

**Politique de l'habitat en Tunisie
et difficultés d'acquisition de logements
par les classes moyennes**

POLICY BRIEF

Politique de l'habitat en Tunisie et difficultés d'acquisition de logements par les classes moyennes

Face à l'absence d'une politique de l'habitat appropriée en Tunisie au cours des dernières décennies et les difficultés d'acquisition de logements par les classes moyennes : Que faire ?

Les trois premières grandes réformes engagées par la nouvelle Tunisie indépendante étaient la libéralisation de la femme, la mise en place d'un système éducatif moderne et quasi-généralisé, et une politique de l'habitat permettant l'accès à la propriété des classes moyennes avec une urbanisation accélérée.

En 1956, un ministère était dédié à l'habitat et l'urbanisme à côté du ministère des travaux publics. Dès janvier 1958, un système financier a été mis en place avec la création de la STB qui a mis en œuvre un programme d'habitat pour la classe moyenne : taux d'intérêt bonifié (une prime-logement accordée par l'Etat aux emprunteurs permet de couvrir les charges d'intérêt), longue durée (Introduction de crédits sur 15 ou 20 ans, une innovation majeure pour l'époque en Tunisie) et garantie de l'État (financements adossés à des garanties étatiques pour rassurer le secteur bancaire naissant).

L'expérience acquise par la STB dans le financement immobilier entre 1958 et 1973 a servi de base à la création de la CNEL (Caisse Nationale d'Épargne Logement) en janvier 1974, transformée en Banque de l'Habitat en 1989. Parallèlement, l'AFH a été créée en 1973 en vue de mettre sur le marché de lots de terrains à des prix étudiés pour permettre aux promoteurs publics (SNIT et SPROLS et filiales immobilières des banques publiques) et privés, ainsi qu'aux particuliers, de construire des logements.

Cet effort n'a pas été accompagné par une politique de l'habitat et de l'urbanisme pour accompagner la croissance économique rapide de la décennie 1970's. L'Administration a perdu plusieurs cadres du domaine en faveur des nouvelles structures publiques créées (AFH, SNIT...) et des promoteurs privés. La demande de main d'œuvre dans les villes a causé l'exode rural et une urbanisation anarchique, favorisée par certains responsables politiques qui constituaient leurs fiefs dont certains pour contrecarrer le mouvement syndical.

Dans les décennies qui suivent, l'Etat a délégué la gestion du secteur de l'habitat aux établissements publics (Collectivités locales, AFH, SNIT, SPROLS, BH) et au secteur privé (promoteurs et ménages) sans aucune planification nationale. D'ailleurs, il n'y a presque pas eu de conseils ministériels sur le sujet alors que plusieurs conseils ont été tenus sur des thèmes mineurs comme les produits de consommation (le lait, l'or...).

Par ailleurs, la concentration du pouvoir a limité le rôle des collectivités locales qui n'avaient ni les moyens humains ni matériels pour appliquer les plans d'aménagement adoptés, ce qui a favorisé l'urbanisme anarchique puisque 38 % des constructions érigées chaque année en Tunisie se font en dehors des zones aménagées et sans permis

légal (source : Ministère de l'Équipement et de l'Habitat, discussions des séances parlementaires de juillet 2025 concernant le projet de loi de régularisation foncière).

Des initiatives publiques ont été lancées après 2011 dans le secteur de l'habitat, mais n'ont pas pleinement atteint leurs objectifs :

- Le programme spécifique de logements sociaux, créé en 2012 avec deux objectifs : éradiquer les habitations précaires et réaliser des logements ou lotissements sociaux pour les familles à revenus limités. Pour la première composante de remplacement des habitations précaires, 10.189 logements ont été programmés mais 7026 logements ont été réalisés jusqu'à fin 2023 et 1103 logements sont en cours de construction. Pour la deuxième composante de réalisation de logements sociaux ou de lotissements, 13 400 logements étaient programmés, mais seulement 3 386 étaient construits et 1 292 effectivement remis, avec 3 694 encore en cours. Donc ce programme a avancé, mais il n'a pas abouti au rythme ni à l'échelle annoncés.
- Le programme « Premier logement », lancé par la loi de finances 2017, devait aider les ménages à revenu moyen grâce à une ligne de financement de 200 millions de dinars pour couvrir l'autofinancement exigé à l'achat d'un premier logement. En 2019, l'État a dû assouplir les conditions. Malgré cela, le ministère a reconnu en juillet 2024 que le mécanisme n'a pas connu le succès escompté : seulement 2 880 ménages en avaient bénéficié, alors qu'il devait profiter à 6 000 familles, le principal frein étant la hausse du taux du marché monétaire et donc du coût du crédit bancaire. Pour relancer le programme, la loi de finances 2025 l'a élargi à l'acquisition ou la construction d'un premier logement alors qu'il était limité à l'acquisition.

Enfin, en février 2026, l'État a annoncé un nouveau mécanisme de location-vente avec facilités de paiement dans le cadre du plan 2026-2030, avec environ 5 000 logements prévus et une première tranche de 1 213 logements en 2026. Pour cela, les statuts de la SNIT et de la SPROLS ont été modifiés par la loi pour introduire la formule de location-vente et de vente par tempérament pour certains logements sociaux financés par le FOPROLOS.

Cet aperçu historique aide à expliquer la situation du secteur de l'habitat en Tunisie aujourd'hui, caractérisée par des contradictions notoires :

- D'un côté une surabondance de logements vacants : Environ 19 % du parc immobilier tunisien est vacant. Il s'agit souvent de résidences secondaires ou de biens de luxe (S+3 et plus) qui ne trouvent pas preneur.
- De l'autre, un manque de logements accessibles par à la suite du désengagement des promoteurs : Face à la hausse des coûts, les promoteurs ont délaissé le logement social et économique (peu rentable) pour se concentrer sur le segment Premium, ce segment reste le seul à "résister", car il cible une clientèle aisée ou expatriée.

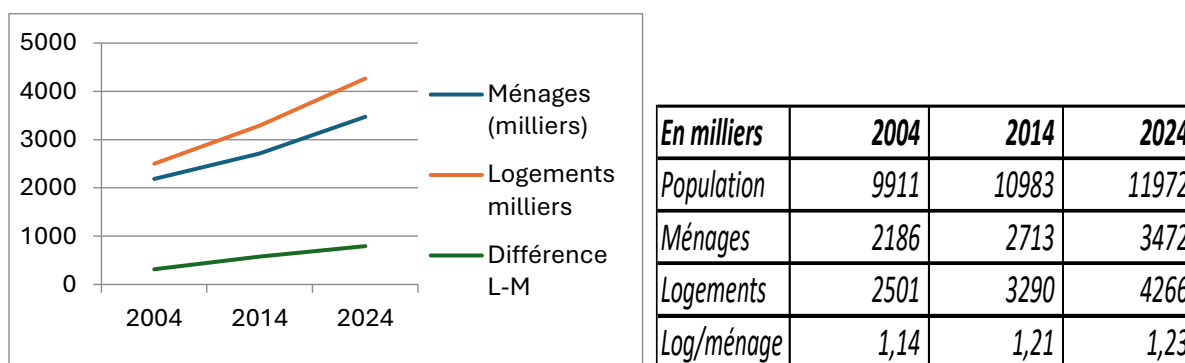
La hausse de coûts provient de plusieurs sources : l'explosion des coûts des terrains constructibles, surtout dans le Grand Tunis et les zones côtières, la hausse des coûts de construction à un rythme qui dépasse l'inflation, et

l'augmentation des charges financières, rendant tout projet à un prix abordable quasi impossible à équilibrer financièrement.

1. Caractéristiques de l'immobilier actuel et de l'offre

La situation démographique en Tunisie se caractérise par un accroissement élevé du nombre de ménages (+2,2% par an de 2004 à 2014 et de 2,5% de 2014 à 2024 selon le dernier RGPH) malgré la baisse de la croissance démographique (+1,03% par an et 0,87% au cours des deux périodes citées). La taille moyenne des ménages a baissé à 4 personnes par ménage en 2014 et à 3,5 en 2024 (contre 4,5 en 2004 et 5,2 en 1994), ce qui augmente le besoin en logements.

Par ailleurs, le nombre de logements en Tunisie dépasse le nombre de ménages et cet écart s'élargit comme le montre le graphique suivant (source : le recensement général de la population et de l'habitat RGPH fait tous les dix ans, chiffres en milliers) :



L'écart entre le nombre de logements et de ménages s'explique par le nombre important de résidences secondaires en Tunisie : Plusieurs ménages détiennent des logements dans les villes ou villages de leur naissance ; Ces logements secondaires sont souvent des maisons traditionnelles ou des composantes de villas agrandies (étage de villa ou extension sous forme de studio).

A ce titre, le recensement de 2024 donne les détails suivants :

Le nombre de logements dépasse celui des ménages de 793 mille unités. Si on tient compte du fait que deux ménages habitent parfois le même logement, le nombre de logements non occupés quelque la soit la raison passe à 808 mille unités, dont 247 mille résidences secondaires et 136 mille appartenant aux non-résidents (TRE et étrangers dont les libyens), le reste soit 425 mille est constitué de logements vacants pour location, vente ou autres raisons (en cours d'achèvement ou délaissé).

Il faut noter que la proportion des logements vacants et de résidence secondaire a augmenté d'une façon remarquable, passant de 15% des logements en 2004 à 18% en 2014 et à 19% en 2024. C'est un stock de logements sous utilisé soit complètement soit partiellement (la partie résidence secondaire occupée partiellement représentait le tiers de ce stock en 2004 et la moitié environ en 2024).

En conclusion, le stock de logements en Tunisie, qui dépasse largement le nombre de ménages, n'exprime pas l'existence d'un stock aussi important de logements à la vente. L'essentiel de ce stock est composé de résidences secondaires ou de logements vacants pour différentes raisons. La partie destinée à la location ou à la vente ne représentait que 22% en 2004 et 25% en 2014 soit 172654 destinés à la vente ou à la location sur 694549 logements vacants (le % de 2024 n'est pas encore publié).

Cependant, la comparaison des résultats des recensements de 2014 et 2024 indique que :

- le rythme de construction de logements s'accélère : de 79 000 unités par an de 2004 à 2014 à 97 500 unités par an de 2014 à 2024. Ce rythme de construction dépasse largement le nombre de ménages additionnels (76 000 par an).
Il dénote d'un besoin important en logements pour les résidences secondaires (pour les résidents et non-résidents) ou pour changement de lieu de résidence vers les grandes villes ou tout simplement pour « investir son épargne dans la pierre ».
- Cet effort est d'ailleurs en grande partie réalisé par les ménages comme le montre la répartition par type de logement construit. En effet, le rythme de construction est plus important en villas ou étages de villas ou logement traditionnel (89 000 unités de plus par an). D'ailleurs une bonne partie de ces constructions a été réalisée d'une façon anarchique (29 mille logements par an ont été construits sans autorisation de bâtir selon le ministère de l'équipement, déclaration devant le Parlement lors de discussion du projet de loi de régularisation de l'habitat hiérarchique, 2026).
- Cependant, le nombre d'appartements n'a augmenté que de 7 700 unités par an (c'était +9 600 unités par an au cours de la période 2004-2014). Cela représente l'effort des promoteurs immobiliers au cours de la dernière période intercensitaire, qui a fléchi en nombre d'appartements nouveaux mais non en superficie couverte et standing au vu des réalisations.
- D'un autre côté, la demande en appartements a dû augmenter par suite du démembrement des familles nombreuses réduisant la taille des ménages de 4 à 3,5 personnes.
- L'accroissement annuel du nombre de ménages (+2,5%) paraît élevé par rapport à la croissance démographique (+0,87%) en raison de la baisse de la taille des ménages de 4 à 3,5 personnes avec le recul de l'âge au mariage (plus de célibataires), le divorce croissant, et l'allongement de l'espérance de vie (couple de 3^e âge). Cette tendance observée dans les différents recensements (la taille était de 5,16 en 1994, puis 4,53 en 2004, puis 4,05 en 2004 et 3,45 en 2024) devrait continuer pour tendre vers 3 lors du prochain recensement en 2034. A remarquer qu'en France la taille a baissé de 3,08 en 1968 à 2,15 en 2025.
Ce phénomène accroît le nombre de ménages et influe sur la demande de logements qui reste robuste malgré la baisse de la croissance démographique.

Taux de croissance / an %	<i>tcam 2004-2014</i>	<i>tcam 2014-2024</i>
Population	1,03%	0,87%
Nombre de ménages	2,18%	2,50%
nombre de logements	2,78%	2,63%
différence Log-Ménages	6,24%	3,24%
Augmentation par an en unités		
nombre logements additionnels/an	78 907	97 573
Dont appartements additionnels/an	9 600	7700
nombre ménages additionnels/an	52 714	75 922

- Une

caractéristique spécifique de la Tunisie en matière de logement est la proportion élevée des ménages propriétaires qui atteint 78% (stable depuis 20 ans), alors qu'elle n'est que de 57% en France, 46% en Allemagne, 66% aux USA et UK et 69% au Maroc (en baisse par rapport à 72% en 2014). Le rôle précurseur de la CNEL et de l'AFH en Tunisie dès les années 70 a favorisé une accession à la propriété très précoce pour les classes moyennes alors que Le Maroc connaît une transition vers l'habitat en appartement plus marquée, ce qui favorise le marché locatif urbain.

Années	2004	2014	2024
Propriétaires	77,5%	77,8%	75,1%
locataires	16,4%	17,2%	17,9%
logés gratuit	6,1%	5,0%	6,7%
Autres			0,3%

- Il faut cependant mentionner que l'acquisition de logement en Tunisie est plus difficile en milieu urbain qu'en milieu rural où les terrains sont plus disponibles puisque les résultats du recensement de la population de 2024 montrent que 92 % des ménages ruraux occupent un logement dont ils sont propriétaires, contre 69,2 % en milieu urbain. À l'inverse, la part des locataires est de 23,3 % en urbain contre 2,3 % en rural. De même, 54% les logements secondaires sont localisés en milieu rural qui n'abrite que 27% des logements du pays.

Une question se pose cependant : peut-on continuer à construire autant de logements par an même si l'excédent n'est pas destiné essentiellement à la vente, mais aux résidences secondaires ou au desserrement (enfants vivant sous le même toit). La réponse dépend de plusieurs facteurs :

- l'existence de terrains disponibles à prix abordables car il y a une préférence pour l'habitat isolé,
- l'application ou non de la réglementation des autorisations à bâtir car une partie des nouveaux logements sont sans autorisation (ils sont tellement nombreux dans certains quartiers qu'ils ne peuvent plus être traités d'anarchiques, l'Etat est obligé d'aménager leur environnement par l'ARRU).

- L'existence d'une demande solvable pour des appartements d'une gamme destinée aux classes moyennes car le nouveau programme public (1000 logements par an par la SNIT et SPROLS, révisé vers le haut dans les déclarations récentes) reste marginal par rapport aux réalisations des dix dernières années (7700 appartements par an en moyenne) et aux besoins (76 mille nouveaux ménages par an dont le tiers aspire appartenir aux classes moyennes).

La classe moyenne est définie par un revenu supérieur au revenu médian estimé à 2700 D par ménage-mois en 2025 à partir des données de la comptabilité nationale, et à 1800 D à partir de l'enquête sur la consommation actualisée. Une note de l'IACE publiée récemment explique les raisons de cette différence. Nous retiendrons 2000 D/mois comme revenu médian du ménage pour le reste de la note.

En conclusion, 25 mille nouveaux ménages par an aspirent à appartenir à la classe moyenne, définie par la population dont le revenu varie entre le revenu médian (2000 D) et le revenu du 83% centile (considérant la dernière tranche de 17% comme population aisée). Ce dernier revenu peut être assimilé à la rémunération la plus élevée de la fonction publique soit 4000 D par mois de revenu distribué (hors certaines primes pour des corps particuliers).

2. Caractéristiques de la demande solvable : l'inadéquation entre prix des logements et capacité de financement pour les classes moyennes

Avant de présenter des données disponibles sur le financement de l'habitat, nous nous intéressons à l'évolution des coûts dans ce secteur qui influent beaucoup sur les besoins de financement.

- La première source est la série d'indices de prix à la consommation familiale (IPC) de l'INS qui fournit des informations sur l'évolution des prix des deux postes de dépenses qui concernent les logements : les loyers, l'entretien et réparation de logements. Les dépenses d'acquisition de logements étant considérées comme investissement ne sont pas couvertes par cet indice des prix à la Consommation IPC.

Variation annuelle	2010 - 2015	2016 - 2020	2021 – 2025
Indice des loyers	4,3%	5,2%	4,9%
Indice entretien rép	6,4%	8,2%	7,3%
IPC tous produits	5,0%	5,8%	7,2%

Source : INS, Indice des prix (en fin d'année)

Ainsi, l'indice des loyers a toujours connu une croissance plus faible que l'indice de l'ensemble des produits du panier dont la croissance annuelle mesure le taux d'inflation. Cela montre une augmentation maîtrisée des loyers à la suite de la disponibilité de l'offre de logements.

Cependant, l'évolution des prix des produits d'entretien et de réparation a été plus rapide que celle de l'ensemble des produits du panier. Cela s'explique par la deuxième source d'information sur les prix :

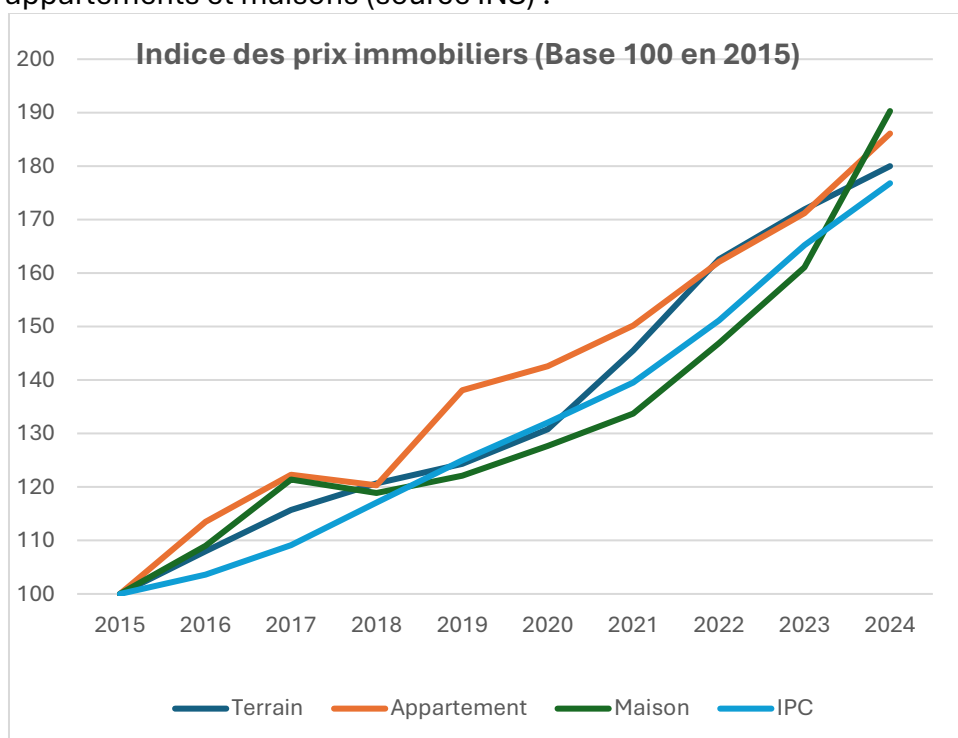
➤ La série d'indices des prix de vente industriels fournit des informations sur l'évolution des prix de vente des matériaux de construction en général et des prix de certains produits importants. Ces chiffres montrent que les prix des matériaux de construction ont augmenté en moyenne de 5,3% par an pendant les vingt dernières années soit un peu plus que l'indice global des prix industriels qui a augmenté de 4,8% par an.

Le détail par produits montre que le prix du ciment a augmenté de 6,3% alors que le prix de l'acier a augmenté de 5,7% par an au cours de la même période.

Il apparaît que les indices de prix des matériaux de construction ont suivi le rythme de l'inflation en Tunisie (5% environ par an) avec un écart d'un point et demi pour le ciment qui a rattrapé le contrôle des prix imposé auparavant.

➤ Les informations sur les prix de vente des logements proviennent d'abord des statistiques publiées **l'INS soit l'IPIM** (Indice des Prix de l'Immobilier). D'autres données sont disponibles dans les sources privées tel que Mubaweb.tn.

Le graphique suivant montre l'évolution des indices de prix moyens des terrains, appartements et maisons (source INS) :



Ainsi, l'augmentation annuelle moyenne des prix de l'immobilier est légèrement plus élevée que le taux d'inflation : 7,4% pour les prix des maisons, 7,1% pour les prix des appartements contre 6,5% de taux d'inflation moyen sur la période 2015-2024.

Une décélération des prix des appartements a été observée de 2000 à 2023 (+5,5% par an contre une inflation de 7,2%), suite à l'excédent d'offre, mais une accélération est

observée en 2024 alors que l'inflation a baissé. La raison principale réside dans l'excès de liquidité dans le pays, qui n'est pas orientée vers l'investissement productif mais vers des achats de titres en bourse ou d'immeubles.

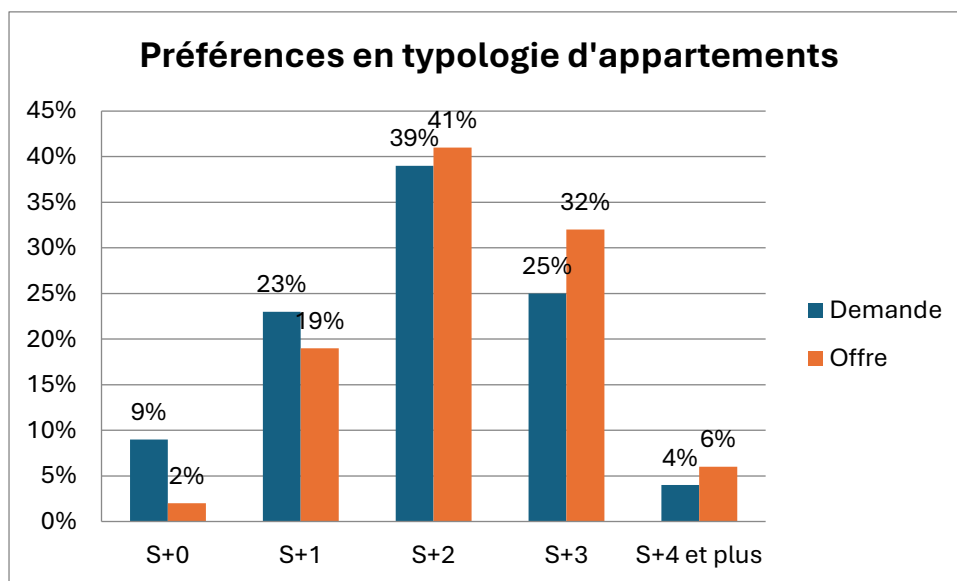
Les données publiées par les agences immobilières indiquent une disparité élevée des prix selon les villes et selon les quartiers.

Il est clair que certains quartiers comme Le Lac Nord connaissent actuellement une augmentation rapide des prix des terrains et des logements. De même, la qualité de certains produits s'est améliorée poussant vers une augmentation des prix.

Mais les prix des logements en Tunisie restent comparables aux coûts, indiquant l'absence de bulle immobilière, à l'exception de certains produits bien localisés où la spéculation a élargi cet écart.

La nouvelle dimension de la demande étrangère (assouplissement de procédures, levée de l'autorisation du Gouverneur pour les Libyens) peut cependant introduire de nouveaux éléments surtout après la dépréciation du dinar de la période 2015-2018 qui rend les prix tunisiens très acceptables pour un non-résident, pourvu qu'il trouve le produit qui lui convient.

A titre d'illustration, en 2025, le site Mubawab.tn a reçu 286 mille intentions d'achat et 118 mille annonces de vente d'appartements réparties comme indiqué dans le graphique suivant. Il est intéressant de noter que l'offre est concentrée sur les grands appartements (38% de l'offre pour les S+3 et plus).



Source (site Moubawab.tn)

En 2025, la demande dépasse l'offre pour les petits appartements qui représentent 21% de l'offre déclarée, alors que l'offre est excédentaire par rapport à la demande pour les appartements S+2 pour lesquels l'écart est de 5%. Cet écart s'élargit pour les S+3 au quart de l'offre et au tiers de l'offre pour les S+4 et plus.

Comme conséquence, un excès d'offre de logements en Tunisie par rapport à la demande solvable est observé comme le suggère les données du RGPH sur les

nouveaux logements construits ainsi que les données du marché sur l'offre et la demande de logements.

Une question se pose alors : pourquoi le ménage tunisien moyen ne peut plus acheter un appartement S+2 et plus dont l'offre est disponible ? Est-ce à cause des prix finaux très élevés ? Ou à cause du revenu qui ne peut plus permettre l'accès à la propriété du S+2 et plus ?

Plusieurs raisons expliquent la difficulté pour un ménage moyen d'acquérir un logement :

- Du côté de l'offre, il y a une inadéquation flagrante avec la demande et un manque de logements accessibles à la suite du désengagement des promoteurs. Face à la hausse des coûts de construction et des charges financières (TMM+marge élevée) et fiscales (TVA à 19%) ainsi qu'au manque de terrains constructibles dans le Grand Tunis, les promoteurs ont délaissé le logement social et économique (peu rentable) pour se concentrer sur le segment premium car il cible une clientèle aisée ou expatriée.
- Du côté de la demande : elle se caractérise par la chute de la capacité d'endettement des ménages car les prix de l'immobilier ont doublé en dix ans (+7,1% par an pour les appartements) alors que les salaires n'ont progressé que faiblement (moins que 5%). Le ratio prix du logement / revenu annuel est devenu insoutenable.
Par ailleurs, les taux de crédits immobiliers bancaires oscillent entre 9 % et 12 % avec un TMM de 7%. Pour le 1er semestre 2026, l'arrêté (JORT) indique pour les crédits habitat un taux effectif moyen de 0,52% et un seuil "excessif" à 12,62%.

Il y a donc un effet ciseau prix du logement - Revenu : la mensualité dépasse souvent le salaire moyen tunisien. Les banques exigent désormais une capacité de remboursement que la classe moyenne n'a plus.

A titre d'illustration, prenons le cas d'un ménage où le chef de ménage gagne 2000 DT et sa femme 1000 DT par mois. Ce cas représente le tiers des ménages environ de ceux dont le revenu du chef de ménage se situe à 2000 DT, puisque le nombre d'actifs est de 1,3 par ménage selon le RGPH 2024 qui indique 4 448,1 mille actifs pour 3 472,2 mille ménages dans le pays.

Les crédits logement sont plafonnés à 40% du revenu (ce qui représente déjà un taux d'effort élevé pour les dépenses d'habitation qui ne dépassent pas 30% du budget moyen). La mensualité maximum "acceptable" est donc de 1 200 DT/mois. À 10,52% sur 15 ans, une mensualité de 1 200 DT ne permet d'emprunter qu'environ 108 000 DT, soit un prix de logement de 135 000 DT avec 20% d'apport initial, comme cela est exigé par la plupart des banques tunisiennes (BIAT, BH...).

La formule qui lie le montant de l'emprunt à la mensualité possible passe par l'actualisation des flux de remboursements mensuels au taux i sur une période de $12*n$:

$$V = (A/i) * (1 - (1 + i)^{-k})$$

Où V est le montant emprunté, A est la mensualité constante à payer, i est le taux d'intérêt mensuel soit $i = 10,52\% / 12$ et k le nombre de mensualités soit $k = 12 * 15$ en prenant le taux d'intérêt annuel moyen actuel et le nombre d'années du prêt limité à 15 ans qui est adopté par les banques actuellement après la loi qui a bonifié les prêts de très long terme à taux fixe.

Aux prix des appartements neufs affichés par les promoteurs (en DT/m²) et aux conditions financières citées :

- La zone du Lac - Jardins de Carthage (5700 DT) est hors prix accessible
- la zone Ain Zaghouan Nord (4600 DT/m²) permet d'acquérir un studio de 30 m².
- La zone Ennasr 2 (4000 DT) permet d'acquérir un Studio de 35 m².
- La zone Laouina – Soukra (3500 DT) permet d'acquérir un S+1 de 40 m².

Il faut passer à la banlieue Sud pour accéder à des superficies construites plus grandes : La zone Mourouj Nouvelle médina (2500 DT) permet d'acquérir 54 m². Pour viser les S+2 (70–90 m²), il faut descendre vers des zones dans le pôle urbain de Ben Arous où on voit des niveaux de prix entre 1500 à 2000 DT/m², et s'éloigner vers des villages du gouvernorat de Ben Arous comme Mohammedia (1 200 DT/m²) qui permet d'acquérir un S+3 (100 à 110 m²).

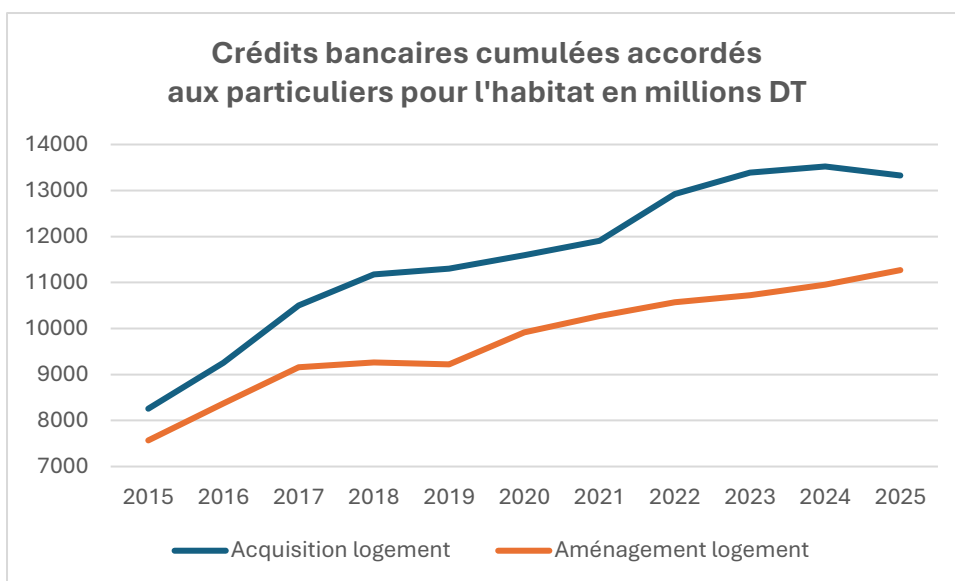
Une nouvelle région abordable est en cours d'aménagement dans la banlieue Ouest de Tunis, avec le nouveau projet de l'AFH à Manouba et à El-Fejja qui permettra de réduire la charge foncière en offrant des terrains à des prix abordables.

3. solutions proposées :

La difficulté pour le tunisien moyen d'accéder à la propriété en 2026 est due à un désalignement de l'offre à prix élevés et de la demande solvable bloquée par des revenus stagnants. Cela a été aggravé par des conditions de financement sévères (taux d'intérêt élevé, période de remboursement limitée).

D'ailleurs, l'INS observe une baisse des transactions d'appartements (-23,3%) au T1-2024 versus T4-2023, signe d'un marché freiné par la solvabilité. Les données de 2025 montrent une faible augmentation des prix des appartements en 2025 (5% seulement) contre une accélération des loyers.

De même le cumul des crédits accordés par les banques aux particuliers pour les logements neufs a stagné autour de 13,4 milliards DT de 2003 à 2005, signifiant que les nouveaux crédits ont été limités au montant récupéré par les banques sur les anciens crédits et que l'enveloppe globale est restée constante (elle a même baissé en 2025 de 200 MD).



Cette situation pousse les jeunes ménages de la classe moyenne à la location, dont les prix grimpent à plus de 7% récemment, qui les exclut de la propriété car elle cause une ponction importante du revenu pour des dépenses courantes qui annule toute épargne pour un éventuel investissement immobilier.

Des solutions doivent être apportées pour faciliter l'accès à la propriété de la classe moyenne qui assure la stabilité du pays. Elles proviennent :

1. De la part de l'Etat (Budget) :

- Un crédit d'impôt permettant le report du paiement de la TVA, pour que le montant alloué à cette taxe (19%) lors de l'acquisition puisse être ajouté à l'apport initial de 20% exigé par les banques. Le dossier devient finançable pour un appartement plus spacieux ou mieux localisé.

Devant la difficulté pour les ménages de disposer d'une avance élevée, un crédit d'impôt portant sur la TVA (19%) élèverait l'avance de 20% à 36% du prix final de l'appartement. Le montant à emprunter aux conditions financières d'aujourd'hui (10,52% sur 15 ans) serait de 87 mille DT pour un appartement de 135 mille DT. Ce qui permet aux ménages ayant un seul revenu proche de la moyenne (de 2170 DT par mois et plus) d'accéder à la propriété de l'appartement pris comme référence (un S+2 de 68 m² à 2000 DT/m² soit une valeur de 135 000 DT).

La récupération de la TVA par l'Etat sera faite à partir des revenus additionnels des ménages, justifiés par l'inflation qui a causé un taux d'intérêt élevé dans le schéma de financement. Si les revenus suivent partiellement l'inflation (+4% pour une inflation de 6%), une affectation de 68% de ces revenus additionnels permettrait de rembourser la TVA exigée sur 7 ans (sans intérêts).

- Une subvention budgétaire permet de couvrir les intérêts des emprunts pour les ménages à revenu moyen leur permettant de boucler le schéma de financement. C'est l'équivalent des prêts à taux zéro (PTZ) en France, adopté d'ailleurs en Tunisie après l'indépendance pour certains prêts accordés par la STB. En Allemagne, des prêts à taux réduits, appelés prêts KfW, sont accordés pour les familles avec enfants

et pour l'achat de logements à haute performance énergétique. En Espagne, des lignes de garanties publiques couvrent jusqu'à 20 % du prêt immobilier, permettant aux jeunes de moins de 35 ans d'emprunter sans apport personnel initial.

- Des aménagements fiscaux favorables aux crédits à très long terme (20 à 25 ans) pour encourager les banques à allonger les délais de remboursement des crédits immobiliers. En Union Européenne, la durée moyenne des crédits immobiliers est entre 20 et 22 ans, elle est de 254 mois en France selon les données récentes de l'Observatoire Crédit Logement. La durée maximale standard est de 25 ans bien que cette durée puisse atteindre 30 ans en Espagne et en Allemagne, souvent associée à des taux fixes sur 10 ou 15 ans, avec renégociation ensuite.
- L'extension de l'activité des opérateurs publics AFH et SNIT pour réduire les prix : l'intervention de l'AFH permet de réduire la charge foncière dans le coût des logements en offrant des terrains aménagés à bas prix, l'intervention de la SNIT réduira le prix en minimisant la marge de profit des promoteurs.

L'AFH peut, dans certains cas sociaux, rester propriétaire du terrain qu'elle cède pour la construction d'immeubles où les acquéreurs d'appartement ne sont propriétaires que des murs. Cela allège le prix d'achat initial (de 20% en moyenne qui représente le coût du foncier) et facilite l'acquisition d'appartements socio-économiques. Le coût d'aménagement de ces terrains est financé par le bénéfice que fait l'AFH sur les terrains aménagés pour les villas isolées.

En France, la formule du bail social solidaire permet de dissocier le foncier et le bâti, inspiré du modèle anglo-saxon des « Community Land Trusts » : le terrain est détenu par un organisme foncier solidaire, tandis que le ménage achète seulement les droits sur le logement. En échange, lors de la revente, le prix est encadré pour que le logement reste abordable pour le prochain acquéreur.

2. De la part de la Banque Centrale de Tunisie :

- La BCT peut accorder aux banques des conditions de refinancement préférentielles ciblées sur les classes moyennes, qu'elles répercutent sur leurs clients, comme le fait la BCE (Banque Centrale Européenne) pour les projets de logements clairement économes en énergie (hypothèques vertes). Ce qui permet de réduire la charge financière sur des crédits immobiliers destinés aux classes moyennes et aux ménages à revenu limité.
- Enfin, une politique monétaire qui considère la lutte contre l'inflation comme une priorité permet de réduire le taux d'intérêt et le taux d'effort exigé des acquéreurs de logements pour le remboursement du crédit (avec 2% d'inflation en UE, le taux d'intérêt pour les crédits immobiliers est de 3,5%), ce qui facilite l'accès à la propriété.

En conclusion, Le ménage tunisien appartenant à la classe moyenne, même ceux du niveau de revenu élevé de cette classe (de 3000 à 4000 DT/mois), n'a plus facilement accès à la propriété surtout à cause d'un problème d'accessibilité financière : les prix ont atteint des niveaux élevés dans les quartiers recherchés, tandis que les revenus ne suivent pas et surtout les conditions de financement sont onéreuses par suite de l'inflation qui a causé des taux d'intérêt bancaires à deux chiffres (10,52%) et une période de remboursement limitée (15 ans).

Nous sommes passés d'un marché de "besoin de logement" à un marché de "placement refuge" pour les plus riches, excluant de facto la classe moyenne qui se replie sur la location ou à des extensions anarchiques (extension de logement paternel existant, acquisition dans des quartiers anarchiques d'habitat spontané).

Des solutions sont proposées mais exigent un engagement de l'Etat et du système bancaire pour adopter une politique d'habitat qui assiste les ménages de la classe moyenne à l'acquisition de logements adaptées à leurs ressources avec des conditions financières favorables comme cela a été fait dans la première décennie après l'indépendance. Un crédit d'impôt est proposé pour que le montant de la TVA soit ajouté à l'avance demandée par les banques, ce qui réduit le montant de l'emprunt, la TVA sera remboursée sans intérêt à partir de l'effort supplémentaire provenant des augmentations de revenu liées à l'inflation. L'allongement de la période de remboursement est aussi nécessaire quitte à revenir aux formules de location-vente assistées par les organismes publics du secteur.

La facilitation de l'accès à la propriété du logement par les ménages, et notamment ceux appartenant aux classes moyennes, contribue fortement à la stabilité sociale et politique du pays, ce qui justifie l'urgence de l'application d'un programme inspiré des mesures proposées ci-dessus dont le coût se limite à un manque d'impôt ou des subventions accordées qui seront largement récupérées par le développement urbain qui en résulte. Ce programme aura aussi des répercussions économiques très positives sur la croissance du PIB et de l'emploi, qui dépassent nettement le coût de ces mesures, puisque comme le dit l'adage populaire « quand le bâtiment va, tout va ».

I A C E

**IACE FOR A
BETTER
THINKING ...**