures ménagères en adoptant des technologies écologiques susceptibles de protéger aussi bien l'environnement que la santé du citoyen et la qualité de la vie ;
- d'accroître et développer les établissements humains ruraux en optant pour la production de logements à des coûts raisonnables, en y créant de l'emploi et en diversifiant les activités économiques, tel que préconisé par

le Programme de Solidarité Nationale et le Programme des Villages Ruraux Intégrés ;

- de renforcer l'intervention du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (FNAH) afin qu'il puisse couvrir le plus grand nombre de logements anciens, nécessitant entretien et réhabilitation.

### **3.2.5- Promouvoir la planification et la gestion durable des établissements humains**

Dans le but de concrétiser cet objectif, l'on se propose :

- de mettre au point une stratégie complète assortie de moyens d'exécution pratiques qui permettent à moyen et à long terme, de développer la planification et la gestion urbaine de façon à prévenir et réduire les retombées négatives sur l'environnement et sur les ressources naturelles, à comprimer les coûts de l'urbanisation et atteindre les objectifs et programmes figurant à l'Agenda 21 National ;
- de contrôler la croissance urbaine et établir un système de base de données informatisées couvrant les domaines foncier, immobilier et urbain, de prendre les mesures nécessaires pour réduire la pression dont souffrent les grandes villes du fait de la croissance urbaine et ce, en confortant un réseau de villes moyennes ;
- de concevoir des modalités de financement adéquates pour la réalisation des grands projets et l'acquisition de terrains destinés aux équipements collectifs et constituer aussi des réserves foncières, susceptibles de répondre aux besoins futurs de la croissance urbaine ;
- de protéger les sites naturels, en particulier ceux dont l'écosystème présente une certaine fragilité, tels que les zones classées, les côtes et les régions menacées par l'érosion, la sécheresse et la désertification. Cette protection s'exercera contre les effets négatifs des établissements humains et de leurs extensions ;
- lors de la création de nouveaux établissements humains, adopter les méthodes de planification suivies pour la lutte contre les catastrophes naturelles et encourager les pratiques d'utilisation des terrains ainsi que les techniques de construction qui tiennent compte de ces catastrophes ou de tout autre danger causé par l'homme ;
- de multiplier les stages de formation et de recyclage destinés aux planificateurs et gestionnaires des établissements humains, au plan local, régional et central, en vue d'améliorer les compétences et de mettre en place les meilleures techniques et pratiques urbaines dans le domaine de la planification et de la gestion.

### **3.2.6- Amélioration de la productivité des villes, des villages et des groupements ruraux**

Dans le but de concrétiser cet objectif, l'on se propose :

- d'encourager et de développer les programmes de croissance économique durable susceptibles de contribuer à la création d'une base économique solide et saine, tant sur le plan social que sur le plan de l'environnement et à même de garantir un revenu suffisant à tous les citoyens ;
- de promouvoir le partenariat sur tous les plans, entre différentes parties, collectivités locales, ONG, administration et secteur privé, dans le but d'améliorer le cadre de vie, la qualité des services urbains et la productivité dans les établissements humains ;
- d'oeuvrer à stabiliser les populations pauvres vivant dans les zones rurales et les régions déshéritées, dans le but de limiter l'exode anarchique vers les villes, en créant et consolidant les sources de revenus dans les domaines de l'agriculture, de l'artisanat et des petits métiers.

### **3.2.7- Lutte contre la pauvreté et le chômage**

Dans le but de concrétiser cet objectif, l'on se propose :

- de renforcer et généraliser les programmes de développement spécifiques déjà entamés dont notamment :
  - le programme de solidarité nationale ;
  - le programme de développement régional ;
  - le programme de développement rural intégré ;
  - le programme de développement urbain intégré ;
  - le programme d'aide aux familles nécessiteuses.

Ces programmes visent à promouvoir les régions les plus défavorisées du pays à l'horizon 2000, d'intégrer les populations pauvres dans le circuit économique et social et de renforcer leur volonté de compter sur eux mêmes.

### **3.2.8- Renforcer la place de la femme dans le développement et la gestion des établissements humains**

Dans le but de concrétiser cet objectif, l'on se propose :

- *de promouvoir le rôle de la femme dans les activités productives en :*
  - \* augmentant le nombre de femmes occupant des postes de responsabilité dans la fonction publique et le secteur tertiaire,
  - \* assurant un meilleur encadrement des femmes travaillant dans le secteur non structuré.
- *de promouvoir les ressources humaines féminines, en :*
  - \* améliorant le taux de scolarisation des filles dans les régions rurales et redoublant d'efforts pour réduire l'arrêt précoce des études ;

- \* encourageant l'orientation des filles vers les sections scientifiques et techniques ;
  - \* encourageant et diversifiant la formation professionnelle de filles et consacrant la mixité dans toutes les branches de la formation ;
  - \* intensifiant les campagnes d'information autour de la formation professionnelle destinée à la femme.
- *d'améliorer les services sociaux au profit de la femme et de protéger les groupes sociaux particuliers, en :*
    - \* renforçant le réseau de garderies et de jardins d'enfants en vue de faciliter le travail de la femme et ainsi, l'encourager à participer davantage à la vie publique ;
    - \* sensibilisant l'opinion publique quant à la nécessité de se partager les tâches et les responsabilités au sein du foyer ;
    - \* réalisant des programmes spécifiques d'assistance et d'intégration au profit des épouses des émigrés et de leurs familles ;
    - \* accordant la priorité, dans le cadre du programme national d'aide aux familles nécessiteuses, à l'assistance aux femmes, chef de famille.

### **3.2.9- Maîtriser l'utilisation et la consommation de l'énergie**

Dans le but de concrétiser cet objectif, l'on se propose :

- d'améliorer les performances en matière d'utilisation et d'économie de l'énergie grâce à une gestion saine des établissements humains avec la réduction de la consommation des énergies non renouvelables, ainsi que la réduction des émanations de produits nocifs. Cette mesure vise notamment ceux qui menacent les écosystèmes mondiaux comme par exemple les gaz des produits utilisés pour le chauffage ;
- d'encourager les expériences et les programmes qui permettent d'exploiter l'énergie renouvelable au sein des établissements humains (énergie solaire, éolienne, etc.) ;
- de renforcer les mesures prises en vue de rendre plus performante l'utilisation de l'énergie dans le transport local, notamment en améliorant le système de transport non consommateur d'énergie (déplacement par la marche ou à bicyclette) ;
- d'encourager la planification spatiale selon des modèles facilitant la circulation, réduisant les trajets et leur durée et permettant des économies d'énergie des transports ;
- de développer et d'introduire les améliorations technologiques adéquates pour garantir aux établissements humains un système de transport sain qui préserve l'environnement.

### **3.3- LE PROGRAMME DE COOPERATION INTERNATIONALE PROPOSE**

Le programme de coopération internationale proposé découle de la conviction de la Tunisie de la nécessité de l'action internationale commune considérée comme un facteur primordial de développement. Il reflète aussi la volonté du Gouvernement de l'Ere Nouvelle de garantir toutes les chances de succès à la concrétisation du plan d'action national, car, autant la Tunisie est prête à renforcer son aide technique aux pays frères et amis en développement, autant elle est consciente de développer ses capacités propres et de profiter de l'expérience des autres par le biais de la coopération dans le domaine de la promotion des établissements humains, notamment avec les organisations internationales.

Sur cette base, le programme de coopération internationale proposé comprend les projets suivants :

- création d'un observatoire de l'habitat et de l'urbanisme chargé du suivi de l'urbanisation et de la construction dans le pays ;
- maintenance du patrimoine immobilier ancien et amélioration des conditions d'habitat ;
- consolidation et développement de l'habitat destiné à la location ;
- création d'un marché hypothécaire pour renforcer les sources de financement des établissements humains.

### **3.3.1- Création d'un observatoire de l'habitat et de l'urbanisme**

#### ***\* Quel problème veut-on résoudre ?***

La croissance du taux d'urbanisation au cours des vingt dernières années (de 48 % à 61%), ainsi que la concentration des trois quarts de la population urbaine dans les régions côtières Est du pays, augurent de la recrudescence des effets négatifs du phénomène d'urbanisation rapide. Ce phénomène risque, par ailleurs, d'engendrer des difficultés énormes si l'on ne prend pas dans l'immédiat les mesures pratiques qui s'imposent, en vue de limiter ces effets négatifs, et de répondre aux besoins futurs en établissements humains, dans le cadre d'un processus de développement durable.

#### ***\* Quel objectif veut-on atteindre ?***

Celui de créer un observatoire de l'habitat et de l'urbanisme qui permet de suivre la croissance urbaine, de contrôler l'évolution de la construction et de l'urbanisation et, enfin, d'orienter et de faciliter la politique de la planification urbaine.

#### ***\* Démarches préconisées***

Dans le but d'atteindre cet objectif, les démarches suivantes s'avèrent nécessaires dans le cadre d'un programme de coopération internationale :

- mettre en place un système d'information central et régional pour recenser et surveiller tous les projets de construction ;
- analyser et diffuser les données urbaines, notamment celles qui se rapportent aux emplacements des réseaux de base, à l'utilisation des terres et au coût de l'habitat ;
- orienter les projets de construction et d'extension urbaine vers les espaces aménagés et destinés plus que d'autres à l'urbanisation dans les plans d'aménagement urbain ;

- former des spécialistes pour superviser l'ensemble de ces démarches.

### **3.3.2- Sauvegarde du patrimoine ancien et amélioration des conditions d'habitat**

#### ***\*Quel problème veut-on résoudre ?***

Le patrimoine immobilier ancien n'a pas bénéficié, malgré son importance, du même intérêt que celui accordé à la construction de nouveaux logements, ou du moins d'un intérêt suffisant pour garantir le maintien et l'amélioration des conditions d'habitat qui y prévalent. Ainsi, la réhabilitation des vieilles constructions s'est limitée à des opérations mineures, entreprises dans quelques grandes villes, surtout dans la capitale et généralement financées par le budget de l'Etat, solution qui ne saurait nullement suffire aux besoins existants.

#### ***\* Quel objectif veut-on atteindre ?***

Trouver les mécanismes adéquats et les ressources suffisantes pour assurer la restauration du patrimoine immobilier ancien et parvenir à le protéger contre la disparition, la destruction et la dégradation.

#### ***\* Démarches préconisées***

Dans le but d'atteindre cet objectif, les démarches suivantes s'avèrent nécessaires dans le cadre d'un programme de coopération internationale :

- mobiliser de nouvelles sources de financement grâce à l'épargne familiale et l'investissement privé, dans le but d'améliorer les conditions d'habitat dans les vieilles villes, les villes historiques et les quartiers anarchiques ;
- renforcer le partenariat entre le secteur public, les collectivités locales, le secteur privé et les ONG afin d'assurer la préservation des vieux quartiers habités ;
- assurer l'assistance technique et l'encadrement institutionnel en vue de réaliser des projets de réhabilitation pilotes dans certaines villes tunisiennes.

### **3.3.3- Consolider et développer le parc de logements locatifs**

#### ***\* Quel problème veut - on résoudre ?***

L'arrêt de l'expérience des projets de logements destinés à la location, entreprise par les fonds sociaux, ainsi que le peu d'enthousiasme manifesté par les promoteurs immobiliers pour investir dans ce type de logements (manque de rentabilité à l'heure actuelle) ont conduit à la diminution du nombre de logements destinés à la location (en 1994, 12 % seulement des ménages sont locataires) et à l'augmentation des loyers dans les grandes villes. Ainsi, l'on assiste à une forte demande pour les logements neufs destinés à la vente du fait de l'insuffisance de l'offre en matière de logements destinés à la location et particulièrement les logements sociaux.

#### ***\*Quel objectif veut-on atteindre ?***

- mettre à la disposition des couches sociales faibles et moyennes, un nombre suffisant de logements destinés à la location, à des loyers adaptés à leur pouvoir d'achat.

***\*Démarches préconisées***

Afin d'atteindre cet objectif, les démarches suivantes s'avèrent nécessaires dans le cadre d'un programme de coopération internationale :

- concevoir de nouveaux mécanismes afin de pouvoir accorder des prêts assortis de facilités aux divers promoteurs qui investissent dans ce secteur ;
- faciliter l'accès des collectivités locales aux ressources financières et foncières dont les coûts sont abordables pour la construction de logements municipaux destinés à la location au profit des familles à revenus faible et moyen.
- réviser les lois et les dispositions réglementant ce secteur, de nature à protéger les droits du propriétaire comme ceux du locataire.

**3.3.4- Renforcer les ressources de financement des établissements humains par la création d'un marché hypothécaire**

***\* Quel problème veut-on résoudre ?***

En dépit des efforts déployés, le système de financement de l'habitat repose essentiellement sur les ménages et nécessite de nouvelles sources de financement, outre celles disponibles, telles que l'épargne-logement, les prêts des caisses sociales, ceux bancaires...

***\* Quel objectif veut - on atteindre ?***

Créer un marché hypothécaire dynamique et adéquat pour financer le secteur de l'habitat.

***\* Démarches préconisées***

Afin d'atteindre cet objectif, les démarches suivantes s'avèrent nécessaires dans le cadre d'un programme de coopération internationale :

- prendre les mesures nécessaires pour la création progressive d'un marché hypothécaire qui se base sur le principe de l'achat et de la vente des hypothèques relatives aux logements bénéficiant de prêts ;
- créer un établissement spécialisé chargé de gérer ce marché et confier temporairement cette tâche à la Banque Centrale comme cela a été fait pour le marché monétaire.

# ANNEXES

# A N N E X E I

## LES INDICATEURS

- Les données de base
- Les indicateurs urbains
- Les indicateurs du logement

## LES DONNEES DE BASE

\*\*\*\*\*

### CINQ MODULES DE DONNEES DE BASE.

#### A : L'usage du sol

T1 : Usage du sol (en hectares)

	Surface totale	Résidentiel (formel)	Résidentiel (informel)	Activités	Surface Agricole	Transports et Equipements	Autres
Grand Tunis (1994)	225 500 100%	13 700 6,1%	6 000 2,7%	2 100 0,9%	140 100 62,1%	1 000 0,5%	62 600 27,7%

#### B : La population totale

Recensement de la population (1994)		Recensement de la population (1984)	
- Tout le pays	: 8 785 364	- Tout le pays	: 6 966 173
- Grand Tunis	: 1 828 842	- Grand Tunis	: 1 394 749

Source : Recensement-1994

D2 : Population totale par sexe en 1994

	Hommes	Femmes
Grand Tunis	934 704	894 138
Milieu urbain du Grand Tunis	858 821	825 142
Pays	4 447 341	4 338 023

Source : Recensement-1994

D3 : Taux de croissance annuel de la population 1984-1994

Grand Tunis	2,7%	Pays	2,3%
-------------	------	------	------

Source : Recensement-1994

#### C : Les ménages

D4 : Ménages dirigés par des femmes\*

Grand Tunis	-	Pays	*
-------------	---	------	---

\* donnée non disponible

D5 : Taille moyenne des ménages en 1994

Grand Tunis	4,8	Pays	5,2
-------------	-----	------	-----

Source : Recensement-1994

Nombre total des ménages en 1994

Grand Tunis	383 126	Pays	1 704 185
-------------	---------	------	-----------

Source : Recensement-1994

### D6 : Taux de croissance du nombre de ménages de 1984 à 1994

Grand Tunis	3,7%	Pays	3%
-------------	------	------	----

Source : Recensement-1994

### D7 : Distribution des revenus des ménages

#### • Grand Tunis

Quintile	Intervalle	Revenu mensuel moyen (\$ U.S.)
1	R < à 190	100
2	190-250	230
3	250-370	310
4	370-500	440
5	R > 500	600

Source : Estimations issues de l'Enquête Budget et Consommation des ménages de 1990 - INS

#### • Au niveau national

Quintile	Intervalle	Revenu mensuel moyen (\$ US)
1	R < à 150	80
2	150-200	180
3	200-300	250
4	300-400	350
5	R > 400	500

Source : Estimations issues de l'Enquête Budget et Consommation des ménages de 1990 - INS

## D : La productivité

D8 : Produit par habitant (année 1995)

1840 \$.

## E : Le logement

D9 : Statut d'occupation des logements.

#### • Grand Tunis

Propriétaire occupant	Locataire en logement privé	Locataire en logement social	Autres
62,8%	30%	2%	5,2%

Sources : Recensement de 1994 - Estimations établies par le Grand Tunis

#### • Pays

Propriétaire occupant	Locataire en logement privé	Locataire en logement social	Autres
78,3%	13,1%	0,8%	7,8%

Sources : Recensement 1994 - Estimations établies par le Grand Tunis

# LES INDICATEURS URBAINS

\*\*\*\*\*

## Module 1 : Le développement économique et social

1- Ménages en dessous du seuil de pauvreté (année 1990) : 6,7 %

1.1- Ménages situés en dessous du seuil de pauvreté  
et dirigés par des femmes: 11,7 %

Seuil de pauvreté mensuel en dollars (1990)

Pour une personne	260	Pour un ménage de taille moyenne	1300
-------------------	-----	----------------------------------	------

Source : Enquête Budget et Consommation des ménages de 1990 - INS

2- Part des emplois non déclarés dans le secteur informel, (1989) : 27,7 %

3- Nombre de personnes par lit d'hôpital : 474  
- Pays  
Source : Ministère de la Santé Publique-1994 360  
- Grand Tunis

4- Mortalité infantile (enfants de moins 5 ans) 1994 - Pays 4,3 %

5- Nombre d'enfants scolarisés par salle de classe :  
(Source : Ministère de l'Education- 1994)  
- enseignement primaire 30,8 élèves  
- enseignement secondaire 35,5 élèves

6- Nombre de crimes signalés par an pour 1000  
habitants : (informations non disponibles) 

Meurtres	-	Vols	-
----------	---	------	---

## Module 2 : Les infrastructures de base :

7- Pourcentage des ménages connectés aux réseaux :

	Milieu urbain	Milieu rural	Indicateur global
d'alimentation en eau	94,3 %	24,1 %	69,1 %
d'assainissement	59,8 %	1,8 %	39,5 %
d'électricité	98,2 %	63,7 %	85,9 %
téléphoniques	23,2 %	1,0 %	15,2 %

Source : Recensement de 1994- INS

8- Pourcentage des ménages ayant accès à l'eau potable : 96,3 %

(Source : Recensement 1994)

9- Consommation moyenne quotidienne d'eau par personne,  
en litres, tous types d'usage confondus : 70 litres

10- Prix médian de 100 litres d'eau, pendant la saison sèche. 0,149\$

### Module 3 : Les transports

11- Distance, en km, domicile - lieu de travail effectuée par :

Voiture particulière	-	Tramway ou train	-	Autobus	-
Motocycles	-	Deux roues non motorisées	-	Déplacement à pied	-
Autres	-		-		-

12- Temps moyen journalier des trajets : domicile - lieu de travail  
(tous modes confondus) :

45 minutes

13- Dépenses en infrastructures routières par tête d'habitant :

16,600 \$

14- Nombre de véhicules pour 1000 habitants :

37,5 véhicules

(Source : Ministère des Transports - 1994)

### Module 4 : La gestion de l'environnement

15- Pourcentage des eaux usées subissant une forme de traitement :

81,5 %

16- Déchets solides produits par habitant et par an.

0,18 T

17 - Pourcentage des déchets solides stockés et traités selon les modes suivants :

-Décharges contrôlées : 25 % avec 85 % de déchets périssables naturellement,  
15 % de déchets recyclés.

-Décharges non contrôlées : 75 %.

18- Pourcentage d'habitants bénéficiant d'une  
collecte régulière des déchets.

61 %, soit tous les habitants  
des agglomérations urbaines

19- Part des logements endommagés suite à des catastrophes  
naturelles ou causées par l'homme (moyenne sur 10 ans) :

-

### Module 5 : Les autorités locales (Source : Ministère de l'Intérieur - 1995)

20 - Principales sources de revenu des autorités locales :

20.1- Revenu dont disposent les autorités locales par habitant

(moyenne sur 3 ans) : Ministère de l'Intérieur - 1995

3,6\$

20.2- Revenus des autorités locales par source (millions de dollars) :

Impôts et taxes	95,5	Redevances usagers	20,7	Autres sources	11,6
Transferts provenant des autorités supérieures	109	emprunts	38,8	Autres revenus	-

Source : Ministère de l'Intérieur.

21- Dépenses d'équipement effectuées par les autorités locales de la zone métropolitaine, par habitant (moyenne sur 3 ans) :

(Ministère de l'Intérieur - 1995).

38,6\$

22- Rapport entre le coût du service de la dette et les dépenses totales : (Ministère de l'Intérieur - 1995).

2,71 %

23- Nombre d'employés municipaux pour 1000 habitants :

26

24- Part des dépenses totales effectuées en personnel :

45,56 %

25- Part des dépenses ordinaires consacrées aux activités contractuelles :

9,14 %

26- Services urbains :

<i>Services fournis</i>	<i>Autorités locales</i>	<i>Etat</i>	<i>Para-public ou ONG</i>	<i>Privé</i>
Eau	-	100 %	-	-
Assainissement	-	100 %	-	-
Collecte des ordures	100 %	-	-	-
Electricité	-	100 %	-	-
Téléphone	-	100 %	-	-
Transports publics	-	90 %	-	10 %
Urgences	-	80 %	-	20 %
Entretien des routes	-	-	-	-
Education	-	90 %	-	10 %
Santé	-	80 %	-	20 %
Logements sociaux	-	70 %	2 %	28 %
Equipements sportifs et de loisir	30 %	65 %	-	5 %

Source : Ministère de l'Équipement et de l'Habitat - 1995.

**27- Contrôle par les autorités gouvernementales supérieures :**

*- les autorités gouvernementales supérieures (niveau central de l'Etat ou régional) ont-elles le pouvoir de :*

- 1-  Démettre l'autorité locale (nommer un administrateur, ou un nouveau conseil municipal, organiser de nouvelles élections)?
- 2- Démettre des conseillers municipaux?  Tous  quelques uns  
*- Les autorités locales ont-elles le pouvoir de :*
- 3- fixer les taux d'imposition (impôts sur la propriété etc...)?  Tous  quelques uns
- 4- fixer les redevances usagers pour services fournis?  Tous  quelques uns
- 5-  Procéder à des emprunts?
- 6- Choisir des entrepreneurs pour l'exécution de projets?   quelques uns
- 7- Le montant des transferts de fonds provenant des autorités supérieures est-il connu avant de procéder à l'établissement du budget local?  
 l'ensemble  en partie - pourcentage :

## LES INDICATEURS DU LOGEMENT

\*\*\*\*\*

### Module 6 : Logements adéquats et prix raisonnables

H1- Rapport entre le prix médian d'une unité de logement et le revenu annuel médian :	5,2
H2- Rapport entre le loyer médian annuel des logements et le revenu annuel médian des locataires :	0,22
H3- Surface habitable par personne (en m <sup>2</sup> ) :	12
H4- Part des logements situés dans des constructions susceptibles de tenir 20 ans ou plus, compte tenu des conditions locales et d'un entretien normal :	70 %
H5- Part de logements conformes aux normes :	97,3 %

### Module 7 : Offre de logements

H6- Rapport entre le prix foncier médian d'une parcelle de terrain viabilisée et celui d'une parcelle non viabilisée :	2,5
H7- Rapport entre le montant total annuel des dépenses en infrastructures liées à l'aménagement et le nombre de citoyens :	20,0 \$
H8- Valeur totale des crédits au logement par rapport au crédit total :	16,2 %
H9- Nombre d'unités de logement construites par an pour 1000 habitants (dans les secteurs formel et informel) :	7,1
H10- Part de l'investissement annuel total pour l'habitat dans le P.I.B :	4,0 %

# **A N N E X E 2**

## **LES PRATIQUES LES PLUS PERFORMANTES**

- **Amélioration des conditions de vie dans les zones rurales démunies : Zouakra et El Barrama, grâce à la Solidarité Nationale.**
- **Maîtrise des coûts de construction dans le projet du village de Sidi Khlifa.**
- **Réhabilitation et rénovation du vieux quartier d'El Hafsia à Tunis.**
- **Relogement des habitants des Oukalas à Tunis.**

---

## AMELIORATION DES CONDITIONS DE VIE DANS LES ZONES RURALES DEMUNIES GRACE A LA SOLIDARITE NATIONALE

---

### LES PROJETS D'EL BARRAMA ET ZOUAKRA DANS LE GOUVERNORAT DE SILIANA

#### I- OBJECTIF

Ces deux projets s'inscrivent dans le cadre de l'intérêt que porte le Président de la République aux zones rurales n'ayant pas été intégrées dans les programmes et les plans de l'Etat, bien qu'elles abritent une population pauvre et constituent donc des zones d'ombre, totalement isolées.

Ainsi, ces deux projets représentent le premier travail commencé au lendemain de la visite du Chef de l'Etat, aux régions suscitées le 04/12/1992 et ont pour objectifs de:

- fournir les commodités de base telles que l'électricité, l'eau potable, le logement, les pistes agricoles, les services de santé et l'enseignement ;
- fixer les habitants de ces zones sur leurs terres et réduire ainsi l'exode par la création de plusieurs projets de développement touchant l'agriculture, l'artisanat et les petits métiers dans le but d'améliorer leur situation socio-économique.

#### 2- LES INTERVENANTS

- La Présidence de la République par le biais de la Commission Permanente du Fonds de Solidarité Nationale;
- Les différents ministères représentés dans la Commission Permanente.
- Le Conseil Régional
- Différentes parties ayant participé au projet.

#### 3- DUREE D'EXECUTION : moins d'une année

#### 4- SITUATION AVANT LE PROJET

##### 4.1- La région de Zouakra

Située dans la délégation de Makthar, au Sud-Ouest du gouvernorat de Siliana, Zouakra est une zone rurale au relief et au climat rigoureux. La plupart de ses terres sont

menacées par l'érosion et ses habitants vivent des cultures en sec pratiquées sur de petites exploitations et de l'arboriculture, en particulier l'olivier.

- nombre d'habitants : 762, soit l'équivalent de 149 familles,
- situation sociale des habitants : précaire,
- nombre de logements rudimentaires : 116 logements dispersés et sans électricité,
- les habitants s'approvisionnent en eau potable à partir des sources situées en montagne, à 1 km de la zone,
- la zone n'a pas de dispensaire, elle est équipée d'une école primaire,
- la piste d'accès, de 5 km est en terre argileuse. Elle est en mauvais état et se révèle impraticable par temps de pluie,
- sur une superficie totale de 2000 hectares, 200 seulement sont cultivables, le reste est menacé par l'érosion.

#### 4.2- La région d'El Barrama

La région d'El Barrama se trouve dans la délégation de Gaâfour, au Nord du gouvernorat de Siliana. C'est une zone rurale au relief très escarpé, ce qui expose la majorité de ses terres à l'érosion. Ses habitants vivent des cultures en sec sur de petites superficies. Ils se distinguent par le travail artisanal à base d'argile.

- nombre d'habitants : 1 163, soit l'équivalent de 228 familles,
- situation sociale de ces familles : précaire,
- nombre de logements rudimentaires 27,
- la région n'a pas d'électricité,
- les habitants s'approvisionnent en eau potable à partir de trois points d'eau qui restent insuffisants, en particulier en été,
- la région bénéficie d'une école primaire mais pas de dispensaire,
- la piste agricole qui y mène, longue de 7 km, ne contribue nullement à sortir la zone de son isolement, surtout en hiver, à cause de son état dégradé.

### 5- REALISATION DU PROJET

#### 5.1- Zouakra

Le Fonds de Solidarité Nationale a participé avec plusieurs autres parties nationales au financement du projet lancé en 1993 pour doter Zouakra d'une infrastructure de base selon le processus suivant :

- *l'électrification* : 149 foyers sont touchés grâce à l'énergie électrique fournie par la Société Tunisienne d'Electricité et de Gaz (STEG). Les coûts se sont élevés à 300 000 dollars provenant du Conseil Régional du Gouvernorat ;

- *l'eau potable* : réhabilitation de sources et installation de conduites d'adduction pour la desserte en eau, en plus de la construction d'un grand réservoir et l'installation d'une fontaine publique au profit de 127 ménages, l'ensemble ayant coûté 60 000 dollars financés par le Fonds de Solidarité Nationale ;

- *l'accès à la zone* : une route goudronnée longue de 5 km a été aménagée, ainsi que trois passages au dessus des oueds ; le tout ayant coûté 292 000 dollars. La piste a été aménagée grâce au concours de l'armée nationale ;

- *le logement* : 116 logements rudimentaires ont été détruits et remplacés, dans le cadre du programme national pour la résorption des logements rudimentaires financé par le Ministère de l'Equipement et de l'Habitat et ce, pour un coût estimé à 232 000 dollars ;

- *la santé* : un dispensaire de 102 m<sup>2</sup> de superficie a été construit avec un financement du Ministère de la Santé Publique. Les coûts se sont élevés à 53000 dollars.

#### 5.2- Région d'El Barrama

Le Fonds de Solidarité Nationale a participé en 1993, avec plusieurs autres parties nationales, au financement du projet pour doter El Barrama d'une infrastructure de base comprenant les équipements suivants :

- *l'électrification* : 326 foyers sont touchés grâce au réseau de la STEG. Les coûts se sont élevés à 694 mille dollars financés par le Conseil Régional du Gouvernorat,

- *l'eau potable* : un puits a été creusé et équipé par le génie rural. L'installation du réseau de distribution d'eau et la construction d'un réservoir et d'une fontaine publique au profit de 194 foyers ont coûté 330 000 dollars, financés par le F.S.N.

- *les pistes agricoles* : la piste agricole menant à la zone, sur une longueur de 7 km, a été revêtue par l'armée nationale tunisienne, avec un coût de 408 000 Dollars, avec la participation du Fonds de Solidarité Nationale (257 000 Dollars) et le conseil régional du gouvernorat (151 000 Dollars).

- *le logement* : 72 logements rudimentaires ont été détruits et remplacés dans le cadre du programme national de résorption des logements rudimentaires financé par le Ministère de l'Equipement et de l'Habitat et ce, pour un coût de 144 000 dollars.

- *la santé* : un dispensaire a été réalisé dans la zone pour un coût de 50 000 dollars, financé par un particulier.

#### 6- SITUATION APRES L'EXECUTION DES PROJETS

Grâce à la réalisation de ces deux projets, il a été possible de changer totalement le niveau de vie de tous les habitants car, en plus des équipements de base installés (éclairage, eau potable, pistes agricoles, logements, santé et éducation), l'Etat s'est engagé à créer des postes d'emploi au profit de la population de ces zones rurales, notamment dans le domaine de l'agriculture, de l'artisanat et des petits métiers. C'était là un moyen d'assurer leur avenir tout en les fixant dans leurs régions d'origine.

### 6.1- La région d'El Barrama

#### - *projets agricoles* :

- élevage ovin pour 35 bénéficiaires : 49 350 dollars.
- élevage bovin pour 24 bénéficiaires : 38 000 dollars.
- cultures fourragères pour 52 bénéficiaires : 21 660 dollars.
- plantation d'arbres fruitiers pour 52 bénéficiaires : 12 750 dollars.
- amélioration des pâturages pour 16 bénéficiaires : 6 200 dollars

#### - *artisanat* :

- métiers à tisser et laine pour 30 bénéficiaires : 32 340 dollars
- formation de 25 jeunes filles : 900 dollars

### 6.2- La région de Zouakra

#### - *agriculture* :

- Réalisation de 7 puits équipés au profit de 7 bénéficiaires avec un coût de : 21 000 dollars.

## 7- EVALUATION

Grâce à la stratégie suivie par le F.S.N et dans le cadre de la politique de l'Ere Nouvelle soucieuse d'aider le citoyen tunisien où qu'il se trouve et en particulier les citoyens démunis, il a été possible d'atteindre les objectifs assignés aux deux plans d'El Barrama et de Zouakria et qui étaient de :

- promouvoir et concrétiser l'esprit de solidarité entre tous les membres de la société tunisienne en les incitant à participer au Fonds de Solidarité Nationale;
- venir en aide aux catégories pauvres vivant dans les zones urbaines ou rurales qu'elles soient montagneuses ou frontalières et ce, en fournissant les commodités de base telles que l'éclairage, l'eau potable, le logement, les pistes agricoles, l'école et les services de la santé ;
- fixer les habitants de ces régions sur leurs terres dans le but de réduire le mouvement d'exode vers les grandes villes en créant et en consolidant des postes d'emploi, comme source de revenus en vue d'améliorer leur situation économique et ce, dans les domaines de l'agriculture, l'artisanat et les petits métiers notamment.

---

## MAITRISE DES COÛTS DE CONSTRUCTION DANS LE PROJET DU VILLAGE DE SIDI KHLIFA

---

### 1- OBJECTIF

Le projet du village de Sidi Khelifa vise à améliorer les conditions de vie des habitants en milieu rural, à appliquer un type d'intervention adéquate et adaptée dans les domaines de l'habitat et du développement durable à fournir des logements convenables à des coûts réduits en utilisant des matériaux et des techniques de construction locaux.

### 2- LES INTERVENANTS

Ce projet a été réalisé grâce à un partenariat tripartite entre :

- l'Administration représentée par les autorités centrales et régionales du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat,
- les Organisations Non Gouvernementales (ONG) : l'organisation "KEN" installée dans la région du projet,
- les populations représentées par une cellule locale comprenant des citoyens dirigés par le "omda" du village.

### 3- DUREE DE REALISATION DU PROJET

Celui-ci a commencé en Janvier 1991 pour finir en Août 1993, soit une durée de deux ans et huit mois.

### 4- SITUATION AVANT LE PROJET

Avant la réalisation du projet, plusieurs contraintes et problèmes faisaient que le village de Sidi Khelifa était caractérisé par la précarité de son activité socio-économique à faible rendement et par son faible niveau d'équipement.

Sidi Khelifa, l'un des villages du Sahel tunisien, situé dans la délégation de Bouficha, gouvernorat de Sousse, compte environ 2 500 habitants dont 30% vivent dans le village même ; le groupement comprend 150 logements dispersés et quelques équipements, notamment un petit café, une épicerie, une mosquée en état de construction, une école primaire et une salle de soins.

La proximité de la route principale (RN1) a été un facteur positif dans la desserte en infrastructures de base, puisque tous les logements sont branchés au réseau de distribution électrique et 50% d'entre eux environ sont branchés au réseau de distribution d'eau potable.

Cependant, le village souffrait, comme la plupart des autres groupements ruraux, du problème d'exode rural, des jeunes en particulier, vers les villes voisines à la recherche d'un emploi, particulièrement vers la ville touristique de Hammamet, située à 25 km seulement du village.

Le village se trouvait, avant le projet, dans un état de sous-développement économique et social qui y rendait la vie, en particulier, pour les jeunes et les actifs, du fait de la rareté des opportunités d'emploi.

L'étude préliminaire a montré que le village ne saurait se développer de manière durable que par la résolution des problèmes et des contraintes, parmi lesquels :

- \* le manque de postes d'emploi et de projets économiques productifs,
- \* l'absence d'une partie des équipements collectifs élémentaires,
- \* le coût élevé des logements décents, eu égard aux ressources de la population locale.

## 5- REALISATION DU PROJET

Dans le cadre du développement des programmes au bénéfice des zones rurales, lancés depuis les années soixante dix, tels que le Programme de Développement Rural (1976), le Programme de Développement Rural Intégré (1984) et le Programme National pour la Résorption des Logements Rudimentaires (1986), le programme des villages ruraux intégrés a été décidé. Celui-ci est caractérisé par l'intégration des activités économiques et productives aux programmes sociaux. Le programme ne vise pas l'amélioration du logement, mais il oeuvre, en même temps, pour la fourniture des commodités et des équipements de base nécessaires et pour la création de postes d'emploi et donc pour l'amélioration des revenus des habitants.

L'étude préliminaire ainsi que la conception d'un projet intégré susceptible d'atteindre les objectifs souhaités ont été confiés à une ONG "KEN" dirigée par un jeune ingénieur résidant dans la région et dotée d'une grande expérience dans le domaine du patrimoine en général. Cette ONG s'est donc chargée d'élaborer les plans, de choisir les matériaux et les techniques de construction, en harmonie avec les traditions constructives de la région, mettant à profit la haute qualité des matériaux qui s'y trouvent en abondance tels que : la pierre calcaire solide, l'argile souple, le sable, etc... ; remplaçant fort bien les matériaux manufacturés, autrement plus onéreux (brique, ciment et fer) qu'il fallait faire venir des villes avoisinantes.

Par ailleurs, le chef de projet a sollicité, lors de la phase finale, la population pour des avis et suggestions, leur proposant de collaborer à la réalisation effective du projet grâce à une participation financière, mais encore en y travaillant directement.

## 6- SITUATION APRES LA REALISATION DU PROJET

Le programme intégré se caractérise par diverses composantes : économiques, sociales, techniques ou environnementales. Elles sont économiques parce qu'elles visent à accroître l'activité économique, en particulier agricole, et à créer une dynamique susceptible d'améliorer les conditions matérielles des habitants pour que le village devienne un lieu où il fait bon vivre.

Quant aux composantes techniques et environnementales du projet sont représentées par l'usage des matériaux locaux et des techniques propres à améliorer la qualité des constructions en leur conférant une plus grande solidité et une meilleure isolation ; de même qu'elles confèrent aux nouvelles constructions un cachet architectural typique répondant aux conditions naturelles et climatiques de la région avec des coûts relativement bas, abordables pour toutes les familles, quelque soit leur revenu.

La réalisation du projet de Sidi Khelifa a été possible grâce à un partenariat entre plusieurs parties qui ont contribué à son succès. L'ONG "KEN" a été appuyée par le Gouvernorat, la Direction Générale de l'Habitat, la Direction Régionale de l'Equipement et de l'Habitat de Sousse, ainsi que par les citoyens avec, à leur tête, le "Omda" de la région. Cet appui s'est traduit dans le financement, le suivi de toutes les étapes de réalisation et la résolution des problèmes qui ont surgi lors de ces différentes étapes. Les habitants ont pu ainsi apprendre à compter sur eux-mêmes, à participer au financement et à la construction de leurs propres logements et ce, quelque soit leur âge et leur sexe.

C'est ainsi que l'on a vu sur les chantiers des femmes et des jeunes travailler aux côtés des hommes, en faisant appel, la plupart du temps, à des maçons spécialisés, sous la supervision des techniciens du projet. Cet enthousiasme a permis aux travaux d'avancer conformément au calendrier. L'on a même enregistré à la fin du premier trimestre un état d'avancement des travaux de 50% ; ce qui représente, en soit un record. Au terme des travaux du projet, le village présentait un aspect complet, parfaitement intégré et en harmonie avec son milieu.

Quant à la population, elle paraissait satisfaite des services et des acquis obtenus grâce au concours de tous. Les réalisations étaient les suivantes :

- construction de logements : attribution de 10 parcelles de terrain de 250 m<sup>2</sup> chacune à 10 bénéficiaires de la région pour la réalisation de leur logement avec les matériaux locaux ;
- construction d'équipements collectifs : 1 jardin d'enfants, un centre d'artisanat et une maison de culture en utilisant des matériaux locaux ;
- construction d'équipements de base :
  - élargissement et revêtement de la piste reliant le village à la route nationale RN1 (2,5 km),
  - réhabilitation de l'entrée du village et aménagement de la route reliant le village au site archéologique,
- réalisations agricoles :
  - plantations de 45 hectares d'arbres fruitiers,
  - travaux de conservation des eaux et du sol sur 135 hectares,
  - plantation de 50 hectares de forêts.

## 7- EVALUATION

Après l'achèvement du projet et son entrée en phase d'exploitation, les responsables ont procédé à l'évaluation du travail réalisé, ce qui a permis de constater plusieurs points positifs et résultats encourageants, dont nous citerons :

- la réduction du coût de la construction de 30% en moyenne grâce au recours aux matériaux locaux ;
- la conviction qu'ont les citoyens dorénavant quant à l'importance et l'efficacité des matériaux locaux dont ils disposent et leur décision de les utiliser pour la construction d'une nouvelle recette des PTT dans leur village ;
- la création d'une nouvelle dynamique dans le village grâce au développement de son économie ;
- le maintien des habitants sur leurs terres et la réduction des problèmes du chômage et de l'exode dont souffre la région.

Ce, le projet a obtenu en 1995, le premier prix dans le domaine de la construction, à l'échelle de l'Union du Maghreb Arabe (Tunisie, Algérie, Maroc, Maurétanie et Libye).

---

## REHABILITATION ET RENOVATION DU QUARTIER D'EL HAFSIA DANS LA MEDINA DE TUNIS (2ème tranche)

---

### 1- OBJECTIF

Ce projet vise à intégrer les vieux quartiers résidentiels dans le circuit socio-économique de la ville et à assurer une meilleure exploitation de l'espace urbain central en mettant un terme à la dégradation de ces quartiers, en les réanimant et en les transformant en un environnement sain où il fait bon vivre.

### 2- LES INTERVENANTS

- Ce projet a été réalisé grâce à un partenariat entre les parties suivantes :
  - la Municipalité de Tunis : maître d'ouvrage du projet ;
  - l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU) : à laquelle la Municipalité de Tunis a délégué l'exécution des travaux de réhabilitation et de rénovation ;
  - La Banque de l'Habitat : la Banque est concernée par l'aspect financier du projet à travers la gestion du "Fonds spécial de réhabilitation", en octroyant des crédits aux citoyens ;
  - l'Association de Sauvegarde de la Médina est intervenue comme bureau d'études pour réaliser tous les plans et assurer le suivi de toutes les opérations. Il est à rappeler que cette Association a été créée en 1967 et qu'elle a pour tâche la sauvegarde et la restauration de la Médina de Tunis.
  
- Les intervenants habituels
  - la SONEDE : Société Nationale d'Exploitation et de Distribution des Eaux.
  - la STEG : Société Tunisienne d'Electricité et du Gaz.
  - l'ONAS : Office National d'Assainissement.
  - les TELECOMMUNICATIONS

### 3- DUREE DE REALISATION

Le projet d'El Hafsia a été réalisé sur une période de 13 ans (1981 - 1993).

### 4- COUTS DU PROJET

La totalité des coûts de ce projet s'élève à 13,3 millions de dollars répartis comme suit:

- Apurement foncier : 1,5 millions de dollars.
- Infrastructures : 1,3 millions de dollars.
- Equipements : 1,0 millions de dollars.

- Réhabilitation des logements anciens : 2,5 millions de dollars.
- Rénovation de 400 logements : 7,0 millions de dollars.  
et de 150 locaux commerciaux.

#### 5- SITUATION AVANT LE PROJET

A l'origine, El Hafsia était le quartier des Juifs de Tunis. Mais au lendemain de l'installation du protectorat Français, en 1881, plusieurs familles juives aisées ont quitté leurs maisons pour aller s'installer dans la partie européenne et neuve de la ville. Ne sont restées alors que les familles pauvres qui n'avaient pas les moyens d'entretenir et de restaurer leurs logements, ce qui a entraîné le délabrement de ce quartier et poussé les autorités françaises à le déclarer, dès les années trente, zone résidentielle insalubre, en danger de ruine et à y proposer des destructions.

Depuis cette date, le quartier a connu une série d'opérations de sauvegarde qui sont restées néanmoins limitées et n'ont intéressé que quelques constructions (3 immeubles, 2 écoles, un marché et la réhabilitation de quelques logements).

#### 6- REALISATION DU PROJET

Dans le cadre de l'intérêt qu'il accorde à l'amélioration des conditions de vie dans les vieilles villes, l'Etat a entériné le projet de réhabilitation et de rénovation du quartier d'El Hafsia depuis 1981 et ce, dans le cadre plus général du troisième projet urbain qui a touché environ 12 quartiers populaires anarchiques et a été réalisé avec le concours de la Banque Mondiale (près de 40% des coûts). Le choix s'est porté sur le projet d'El Hafsia comme opération pilote, vu la similitude qui existe dans sa composante sociale populaire avec les autres quartiers.

#### 7- LES COMPOSANTES DU PROJET

Le projet s'étend sur 13 hectares dont 3,5 hectares de terrains non construits, destinés à la rénovation urbaine ainsi qu'à un certain nombre de locaux à réaliser.

- *L'aspect urbanistique et architectural* : lors de la conception du projet, l'on a tenu compte des spécificités du quartier dans le souci de respecter la similitude entre l'ancien et le moderne, de conférer à la zone un équilibre harmonieux et de la relier aux autres artères de la ville, tant il est vrai que le quartier d'EL Hafsia a toujours été considéré comme un centre de rayonnement historique et civilisationnel.

- *L'aspect financier* : la modestie des moyens matériels des habitants a été également prise en considération avec l'instauration d'un système de financement particulier applicable à la vieille ville, que l'on peut résumer comme suit :

- \* dispenser les citoyens pauvres des contributions pour la viabilisation des voies et des réseaux divers et de les imputer aux nouveaux propriétaires de logements et de locaux commerciaux neufs ;
- \* consacrer un compte spécial à la réhabilitation auprès de la Banque de l'Habitat, alimenté par une contribution FNAH, le prêt de la Banque

Mondiale et le différentiel entre le coût et le prix des terrains viabilisés résultant de leur cession, par voie d'adjudication, aux promoteurs privés. Le plafond du prêt a été fixé à 7 000 dollars, à un taux d'intérêt annuel de 6%, remboursable sur 15 ans.

#### 8- SITUATION APRES LE PROJET

Le projet a consisté en la réalisation d'infrastructures (voiries et réseaux divers dans le périmètre d'intervention) et en la rénovation de 400 logements et 150 locaux commerciaux, en plus des équipements réalisés et des réhabilitations de logements anciens.

#### 9- EVALUATION

Après achèvement des travaux du projet et son entrée en phase d'exploitation, les responsables ont procédé à une opération d'évaluation et ont dégagé plusieurs aspects positifs et des résultats probants, dont nous citerons :

- la conservation du cachet urbanistique et des caractéristiques architecturales de la zone traitée,
- la réhabilitation de 250 logements et la rénovation de 400 autres ainsi que de 150 locaux commerciaux,
- la garantie de l'équilibre financier du projet grâce à la valeur ajoutée provenant de la vente de logements et de boutiques,
- l'application du principe de péréquation lors de la détermination des coûts et ce, en faveur des habitants dont les revenus sont faibles,
- l'intégration du quartier d'El Hafsia dans son contexte urbain et sa requalification comme zone économique active et en tant que tissu urbain en parfaite harmonie avec son environnement.

Ce projet a obtenu, par ailleurs, un grand succès sur le plan international, grâce à son cachet architectural spécifique qui lui a permis de recevoir, en 1995, le prix Agha Khan d'Architecture Islamique.

Il est, par ailleurs, à rappeler que la 1ère tranche de ce projet a été également primée en 1983.

---

## RELOGEMENT DES HABITANTS DES OUKALAS DANS LA MEDINA DE TUNIS

---

### 1- OBJECTIF

Le projet se propose de réhabiliter la vieille ville de Tunis et de permettre aux habitants des oukalas de bénéficier de meilleures conditions de logement avec toutes les commodités nécessaires .

### 2- DEFINITION DES OUKALAS

Il est possible de les définir comme étant des constructions dans lesquelles cohabitent 4 familles ou plus, sans lien de parenté. Ces bâtisses n'ont jamais été couvertes par des travaux de réhabilitation comme l'installation de latrines, de cuisines indépendantes ou d'espaces privatifs.

### 3- LES INTERVENANTS

- *La Municipalité de Tunis* : maître d'ouvrage du projet ;
- *l'ARRU* : cette agence a été chargée de réaliser les logements devant abriter les habitants des oukalas, dans les cités Ettadhamen et El Agba, dans la banlieue de Tunis ;
- *l'ASM* : cette association a dirigé l'ensemble des travaux et en a assuré le suivi en qualité de bureau d'études spécialisé.

### 4- DUREE DE REALISATION:

La réalisation du projet a été prévue sur trois tranches :

- 1ère tranche : 1990-1992,
- 2ème tranche : 1992-1994,
- 3 ème tranche : 1995-1997.

### 5- COUT DU PROJET

Le coût du projet, selon les phases suscitées, s'élève à 30,4 millions de dollars, répartis comme suit :

- \* Opération de relogement : 14,1 millions de dollars suivant 3 tranches :
  - 1ère tranche : 4 millions de dollars,
  - 2ème tranche : 4,8 millions de dollars,
  - 3 ème tranche : 5,3 millions de dollars.
- \* Opération de réhabilitation : 16,3 millions de dollars

## 6- FINANCEMENT DU PROJET

- Opération de relogement : l'Etat supporte le financement de cette opération en accordant à la Municipalité de Tunis un prêt sans d'intérêt.
- Opération de réhabilitation : 1,3 millions de dollars ont été utilisés (reliquat du crédit du 3ème projet urbain) pour financer l'opération de réhabilitation de 15 "oukalas", propriété de la municipalité de Tunis et 69 demeures particulières grâce à des crédits alloués à leurs propriétaires. Pour le reste, la municipalité a obtenu un financement extérieur à hauteur de financement étranger de l'ordre de 15 millions de dollars (FADES).

## 7- SITUATION AVANT LE PROJET

La médina de Tunis s'étend sur 270 hectares et constitue une entité, bien différenciée du reste du tissu urbain et entourée par de grandes rues aménagées à la place des vieux remparts qu'on a détruits. La vieille ville compte 100 000 habitants dont 15 000 occupent des oukalas. Il est à noter aussi que la plupart de ces habitants sont venus des zones rurales depuis les années 60. Les oukalas souffrent de plusieurs problèmes dont :

- l'insalubrité et la vétusté, puisqu'elles constituent un danger réel qui menace ses occupants en raison de l'état de délabrement dans lesquelles elles se trouvent et du manque de réparation et d'entretien ;
- la forte densité et l'entassement des occupants : ces derniers étant très nombreux en comparaison avec le nombre insuffisant de pièces disponibles ;
- le cadre de vie difficile en raison de l'absence de commodités élémentaires et des équipements nécessaires ;
- l'apparition du phénomène de la délinquance en raison des conditions sociales fragiles des familles nombreuses et de leur niveau culturel limité.

## 8- REALISATION

Un plan d'intervention a été mis au point selon les priorités et le degré de délabrement dans lequel se trouve l'immobilier. C'est ainsi que ces bâtiments ont été classés en deux catégories :

- les oukalas menaçant ruine et dont les occupants doivent être évacués. Elles sont au nombre de 256 réparties comme suit :
  - \* 1ère tranche : 89 oukalas occupées par 492 ménages,
  - \* 2ème tranche : 95 oukalas occupées par 415 ménages,
  - \* 3ème tranche : 72 oukalas occupées par 404 ménages.

Des mesures ont été prises, à cet égard, en vue de reloger ces ménages, d'exproprier ces oukalas, de réhabiliter et d'entretenir les monuments historiques et de réexploiter les lots de terrains devenus disponibles après démolition des oukalas menaçant ruine.

- les oukalas et bâtiments pouvant être réhabilités et sauvegardés sont au nombre de 642 répartis comme suit :
  - \* 288 oukalas et bâtiments nécessitant une réhabilitation totale, exigeant l'intervention au niveau des toitures et de la structure.
  - \* 354 oukalas et bâtiments, nécessitant une légère réhabilitation, consistant en un entretien général.

La Municipalité de Tunis a supervisé le projet alors que l'ARRU a été chargée de la réalisation des logements destinés à reloger les habitants des oukalas démolies. Le nombre de ces logements nouveaux est de 386 pour la 1ère tranche se trouvant à Douar Hicher et 402 pour la 2ème tranche à El Agba, soit un total de 788 logements neufs.

#### 9- SITUATION APRES LE PROJET

Les travaux des deux premières tranches du projet ont été achevés et ceux de la troisième tranche ont déjà démarré. La réalisation des deux premières tranches a d'ores et déjà permis de :

- reloger 788 ménages dans de nouveaux logements équipés de toutes les commodités, par accession à la propriété, avec un versement mensuel sur 25 ans.
- entourer ces familles d'une sollicitude particulière après les avoir relogées afin de faciliter leur intégration parmi les autres couches sociales de la ville.
- 59 ménages ont bénéficié de crédits appropriés pour réhabiliter leur logement sur le Fonds Spécial de Réhabilitation du projet Hafsia. De même, la municipalité a procédé à la réhabilitation de 15 constructions, dont elle est propriétaire et où résident 76 familles.

#### 10- EVALUATION

Après l'achèvement des deux premières tranches du projet, l'on peut mentionner plusieurs aspects positifs et citer de nombreux résultats encourageants sur le plan socio-économique :

- *sur le plan social* : le projet a permis d'améliorer les conditions de vie de 788 ménages qui ont pu obtenir, avec des facilités notables, des logements neufs et bénéficier aussi d'une aide sociale, alors que cette population vivait auparavant, dans des conditions très précaires sur le plan de l'habitat mais aussi sur le plan social. Cette amélioration des conditions de vie de ces familles n'est pas sans avoir des répercussions directes sur l'avenir de leurs enfants en les sauvant de la délinquance, de la marginalité et, par conséquent, les éloigner de toutes formes d'extrémisme fanatique.
- *sur le plan économique* : en plus des ressources financières engendrées par la plus-value dérivée de la vente des lots de terrains devenus disponibles après démolition des oukalas menaçant ruine, le projet a permis aussi de réhabiliter une partie importante de la vieille ville, de conserver un important parc immobilier et de donner un souffle nouveau à l'activité économique dans cette partie de la ville.  
Après l'évacuation des "oukalas" menaçant ruine, certaines d'entre elles ont été rétrocédées à leurs propriétaires qui avaient effectué une demande en ce sens et contribué aux frais de l'opération ; les autres sont destinées à être mises en vente aux enchères publiques. Il convient de signaler à ce propos que le produit dégagé par la valeur ajoutée de la vente des terrains consolidera les ressources du Fonds Spécial de Réhabilitation, à l'instar du projet d'El Hafsia.

# A N N E X E 3

## LISTES DES MEMBRES DE LA COMMISSION NATIONALE -D' HABITAT 2 -

**LISTE DES MEMBRES DE LA COMMISSION NATIONALE  
- HABITAT 2 -**

Président : M. Ali CHAOUCH, Ministre de l'Équipement et de l'Habitat  
 Vice-Président : M. Farhat MEDINI, Directeur Général de l'Habitat par intérim  
 Rapporteur : M. Mahmoud GDOURA, Directeur à la Direction Générale de l'Habitat

<i>Nom et prénom</i>	<i>Ministère ou Institution</i>	<i>Qualité</i>
Ali Abdennadher	Ministère de l'Équipement et de l'Habitat	Chef de Cabinet du Ministre
Mohamed El Hédi Slim	" "	Chargé de mission au cabinet du Ministre
Moncef Blanco	" "	" "
Saïda Mokni	" "	Attaché de Presse au Cabinet du Ministre
Tahar Ben Ali	" "	Directeur Général
Slaheddine Belaïd	" "	Directeur Général
Amor Srasra	" "	Directeur Général
Youssef Hamdi	" "	Directeur
Khélifa Ben Fatma	" "	Directeur
Moncef Rais	" "	Directeur
Abdelkader Fradi	" "	Directeur
Jalila Ouakaoui	" "	Sous-Directeur
Fethi H'ssine	" "	Sous-Directeur
Mohamed Louati	" "	Sous-Directeur
Idriss Ben Abdelkader	" "	Sous-Directeur
Raoudha Soughir	" "	Chef de Service
Habib Dridi	" "	Chef de Service
Kmar Chabbi	" "	Ingénieur
Youssef Sbaï	Ministère de l'Intérieur	Directeur
Ali Daghani	Ministère de l'Intérieur	Chef de Service
Abdelkader Sahli	Ministère des Affaires Étrangères	Chef de Division
Habib Tebourbi	" "	Chef de Division
Abdelfattah Belghith	Ministère des Affaires Sociales	Chargé de mission au Cabinet du Ministre
Affif Farza	Ministère de la Santé Publique	Médecin
Mehrez Becheikh	Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire	Directeur Général
Adel Hentati	" "	Directeur Général
Ghazi Ali Khedhri	" "	Directeur
M'Barek Baâlouch	" "	Chef de Service
Abderrahman Jamour	Ministère de la Femme et de la Famille	Directeur Général
Ridha Ferchiou	Ministère de l'Enseignement Supérieur	Chef de cabinet du Ministre
Abdelhafidh Hadj Kacem	Secrétariat d'État à l'Information	Chef de Service
Noureddine Chiha	Assemblée Nationale	Député
Mohamed Naffouti	Rassemblement Constitutionnel et Démocratique.	CHEF DE Division

Youssef Charni	Rassemblement Constitutionnel et Démocratique.	Journaliste
Mohamed Al Barsaoui	Fonds de Solidarité Nationale	Chargé de Mission
Ali Cheikhrouhou	Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme	Directeur
Mohamed Toumi	ANPE	Chef de Service
Abdelhalim Koundi	ONAS <i>Abdel</i>	Cadre Technique
Hafedh Ben Hnida	SONEDE <i>ee</i>	Directeur
Hassouna Abdelmalek	AUGT	Directeur Général
Abdelaziz Hadj Ahmed	AUGT	Directeur
Afifa Sfayehi	AUGT	Directeur
Zouheir El Motamri	SNIT <i>Transport</i>	Directeur Général Adjoint
Ahmad Medini	SPROLS	Directeur
Hechmi Ben Slimane	ARRU	Directeur Général Adjoint
Raja Aouali	ARRU	Sous-Directeur
Najib Arfaoui	ARRU	Chef de service
Mohamed Drira	CNRPS <i>Recherche</i>	Directeur
Abdelhamid Ben M'Rad	Institut National de Statistiques	Directeur
Thouraya H'chicha	Banque de l'Habitat	Directeur
Rachid Mabrouk	E.R.T.T	Coordinateur
Radhouan Masmoudi	STEG <i>Construction</i>	Chef de Département
Basma Jaâfar	STEG	Cadre
Sami Belkacem	Agence Foncière de l'Habitat	Sous-Directeur
Mohamed Aribi	Chambre Syndicale des Promoteurs Immobiliers	Président
Radhia Halouani	Organisation de l'Education et de la Famille	Chargée de mission
Abdelwahed Lajmi	Association pour la Promotion du Travail et de l'Habitat	Président
Adel Kammoun	Association pour la Protection de l'Environnement et de la Nature - Sfax	Président
Samia Yaïche	A.S.M. (Tunis)	Directeur
Zouheir El Mouhli	A.S.M. (Tunis)	Coordinateur Chef de Département
Abdelhafidh Chabbi	Association du Développement et de l'Animation Rurale	Président
Morched Chabbi	Bureau d'Etudes "URBACONSULT"	Directeur

# ANNEXE N°4

## MEMBRES DE LA COMMISSION DE REDACTION

**Président** : M. Farhat MEDINI, Directeur Général de l'Habitat par intérim  
**Rapporteur** : M. Mahmoud GDOURA, Directeur à la Direction Générale de l'Habitat

**Membres :**

<i>Nom et prénom</i>	<i>Ministère ou Institution</i>	<i>Qualité</i>
Hassouna Abdelmalek	Agence Urbaine du Grand Tunis	Directeur Général
Mehrez Bencheikh	Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire	Directeur Général
Abdelfattah Belghith	Ministère des Affaires Sociales	Chargé de mission
Habib Tebourbi	Ministère des affaires étrangères.	Chef de Division
Khélifa Ben Fatma	Ministère de l'Equipement et de l'Habitat	Directeur
Moncef Raïs	Ministère de l'Equipement et de l'Habitat	Directeur
Mohamed Louati	Ministère de l'Equipement et de l'Habitat	Sous-Directeur
Fethi H'ssine	Ministère de l'Equipement et de l'Habitat	Sous-Directeur
Ali Cheikhrouhou	L'Ecole Nationale de l'Architecture et de l'Urbanisme	Directeur