

L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER A TUNIS DEPUIS 1946

Parmi les éléments constitutifs du capital d'une nation, les immeubles forment une richesse économique qui occupe une place prépondérante.

Ils font l'objet des mêmes opérations commerciales que les autres biens mais, par suite du démembrement et des droits réels auxquels ils peuvent être assujettis, ils sont aussi à la base de transactions inhérentes à leur nature comme par exemple la location et l'hypothèque

La somme des activités qui concernent les immeubles constitue un marché qui, de par la valeur de la substance figure au premier plan de la vie économique nationale.

Dans un pays sous développe qui prétend à une amélioration de son niveau de vie et est soumis également à une poussée démographique à la fois continue et progressive, le marché immobilier a une importance relative plus conséquente qu'au sein d'une nation civilisée bénéficiant d'une certaine stabilité de sa population.

C'est ainsi qu'en Tunisie, petit pays dont la densité des habitants s'accroît constamment, l'activité immobilière est normalement intense. Elle touche les compartiments agricole, urbain et suburbain du marché, mais revêt un aspect particulièrement vigoureux dans les villes du fait de la concentration urbaine qui prend de plus en plus d'ampleur et se manifeste avec le plus d'acuité à Tunis, capitale hypertrophiée d'une nation malingre.

La vie économique de la Régence a recommencé à fonctionner en 1946 d'une façon à peu près normale après la cassure de 1943. Bien qu'elle n'ait pas encore rejoint la demande, l'offre des biens de consommation a progressé. Le coût des denrées alimentaires s'est élevé. Il en a été de même de celui des matières premières, des produits industriels, des services.

Au cours de cette évolution, le marché immobilier a été soumis à des fluctuations diverses qui ont entraîné des modifications dans le volume de l'offre et de la demande et dans la formation des prix.

Il semble par conséquent intéressant de rechercher quelle est la tenue du marché immobilier à Tunis depuis cette époque dans le cadre de l'essor économique de la Régence.

Pour la dégager, on définira d'abord la nature et les limites dans l'espace des transactions qu'il convient de considérer. On étudiera ensuite leur rythme dans le temps et leur répartition géographique puis on fera ressortir la progression des prix intervenue depuis 1946. Enfin, on essaiera de mettre en lumière les causes éminentes qui ont influé tant sur le volume des transactions que sur la formation de l'éventail des prix.

LA NATURE DES TRANSACTIONS — LEURS LIMITES DANS L'ESPACE

La vente et la location sont les transactions principales auxquelles les immeubles sont soumis. Avant la dernière guerre, la location constituait une part importante de l'activité immobilière. Depuis 1946, l'augmentation croissante de la population de Tunis, que n'a pu pallier la cadence de la construction, a multiplié les besoins en logement. En outre, des textes législatifs ont limité les loyers des immeubles anciens et par ce fait même, donné naissance à la pratique du pas de porte, licite en matière commerciale mais réprouvée lorsqu'elle touche aux locaux à usage d'habitation. Enfin, des constructions neuves se sont édifiées et selon qu'elles ont bénéficié ou non du concours du fonds d'aide à l'habitat, leur loyer a été réglementé ou est resté libre. Dans le premier cas, pour remédier à ce qu'ils estiment une insuffisance de leur revenu, certains propriétaires prétendent obtenir un droit d'entrée dans les lieux assimilable au pas de porte et dans le second on a assisté à une progression vertigineuse des prix.

La location à elle seule est par conséquent plus que jamais un élément essentiel du marché immobilier et son évolution justifie un examen particulier qui semble dépasser le cadre de cette étude.

L'hypothèque et les autres droits réels auxquels peuvent être assujettis les immeubles ne sont que des transactions accessoires dont les mouvements présentent un certain intérêt d'un point de vue économique général mais non strictement immobilier.

L'étude de l'évolution du marché portera par conséquent sur les seules ventes d'immeubles, bâtis ou non. Elle s'effectuera dans le cadre du périmètre communal assujetti à la juridiction de la Municipalité de Tunis et couvrira les différents quartiers de la ville qui seront définis dans la mesure du possible selon leur situation, leur configuration et leur entité démographique (*).

On distinguera ainsi :

— le quartier compris entre : l'avenue de Paris, l'avenue de Fran-

(*) Les chiffres indiqués en caractères gras reportent au plan.

ce, la rue des Maltais, la rue Bab-el-Khadra et l'avenue de Londres (1) ;

— le quartier compris entre l'avenue de Carthage, la Gare, la rue d'Algérie, la rue Ad-Djazira, l'avenue de France et l'avenue Jules-Ferry (2) ;

— la médina (3) ;

— Sans-Souci (4) ;

— Saint-Georges (5) ;

— le quartier compris entre l'avenue Marcelin Berthelot, l'avenue Albert-1^{er}, la rue Bab-el-Khadra, l'avenue de Londres et l'avenue de Paris (6) ;

— le quartier compris entre l'avenue de Paris, l'avenue Paul-Doumer, l'avenue Gambetta et l'avenue Lucien-Saint (7) ;

— le quartier compris entre l'avenue de Paris, l'avenue Lucien-Saint, l'avenue Gambetta et l'avenue Jules-Ferry (8) ;

— le quartier compris entre l'avenue de Carthage, l'avenue Jules-Ferry, le Port, l'avenue de la République, l'avenue Franklin, la rue de Roubaix et l'avenue Alapetite (9) ;

— Dubosville (10) ;

— Djebel-Djelloud (11) ;

— Sidi-Fath-Allah (12) ;

— Bellevue. La Cagna (13) ;

— Les Monopoles. Abattoirs (14) ;

— Montfleury - Montfleury Supérieur - La Manoubia (15) ;

— Mélassine (16) ;

— Saint-Henri (17) ;

— Ras-Tabia (18) ;

— Jardins Selim (19) ;

— Djebel Lahmar (20) ;

— Franceville (21) ;

— Le Belvédère Supérieur (22) ;

— Mutuelleville (23) ;

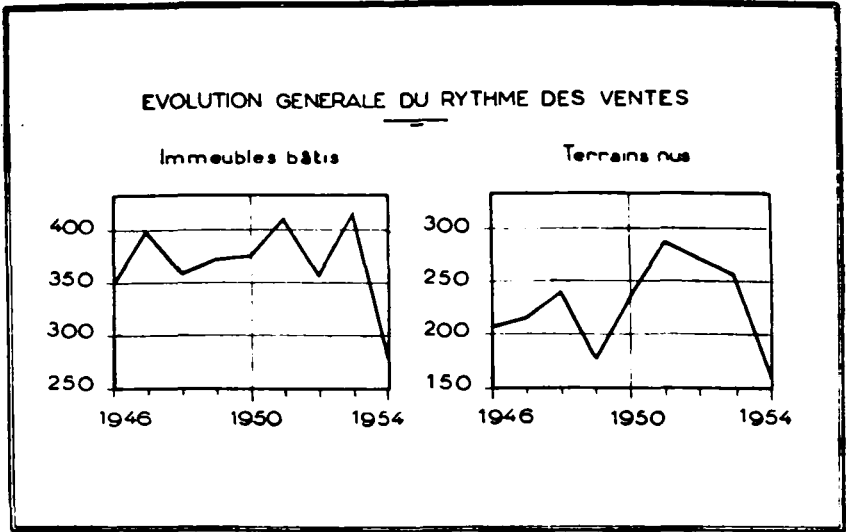
— El Menzah (24) ;

— Le Belvédère - Cité Jardins (25) ;

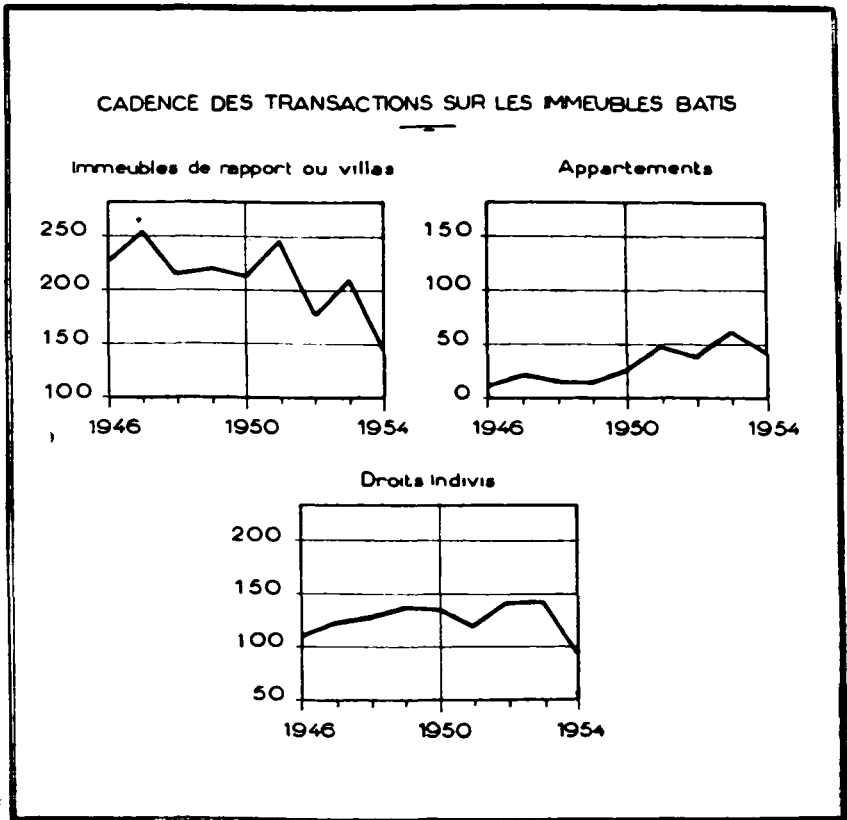
— Montplaisir (26) ;

— Le Borgel (27).

Enfin, on examinera séparément les transactions réalisées sur les trois plus grandes artères de la ville : l'avenue Jules-Ferry, l'avenue de Paris et l'avenue de Carthage qui, bien que faisant partie intégrante des quartiers qu'elles délimitent, obéissent à des facteurs qui leurs sont propres.



Graphique I



Graphique II

LES TRANSACTIONS IMMOBILIÈRES A TUNIS DEPUIS 1946

LEUR RYTHME — LEUR RÉPARTITION GÉOGRAPHIQUE

S'agissant du marché immobilier, l'idée d'évolution suggère immédiatement celle d'augmentation des prix des constructions et des terrains. Par contre, on lui associe rarement celle du rythme des transactions. Pourtant, les deux phénomènes sont liés car l'un et l'autre découlent de l'exercice de la loi de l'offre et de la demande. Néanmoins, si l'ascension ou la diminution des prix sont souvent fonction de la cadence des transactions, sans d'ailleurs que la réciproque existe pour autant, la valeur et le rythme se manifestent différemment dans bien des cas ; c'est ainsi que des valeurs très élevées peuvent correspondre à une absence presque totale de transactions alors que la même inactivité du marché peut avoir pour conséquence un effondrement des prix et que d'un autre côté, une cadence rapide des ventes peut être assortie d'une courbe ascendante des valeurs.

Avant d'examiner le comportement des prix à Tunis depuis 1946, il convient donc de faire ressortir l'évolution quantitative des ventes tant en ce qu'elles concernent les immeubles bâtis que les terrains nus et d'étudier la répartition des transactions par quartier.

LE RYTHME DES VENTES DEPUIS 1946

Pour déterminer le rythme du marché depuis 1946, il a été tenu compte de toutes les ventes qui ont été soumises à la formalité de l'Enregistrement. Le nombre des mutations occultes étant négligeable par rapport au volume du marché, on peut admettre que les résultats ainsi obtenus se confondent avec la réalité.

Le décompte annuel des ventes s'établit comme suit :

	1946	1947	1948	1949	1950	1951	1952	1953	1954
Bâtiments	349	399	358	372	375	412	358	416	279
Terrains nus	211	216	242	183	238	287	271	257	167

et le graphique I représente l'évolution de leur rythme.

Il ressort de l'examen de ces courbes que les années au cours desquelles la progression des transactions a été la plus élevée ne sont pas identiques selon qu'il s'agit des bâtiments ou des terrains nus. Dans un ordre croissant, 1947, 1951 et 1953 ont été les années où le marché du bâtiment s'est révélé proportionnellement le plus actif à l'intérieur du périmètre communal. L'évolution du nombre des ventes de terrains nus a atteint quant à elle son point culminant en 1951 pour diminuer légèrement et progressivement en 1952 et 1953.

Le rythme des mutations a été plus rapide pour les terrains à bâtir que pour les constructions en 1948, 1950, 1951, 1952 et 1954, et dans tous les cas le nombre des ventes a été supérieur à celui de 1946, à l'exception de l'année 1949 pour les terrains nus et pour l'ensemble des immeubles, bâtis ou non, de 1954 qui a vu une régression très nette de toute l'activité immobilière.

Par rapport à la masse des immeubles dépendant du périmètre de la ville de Tunis, l'importance relative des transactions est plus élevée lorsqu'il s'agit de terrains à bâtir que de constructions.

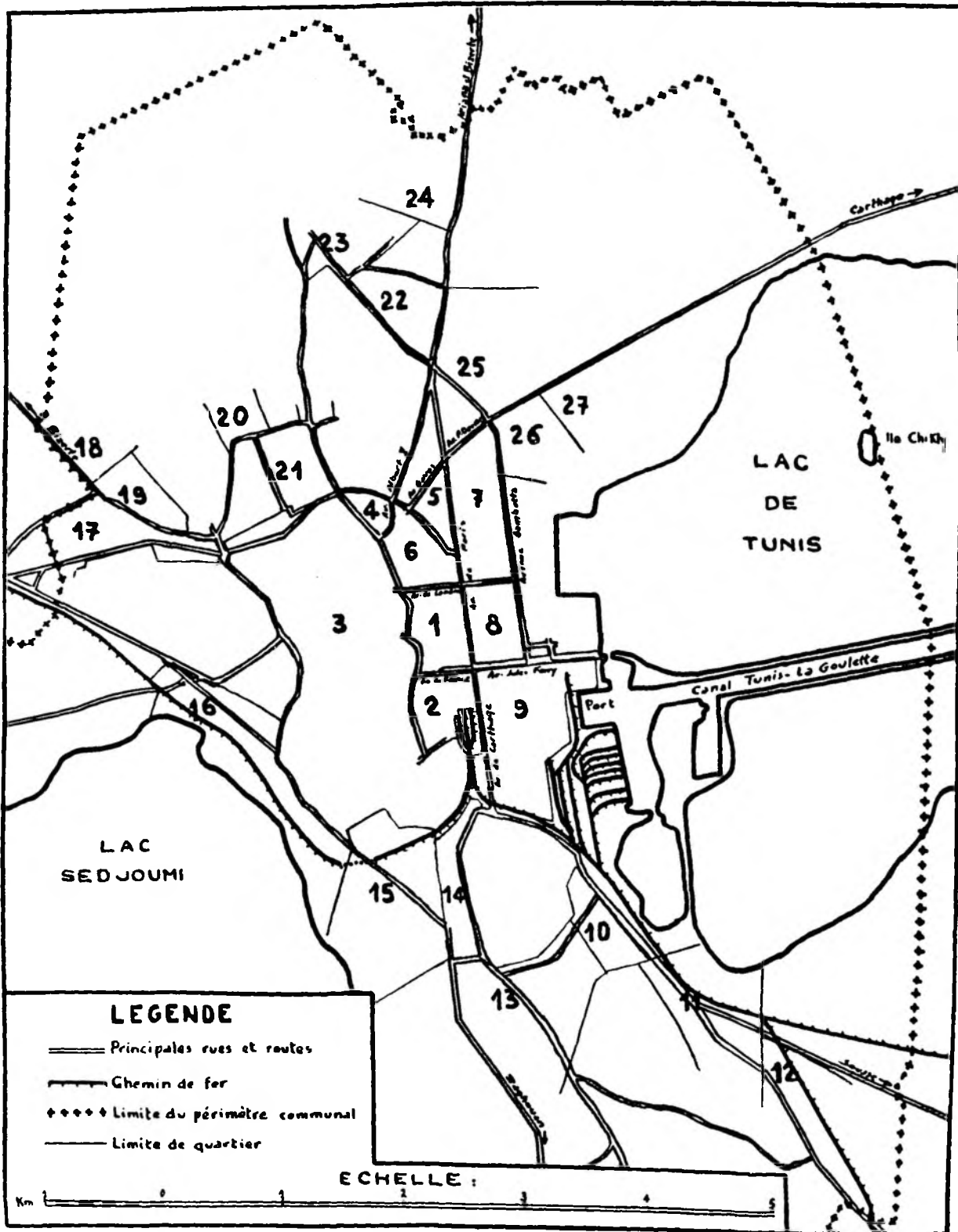
Si l'on considère, en effet, que le nombre des immeubles bâtis recensés à Tunis est actuellement de 28.682 et que la moyenne annuelle des ventes dont ils ont fait l'objet pendant 9 ans est de 368, la proportion s'établit à 1,43%. Parallèlement, la superficie totale des terrains nus assujettis à la contribution foncière sur les propriétés non bâties s'élève à 3.429.799 m², alors que la superficie annuelle soumise à des transactions au cours de la même période est, en moyenne de 187.460 m² et révèle un rapport de 5,46 %.

L'importance relative des ventes de terrains s'avère par conséquent très nettement supérieure à celle des ventes d'immeubles bâtis. Cet état de choses s'ajoutant à une cadence plus rapide des mutations de terrains reflète clairement la tendance de la ville à s'étendre et la multiplication des constructions neuves.

Les ventes d'immeubles bâtis effectuées de 1946 à 1954 ont porté sur des bâtiments, villas ou immeubles de rapport, pris dans leur ensemble, sur des appartements et sur des droits indivis et la tendance générale de leur rythme est la somme de l'évolution de chacun des éléments dont elles ont fait l'objet et pour lesquels le rythme des transactions n'est souvent pas le même.

C'est ainsi que la progression des ventes d'appartements est à peu près constante depuis 1946, alors que les mutations d'immeubles de rapport et de villas ont subi de nombreuses fluctuations au cours de la même période. Par suite la représentation graphique de l'évolution de ces dernières mutations s'éloigne de la courbe relative à l'ensemble des ventes d'immeubles dont le sommet, situé en 1953, traduit un accroissement très sensible de la cadence des ventes d'appartements, laquelle a compensé un fléchissement net des mutations de bâtiments intervenu en 1952 et suivi d'un faible redressement l'année suivante.

Les cessions de droits indivis dont la quantité ne varie que dans de faibles proportions d'une année à l'autre, n'ont qu'une influence réduite sur la cadence annuelle des ventes. Après avoir progressé



lentement de 1946 à 1949, elles ont marqué un certain ralentissement en 1951 alors que les ventes de bâtiments et d'appartements s'accroissaient, puis elles se sont stabilisées et ont enfin subi en 1954 la stagnation commune à toutes les transactions.

Les aliénations de terrains nus, comme celles des immeubles bâtis, ont aussi porté parfois sur des droits indivis. Dans la plupart des cas, il s'est agi simplement du rachat des droits successoraux et cet aspect du marché de terrains nus n'a eu qu'une importance infime au regard de l'évolution quantitative du marché des propriétés non bâties. La courbe évoquant le rythme des mutations de terrains n'a en effet été modifiée qu'en 1951, année au cours de laquelle de nombreux emplacements ont vu s'apurer leur situation juridique.

L'évolution respective du rythme des ventes de bâtiments, appartements et droits indivis et des terrains nus et droits qui les concernent, est matérialisée par les graphiques II et III.

LA REPARTITION GEOGRAPHIQUE DES VENTES

Telles qu'elles ont été déterminées, les courbes de l'évolution quantitative des transactions immobilières s'appliquent au périmètre communal de Tunis pris dans son ensemble. Or, la tendance au'elles expriment résulte d'éléments trop disparates pour que l'on puisse en déduire l'évolution propre à un quartier donné et, par voie de conséquence, l'intensité de l'activité immobilière de chaque quartier. Il paraît utile, pour cette saison, de mettre en relief la cadence des transactions propres à chaque quartier aussi bien en ce qui concerne les bâtiments que les terrains.

Le tableau des pages 50 et 51 fera ressortir l'évolution indiciaire du nombre des transactions au cours des années 1947, 1949, 1951, 1952, 1953 et 1954 en prenant comme base le chiffre des ventes réalisées en 1946. Les années 1948 et 1950, dont l'activité immobilière n'a présenté aucune particularité marquante, seront négligées. En outre, dans un but de simplification, l'indice de chaque période ne sera établi que pour les quartiers qui présentent un nombre assez élevé de transactions. En ce qui concerne les autres parties de la ville, on déterminera simplement à titre indicatif l'indice des années 1953 et 1954.

Ce tableau permet de dégager l'évolution quantitative des transactions réalisées dans chaque quartier au cours d'une même période et d'une période à l'autre, aussi bien pour les bâtiments que pour les terrains.

1° Immeubles bâtis

Au cours de l'année 1947, le nombre total des mutations d'immeubles bâtis s'est sensiblement accru au regard de l'année précédente. Parmi les principaux quartiers de Tunis, deux seulement ont marqué une régression : la Médina et Saint-Henri.

De 1947 à 1949 s'est manifesté un ralentissement notable du rythme général des ventes qui s'abaisse près du niveau de 1946. Néanmoins, on a noté une progression importante dans le quartier délimité par

Evolution indiciaire du nombre des transactions — Base : 1946	Ventes réalisées en 1946		Indice 1947		Indice 1949		Indice 1951		Indice 1952		Indice 1953		Indice 1954	
	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains
Quartiers de TUNIS (les chiffres reportent au plan)														
Avenue de Paris - Avenue de France - Rue des Maltais - Rue Bab-el-Khadra - Avenue de Lon- dres (1)	8	0	200	—	212	—	112	—	162	—	87	0	37	0
Avenue de Carthage - Gare - Rue d'Algérie - Rue Al-Djazira - Ave- nue de France - Avenue Ju'es Ferry (2)	3	1	267	—	333	—	900	—	366	—	533	0	366	100
Médina (3)	136	16	98	50	96	56	70	87	90	106	90	69	49	81
Sans-Souci (4)	9	1	—	—	—	—	—	—	—	—	22	100	55	100
Saint-Georges (5)	2	0	—	—	—	—	—	—	—	—	250	0	800	0
Avenue Marcelin Berthelot - Ave- nue Albert-1 ^{er} - Rue Bab-el-Kha- dra - Avenue de Londres - Ave- nue de Paris (6)	17	4	106	—	141	—	188	—	123	—	111	100	47	0
Avenue de Paris - Avenue Paul- Doumer - Avenue Gambetta - Avenue Lucien-Saint (7)	15	21	127	162	87	119	200	162	147	95	287	48	173	62
Avenue de Paris - Avenue Lucien- Saint - Avenue Gambetta - Ave- nue Jules-Ferry (8)	7	12	143	25	143	33	457	83	114	25	271	33	343	25
Avenue de Carthage - Avenue Ju- les-Ferry - Le Port - Avenue de la République - Avenue Fran- klin - Rue de Roubaix - Avenue Alapetite (9)	15	13	160	84	133	123	180	184	153	107	240	46	80	92

Evolution indiciaire du nombre des transactions — Base : 1946	Ventes réalisées en 1946		Indice 1947		Indice 1949		Indice 1951		Indice 1952		Indice 1953		Indice 1954	
	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains
Quartiers de TUNIS														
(les chiffres reportent au plan)														
Dubosville (10)	5	3	—	—	—	—	—	—	—	—	140	400	260	233
Djebel-Djelloud (11)	10	10	—	—	—	—	—	—	—	—	100	80	50	10
Sidi-Fath-Allah (12)	6	2	—	—	—	—	—	—	—	—	17	150	17	350
Bellevue - La Cagna (13)	11	3	154	400	91	433	100	367	110	533	100	633	100	333
Monopoles - Abattoirs (14)	4	3	—	—	—	—	—	—	—	—	50	467	0	100
Montfleury - Montfleury Sup ^r (15)	11	7	145	171	82	157	173	229	163	143	127	114	109	43
Mélassine (16)	1	3	—	—	—	—	—	—	—	—	300	500	100	167
Saint-Henri (17)	16	11	81	54	75	118	100	172	62	127	100	36	75	9
Ras-Tabia (18)	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	500	700	100	200
Jardins Selim (19)	3	1	—	100	—	100	—	200	—	200	33	900	33	1100
Djebel Lahmar (20)	1	2	—	—	—	—	—	—	—	—	100	50	0	150
Franceville (21)	5	5	220	200	340	80	240	280	240	40	260	280	120	140
Belvédère Supérieur (22)	6	5	—	120	—	240	—	140	—	220	17	240	83	200
Mutuelleville (23)	11	3	—	—	—	—	—	—	—	—	27	133	45	167
El-Menzah (24)	1	38	—	19	—	3	—	26	—	205	100	123	400	16
Belvédère - Cité Jardins (25)	32	37	112	94	66	57	109	97	94	51	125	105	56	76
Montplaisir (26)	1	1	—	—	—	—	—	—	—	—	100	100	0	200
Borgel (27)	1	2	—	—	—	—	—	—	—	—	100	100	0	100
Avenue Jules-Ferry	4	0	150	—	225	—	125	—	50	—	25	0	100	0
Avenue de Paris	5	4	180	—	140	—	140	—	80	—	80	50	0	25
Avenue de Carthage	2	2	100	—	200	—	50	—	150	—	450	0	400	0

l'avenue de Carthage, la Gare, la rue d'Algérie, la rue Al-Djazira et l'avenue Jules-Ferry (2), dans les deux quartiers qui s'étendent de l'avenue Jules-Ferry à l'avenue Paul-Doumer (7 et 8) et à Franceville (21).

De 1949 à 1951, le volume des transactions s'accroît nettement et dépasse celui de 1947. La progression se fait surtout sentir dans le quartier de la rue Al-Djazira (2), dans les deux quartiers compris entre l'avenue Jules-Ferry et l'avenue Paul-Doumer (7 et 8) et dans la zone attenante au Port (9). Par contre, on relève un fléchissement relativement important dans la Médina (3) et à Franceville (21).

En 1952, le nombre des mutations retombe au niveau de 1948. Le ralentissement se produit notamment entre l'avenue de Carthage et la rue Al-Djazira (2), entre l'avenue Jules-Ferry et l'avenue Lucien-Saint (8), et à Saint-Henri (17). Au contraire on assiste à une légère reprise dans la Médina (3).

En 1953, le nombre des ventes progresse dans une forte proportion et excède celui de 1951. Son accroissement est remarquable entre l'avenue Lucien-Saint et l'avenue Paul-Doumer (7), dans le quartier qui jouxte la zone portuaire (9), à Franceville (21) et au Belvédère - Cité Jardins (25).

Enfin, 1954 est marquée par un effondrement du marché. Le volume des ventes est inférieur de 20% à celui de 1946.

Toutefois, une hausse assez caractérisée se produit entre l'avenue de Paris et l'avenue Jules-Ferry (8).

2° Terrains nus

Par rapport à l'année précédente, 1947 n'a présenté qu'une faible augmentation du nombre des ventes de terrains nus. Le quartier compris entre les avenues de Paris, Paul-Doumer, Gambetta et Lucien-Saint (7) manifeste cependant une vive activité ainsi que Bellevue - La Cagna (13), Montfleury (15) et Franceville (21).

De 1947 à 1949, le niveau des ventes descend au-dessous de celui de 1946. Mais entre l'avenue Lucien-Saint et l'avenue Paul-Doumer (7) et à Montfleury (15), la cadence se maintient tout en étant en légère régression par rapport à 1947 et elle progresse entre l'avenue de Carthage et l'avenue de la République (9), à Bellevue - La Cagna (13), à Saint-Henri (17) et au Belvédère-Supérieur (22).

La période 1949-1951 est marquée par une augmentation considérable du nombre des ventes de terrains. Cet accroissement est particulièrement sensible entre l'avenue Lucien-Saint et l'avenue Paul-Doumer (7), dans le quartier proche du port, à Montfleury (15), Saint-Henri (17), Franceville (22) et Belvédère (25). A Bellevue - La Cagna (13) et au Belvédère Supérieur (22), le rythme est rapide mais en légère régression par rapport à 1949.

1952 marque à peu de chose près un maintien du nombre des ventes. On note même une poussée dans la Médina (3), à Bellevue - La Cagna (13), à Saint-Henri (17) et au Belvédère Supérieur (22). Par contre, une diminution assez forte se produit entre l'avenue Lucien-

Saint et l'avenue Paul-Doumer (7), entre l'avenue Jules-Ferry et l'avenue Lucien-Saint (8), au Belvédère (25) et surtout à Franceville (21).

En 1953, la chute de la cadence s'accroît sauf à Bellevue (13) et à Franceville (21) où la quantité des ventes redevient égale à celle de 1951.

Comme pour les immeubles bâtis, 1954 amène un effondrement du nombre des ventes dont le niveau se situe en-dessous de celui de 1949, lequel était lui-même inférieur à celui de 1946. Néanmoins, malgré un net recul par rapport à 1952, les mutations sont encore nombreuses au Belvédère (25) et au Belvédère-Supérieur (22).

L'activité immobilière s'est déployée le plus intensément de 1946 à 1954 dans les quartiers suivants :

1° Pour les bâtiments :

- Médina (3) ;
- Belvédère - Cité-Jardins (25) ;
- Avenues de Paris, Paul-Doumer, Gambetta et Lucien-Saint (7) ;
- Zone comprise entre l'avenue de Carthage et le Port (9) ;
- Avenues de Paris, Lucien-Saint, Gambetta et Jules-Ferry (8).

2° Pour les terrains :

- Belvédère - Cité-Jardins (25) ;
- Avenues de Paris, Paul-Doumer, Gambetta et Lucien-Saint (7) ;
- El Menzah (24) ;
- Djebel-Djelloud (11) ;
- Bellevue - La Cagna (13).

Dans la Médina (3), elle a porté sur des bâtiments entiers, des magasins et des boutiques, mais aussi et pour une grande part, sur des droits indivis.

Au Belvédère (25), le nombre des ventes de villas baisse lentement de 1946 à 1950, puis s'accroît en 1951 et 1953. Les ventes d'appartement débutent en 1949 et leur nombre augmente jusqu'en 1954. Les cessions de droits indivis s'établissent à un chiffre à peu près constant et n'ont aucune influence pratique sur la cadence du marché. Les mutations de terrains nus faiblissent en 1949 et 1952, leur point culminant se situant en 1946, 1951 et 1953.

Dans le quartier compris entre les avenues de Paris, Paul-Doumer, Gambetta et Lucien-Saint (7), les ventes portent principalement sur des immeubles de rapport et des villas. Leur plus petit nombre se situe en 1949 et leur plus grand en 1951. Les ventes d'appartements en co-propriété commencent en 1947 et leur nombre croît lentement jusqu'en 1952 pour quadrupler en 1953. La quantité des mutations de terrains nus est la plus élevée en 1947. Elle diminue en 1948 et 1950 pour augmenter sensiblement en 1951.

Dans la zone délimitée par l'avenue de Carthage, l'avenue Jules-Ferry, le Port, l'avenue de la République, l'avenue Franklin, la rue de Roubaix et l'avenue Alapelite (9), la cadence des ventes d'immeubles

est nettement influencée par les cessions d'appartements en co-propriété dont le nombre le plus élevé se situe en 1953 après avoir été supérieur à celui des ventes de bâtiments en 1947, 1950, 1951 et 1952. Les aliénations de droits indivis n'ont aucune conséquence notable sur la tenue du marché des bâtiments mais accroissent sensiblement le nombre de transactions sur les terrains nus en 1950, 1951 et 1954.

A l'intérieur du périmètre défini par les avenues de Paris, Lucien-Saint, Gambetta et Jules-Ferry (8), les ventes d'appartements se manifestent surtout en 1951 et 1954. Les mutations de bâtiments sont relativement constantes ainsi que celles de droits indivis.

A El Menzah (24), les ventes de villas sont rares. On en note deux en 1950, une en 1951 et en 1953, trois en 1952 et en 1954. En contre-partie, la courbe des cessions de terrains est significative de l'évolution du quartier. Le nombre des ventes qui est de 38 en 1946 descend jusqu'à zéro en 1949 puis, après une légère progression en 1950 et 1951, il culmine à 75 en 1952 et rétrograde à 47 en 1953 et 5 en 1954.

Djebel-Djelloud (11) voit une vive activité sur le marché des terrains à bâtir en 1947 et 1948 et en 1950 et 1951. En 1949, 1952 et 1953, celle-ci se résorbe fortement et en 1954 elle est quasi inexistante.

A Bellevue - La Cagna (13), la cadence des ventes de propriétés non bâties augmente continuellement jusqu'en 1948 puis elle subit des fluctuations diverses mais se maintient dans l'ensemble à un niveau assez élevé.

Dans les autres quartiers, le nombre des transactions immobilières en général est faible et n'évolue que lentement.

Il en est ainsi dans les quartiers du Centre, à Sans-Souci (4), Saint-Georges (5), Dubosville (10), Montplaisir (26) et sur les trois grandes avenues de Tunis.

Toutefois, on relève une augmentation des ventes de bâtiments dans le quartier de l'avenue de Madrid (6) en 1951, 9 ventes d'appartements avenue de Paris en 1948, un marché soutenu à Montfleury (15) et Saint-Henri (17) et une régression progressive à Franceville (21) et Mutuelleville (23). A Franceville les cessions de terrains nus augmentent et diminuent alternativement tandis qu'à Saint-Henri leur nombre croît jusqu'en 1951 et diminue rapidement ensuite. Aux Jardins-Selim (19), enfin, le lotissement de la Villa Persane entraîne une progression des ventes en 1953 et 1954 alors qu'à Montfleury la cadence reste soutenue.

L'ÉVOLUTION DES PRIX DEPUIS 1946

Le prix d'un immeuble, c'est-à-dire sa valeur vénale à un moment donné et dans des conditions déterminées, est le résultat du mécanisme de la loi de l'offre et de la demande. Il est fonction des fluctuations du pouvoir d'achat de la monnaie mais dépend aussi de causes inhérentes au marché immobilier et qui ne sont pas toujours semblables selon qu'il s'agit de terrains nus ou d'immeubles bâtis. Ses variations ne suivent pas celles des autres prix. Elles peuvent être différentes d'un immeuble à l'autre et leur irrégularité n'est pas

tempérée par l'incidence de la production sur sa formation, même en période de stabilité monétaire.

Lorsque le prix de revient d'un bien de consommation et la demande dont il fait l'objet restent constants, une augmentation ou une diminution de la production influent d'une façon inversement proportionnelle sur le prix de vente.

Cette interpénétration des prix et de la production, valable pour les biens de consommation courante n'est pas applicable aux immeubles qui sont des biens de longue durée et pour lesquels l'effet de la production ne se fait sentir que lentement. Il n'est pas possible pour cette raison de dégager des ventes réalisées dans un quartier une unité de prix des immeubles qui le composent, c'est-à-dire un cours. Or, les cours se forment sur un marché qui englobe toutes les offres et toutes les demandes dans une publicité et une unité théoriquement parfaites, ce qui n'est pas le cas pour les immeubles puisque, d'une part le nombre des offres et des demandes à un moment précis n'est pas connu et que, d'autre part, la consistance des offres ne présente aucune unité. Il apparaît par conséquent que, s'agissant d'immeubles, l'expression de marché au sens étroit du mot constitue sinon une antithèse, tout au moins une impropriété.

Dans ces conditions, on traduira l'évolution des prix des immeubles non par un rapport entre des valeurs absolues, mais en exprimant une tendance.

On s'attachera d'abord à faire ressortir celle-ci dans chaque quartier aussi bien pour les immeubles bâtis que pour les terrains, puis on dégagera de l'ensemble des évolutions partielles la tendance générale des prix. Enfin, on comparera celle-ci à l'indice général des prix de gros et, en ce qui concerne les immeubles bâtis, à l'évolution du coût de la construction.

I. — L'EVOLUTION DES PRIX DANS CHAQUE QUARTIER

Sans former à lui seul un élément indépendant du reste de la ville, un quartier présente des particularités qui lui sont propres. Les prix pratiqués à l'intérieur de son périmètre résultent d'éléments communs mais aussi de facteurs dont l'importance ne s'est pas manifestée de façon identique dans les autres quartiers. Ils peuvent par contre ne pas avoir été assujettis aux mêmes règles qui ont gouverné la formation des prix dans les autres parties de la ville. Cette disparité, qui se manifeste sur une grande échelle au sein du périmètre communal, se retrouve dans des proportions moindres mais suffisantes encore entre les éléments constitutifs d'un même quartier. C'est pour cette raison, notamment que les trois principales artères de Tunis ont été détachées de la zone qu'elles limitent.

Pour déterminer la tendance des prix dans un quartier, il convient par conséquent de faire ressortir l'importance relative de chaque partie qui le compose par rapport à l'autre, d'affecter la valeur moyenne de chaque zone du coefficient ainsi obtenu et d'établir enfin la moyenne arithmétique des résultats acquis.

	EVOLUTION DES PRIX									
	de 1946 à 1949		de 1949 à 1951		de 1951 à 1953		de 1953 à 1954		de 1946 à 1954	
	+ 162 %		+ 19 %		+ 5 %		- 3,3 %		+ 216 %	
INDICE DES PRIX DE GROS COUT DE LA CONSTRUCTION	+ 113 %		+ 20 %		- 7 %		+ 2 %		+ 142 %	
	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains
Quartiers de Tunis (les chiffres reportent au plan)										
Avenue de Paris - Avenue de France - Rue des Maltais - Rue Bab-el-Khadra - Avenue de Londres (1)	20 %	—	100 %	—	20 %	—	0 %	—	188 %	—
Avenue de Carthage - Gare - Rus d'Algérie - Rue AL-Djazira - Avenue de France - Avenue Jules-Ferry (2)	50 %	—	70 %	—	20 %	—	20 %	—	267 %	—
Médina (3)	20 %	30 %	150 %	100 %	0 %	0 %	-10 %	0 %	170 %	160 %
Sans-Souci (4)	10 %	20 %	50 %	50 %	20 %	10 %	0 %	0 %	98 %	98 %
Saint-Georges (5)	20 %	20 %	50 %	100 %	10 %	30 %	0 %	0 %	98 %	212 %
Avenue Marcelin-Berthelot - Avenue Albert-1 ^{er} Rue Bab-el-Khadra - Avenue de Londres - Avenue de Paris (6)	20 %	50 %	20 %	150 %	30 %	100 %	0 %	0 %		650 %
Avenue de Paris - Avenue Paul Doumer - Ave- nue Gambetta - Avenue Lucien-Saint (7)	20 %	20 %	30 %	150 %	30 %	100 %	0 %	50 %	103 %	800 %
Avenue de Paris - Avenue Lucien-Saint - Ave- nue Gambetta - Avenue Jules-Ferry (8)	15 %	100 %	50 %	20 %	20 %	50 %	0 %	0 %	107 %	260 %
Avenue de Carthage - Avenue Jules-Ferry - Le Port - Avenue de la République - Avenue Franklin - Rue de Roubaix - Avenue Alape- tite (9)	15 %	100 %	50 %	20 %	20 %	50 %	0 %	0 %	107 %	260 %
Dubosville (10)	30 %	10 %	50 %	100 %	0 %	10 %	0 %	0 %	95 %	142 %

	EVOLUTION DES PRIX									
	de 1946 à 1949		de 1949 à 1951		de 1951 à 1953		de 1953 à 1954		de 1946 à 1954	
	+ 162 %		+ 19 %		+ 5 %		- 3,3 %		+ 216 %	
INDICE DES PRIX DE GROS	+ 162 %		+ 19 %		+ 5 %		- 3,3 %		+ 216 %	
COUT DE LA CONSTRUCTION	+ 113 %		+ 20 %		- 7 %		+ 2 %		+ 142 %	
Quartiers de Tunis (les chiffres reportent au plan)	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains	Bâti- ments	Ter- rains
Djebel-Djelloud (11)	20 %	200 %	100 %	30 %	0 %	20 %	0 %	0 %	140 %	212 %
Sidi-Fath-Allah (12)	—	10 %	—	100 %	—	0 %	—	0 %	—	120 %
Bellevue - La Cagna (13)	40 %	40 %	50 %	50 %	0 %	0 %	0 %	0 %	110 %	110 %
Les Monopoles - Abattoirs (14)	—	—	—	—	—	—	50 %	—	—	—
Montfleury - Montfleury Supérieur - La Manou- bia (15)	20 %	25 %	100 %	100 %	25 %	100 %	0 %	0 %	200 %	400 %
Mélassine (16)	—	—	—	—	—	—	—	—	?	?
Saint-Henri (17)	30 %	25 %	100 %	150 %	20 %	20 %	0 %	0 %	212 %	306 %
Ras-Tabia (18)	30 %	25 %	100 %	150 %	20 %	20 %	0 %	0 %	212 %	306 %
Jardins Selim (19)	20 %	10 %	80 %	100 %	10 %	20 %	0 %	0 %	138 %	164 %
Djebel Lahmar (20)	—	20 %	—	50 %	—	100 %	—	0 %	—	160 %
Franceville (21)	30 %	30 %	25 %	100 %	-20 %	20 %	0 %	0 %	80 %	212 %
Belvédère Supérieur (22)	50 %	150 %	100 %	100 %	10 %	30 %	0 %	10 %	23 %	615 %
Mutuelleville (23)	30 %	40 %	100 %	100 %	25 %	50 %	0 %	0 %	22,5 %	320 %
El Menzah (24)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	100 %
Belvédère - Cité Jardins (25)	30 %	75 %	50 %	50 %	0 %	30 %	0 %	0 %	95 %	240 %
Montplaisir (26)	15 %	40 %	30 %	200 %	0 %	30 %	0 %	10 %	50 %	500 %
Borgel (27)	15 %	40 %	30 %	100 %	0 %	30 %	0 %	10 %	50 %	300 %
Avenue Jules-Ferry	20 %	—	100 %	—	20 %	—	0 %	—	188 %	—
Avenue de Paris	50 %	100 %	20 %	50 %	20 %	30 %	0 %	25 %	116 %	388 %
Avenue de Carthage	20 %	50 %	50 %	100 %	20 %	30 %	0 %	0 %	116 %	290 %

Cette méthode présente l'inconvénient sérieux d'être subjective et, comme telle, de donner naissance à des résultats flous mais, ainsi qu'il a été dit précédemment, un immeuble n'a pas de valeur en soi et le calcul d'un cours n'est pas valable en la matière. Malgré ses faiblesses, elle sera donc préférée à l'application d'une mathématique rigoureuse peut-être mais assurément fausse.

Une autre difficulté majeure à laquelle se heurte la recherche des fluctuations des valeurs immobilières est la méconnaissance des prix réellement pratiqués. En effet, les mutations à titre gratuit, n'ont-elles en elles-mêmes aucune signification et les chiffres portés dans les actes de mutations à titre onéreux ne constituent pas une référence valable d'autant que le rapport entre le prix déclaré et la valeur vénale réelle est loin d'être identique d'une transaction à l'autre. Toutefois, il convient de retenir les opérations réalisées par les grandes sociétés qui, du fait des règles comptables qui les gouvernent, ne sont pas suspectes de dissimulation de prix en observant au contraire que certaines d'entre elles ne sont nullement effrayées par l'ampleur des prix demandés. Les achats et ventes effectués par l'Etat ou les collectivités publiques peuvent aussi être pris en considération mais pour autant que les prix payés n'ont pas été gonflés pour des raisons sans lien avec les valeurs vénales. Enfin, on peut tirer quelque enseignement des adjudications publiques, mais dans la mesure seulement où l'on s'est assuré que des convenances trop particulières ou des coalitions soigneusement préparées n'ont pas faussé les prix.

Pour aboutir à des résultats aussi proches que possible de la vérité, on a consulté aussi avec profit une quantité importante de documents privés.

Au cours de la période écoulée de 1946 à 1954, l'évolution des prix des immeubles n'a pas été uniforme d'année en année. Elle a été marquée par des événements qui ont eu sur elle une plus ou moins grande influence mais sans qu'aucune solution de continuité permette de différencier avec netteté les prix pratiqués d'une année à l'autre. Ces événements sont la mise en vente prévue par le traité de paix franco-italien des biens appartenant aux ressortissants italiens ayant fait l'objet d'une mesure d'expulsion et dont les effets ont commencé à se manifester en 1949 et la mise en action en 1951 du Fonds d'Aide à la construction d'immeubles d'habitation créé par décret du 17 décembre 1950. L'année 1953 a en outre été marquante par suite du nombre important de transactions qu'elle a vu s'opérer et qui, pour les bâtiments, notamment, a été le plus élevé depuis 1946 mais aussi parce qu'elle a été la dernière année d'activité immobilière avant l'effondrement de 1954.

Le tableau des pages 56 et 57 fait ressortir l'évolution des prix réalisés de 1946 à 1949, de 1949 à 1951, de 1951 à 1953 et de 1953 à 1954. Enfin, il met en évidence la progression intervenue de 1946 à 1954.

Telles qu'elles y sont chiffrées, les fluctuations des prix permettent de traduire la tendance des valeurs dans chaque quartier au cours d'une même période aussi bien pour les immeubles bâtis que pour les terrains nus,

1° Les immeubles bâtis

L'augmentation intervenue de 1946 à 1949 est de l'ordre de 20% dans la moitié du périmètre communal. Elle est inférieure à cette moyenne à Sans-Souci(4), dans la zone qui jouxte le port et s'étend jusqu'à l'avenue de Carthage (9), entre l'avenue Jules-Ferry et l'avenue Lucien-Saint (8), à Montplaisir (26) et au Borgel (27). Par contre, elle est de 30% dans certains quartiers comme Dubosville (10), Saint-Henri (17), le Belvédère (25), de 40% à Bellevue - La Cagna (13), de 50% entre l'avenue de Carthage et la rue Al-Djazira (2), au Belvédère Supérieur (22) et l'avenue de Paris. Enfin, elle atteint 80% à Franceville (21).

Au cours de la période 1949-1951, les prix doublent par rapport au précédents et notamment dans les quartiers résidentiels : Montfleury (15), Saint-Henri (17), Belvédère Supérieur (22), Mutuelleville (23), et dans la zone industrielle de Djebel-Djelloud (11). Ils augmentent de moitié au centre de Tunis, à Dubosville (10) et Bellevue (13) et au Belvédère (25), et de 20 à 30% à Montplaisir (26) et avenue de Paris ; par contre, dans la Médina (3), ils progressent de 150%.

De 1951 à 1953 on assiste à un statu quo dans la Médina (3), à Dubosville (10), Djebel-Djelloud (11), Bellevue (13), au Belvédère (25) et à Montplaisir (26). Les prix augmentent de 10% au Belvédère Supérieur (22), aux Jardins Selim (19), de 25% à Montfleury (11) et à Mutuelleville (23), de 30% entre l'avenue Lucien Saint et l'avenue Paul-Doumer (7) et dans le quartier de l'avenue de Madrid (6). Partout ailleurs, leur accroissement est de l'ordre de 20%. Un seul quartier présente une nette régression : Franceville (21), qui voit ses prix diminuer de 20%. Au cours de cette période apparaît la vente avec des facilités de paiement.

En 1954, le ralentissement très sensible de la cadence des transactions est assorti d'une stabilisation générale des prix. On note toutefois une augmentation de 20% entre l'avenue de Carthage et la rue Al Djazira (2) et une diminution de l'ordre de 10% dans la Médina (3), sans toutefois être en mesure d'affirmer que certains autres quartiers n'ont pas été touchés par une quelconque fluctuation.

Pour l'ensemble de la période qui s'écoule de 1946 à 1954, l'augmentation des prix des immeubles bâtis se traduit ainsi dans les principaux quartiers de Tunis.

— entre l'avenue de Carthage et la rue Al-Djezira (2) : plus de 250% ;

— à Saint-Henri (17), au Belvédère Supérieur (22), à Mutuelleville (23) : de 200 à 250% ;

— entre l'avenue de Paris et la rue des Maltais (1), dans la Médina (3) et l'avenue Jules-Ferry : de 150 à 200% ;

— entre l'avenue Jules-Ferry et l'avenue Paul-Doumer (7-8), entre le Port et l'avenue de Carthage (9), à Djebel-Djelloud (11) : Bellevue (13), aux Jardins Selim (19) et sur les avenues Jules-Ferry et de Paris : de 100 à 150% ;

— dans les quartiers Saint-Georges (5), Sans-Souci (4), avenue de

Madrid (6), Dubosville (10), Franceville (21), au Belvédère, Cité-Jardins (25) : près de 100%.

— à Montplaisir (26) et au Borgel (27) : près de 50%.

2° Terrains nus

De 1946 à 1949, la valeur des terrains nus a progressé sans homogénéité dans les différents quartiers. Elle a augmenté de 10% à Dubosville (10), Sidi-Fath-Allah (12) et aux Jardins Selim (19), de 20% à Sans-Souci (4), Saint-Georges (5) et entre l'avenue Lucien-Saint et l'avenue Paul-Doumer (7), de 30% dans la médina (3) et à Franceville (21), de 40% à Bellevue (13), Mutuelleville (23) et Montplaisir (26), de 50% au voisinage de l'avenue de Madrid (6) et sur l'avenue Jules-Ferry, de 75% au Belvédère (25), de 100% entre les avenues Jules-Ferry et Lucien-Saint (8), entre le Port et l'avenue de Carthage (9) et sur l'avenue de Paris. Enfin, à Djebel-Djelloud (11), on note une majoration de 200%.

Au cours de la période 1949-1951, l'éventail des augmentations se resserre. Dans la Médina (3), à Dubosville (10), Sidi-Fath-Allah (12), à Montfleury (15) et Franceville (21), au Belvédère Supérieur (22) et à Mutuelleville (23), l'ascension des prix est uniformément de 100%. Elle atteint 150% à proximité de l'avenue de Madrid (6), entre les avenues Lucien-Saint et Paul-Doumer (7) et à Saint-Henri (17) et 200% à Montplaisir (26). Enfin, une majoration de 50% atteint les prix pratiqués à Sans-Souci (4), Bellevue (13), au Belvédère (25) et avenue de Paris.

Entre 1951 et 1953, les prix continuent à monter mais leur accroissement est plus réduit. Néanmoins on relève une progression de 100% avenue de Madrid (6), entre l'avenue Lucien-Saint et l'avenue Paul-Doumer (7), à Montfleury (15) et au Djebel Lahmar (20). Dans la zone qui jouxte le Port (9), entre les avenues Lucien-Saint et Jules-Ferry (8) et à Mutuelleville (23), l'augmentation est de 50%. Elle est de 30% au Belvédère Supérieur (22), à Montplaisir (26), avenue de Paris, et avenue de Carthage. On observe un statu quo dans la Médina (3), à Sidi-Fath-Allah (12) et à Bellevue (13). Enfin, à Djebel-Djelloud (11) on note une régression de 20%.

Comme pour les immeubles bâtis l'année 1954 est caractérisée par un tassement des prix. Toutefois, entre l'avenue Lucien Saint et l'avenue Paul-Doumer (7) se manifeste une hausse de 50%, alors qu'avenue de Paris les valeurs progressent de 25%. La tendance est soutenue au Belvédère Supérieur (22), à Montplaisir (26). Dans les autres quartiers, acheteurs et vendeurs restent dans l'expectative et les prix stagnent.

Entre 1946 et 1954, l'évolution se traduit ainsi :

- El Menzah (24) : 1.200% ;
- Entre les avenues Lucien-Saint et Paul-Doumer (7) : 800% ;
- Abords de l'avenue de Madrid (6), Belvédère Supérieur (22), Montplaisir (26) : 500 à 700% ;

— Montfleury (15), Saint-Henri (17), Mutuelleville (23), avenue de Paris : 300 à 400% ;

— Saint-Georges (5), entre les avenues Jules-Ferry et Lucien-Saint (8), entre le Port et l'avenue de Carthage (9), Djebel-Djelloud (11), Franceville (21), Belvédère (25), avenue de Carthage : 200 à 300% ;

— Médina (3), Sidi-Fath-Allah (12), Bellevue (13), Jardins Sélim (19) : 100 à 200%.

Il apparaît d'ores et déjà que les prix des terrains sont montés beaucoup plus vite et beaucoup plus haut que ceux des immeubles bâtis.

II. — L'EVOLUTION GENERALE DES PRIX DES IMMEUBLES

L'évolution générale des prix, est constituée par la moyenne des tendances constatées dans l'ensemble du périmètre communal. Mais, de même que les différentes zones qui composent un quartier n'ont pas la même importance, l'une par rapport à l'autre, de même le potentiel immobilier de chaque quartier de la ville varie de l'un à l'autre.

Pour mettre en évidence l'évolution générale des prix, il convient donc de reprendre la méthode appliquée pour dégager les tendances partielles et de rechercher l'importance relative du potentiel immobilier d'un quartier au regard de l'autre.

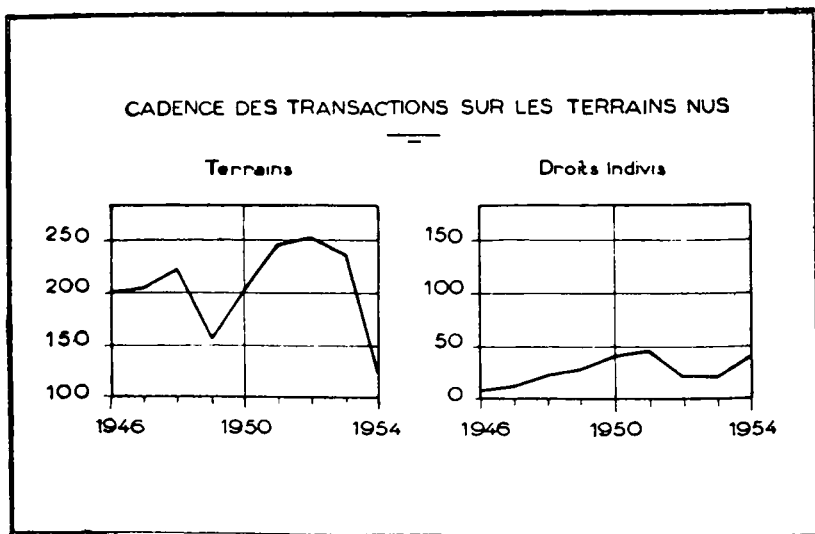
La somme des tendances propres à chaque quartier et affectées d'un coefficient approprié permettra de faire ressortir l'évolution générale des prix des immeubles bâtis et des terrains nus.

Le tableau ci-dessous représente cette évolution au cours des quatre périodes considérées.

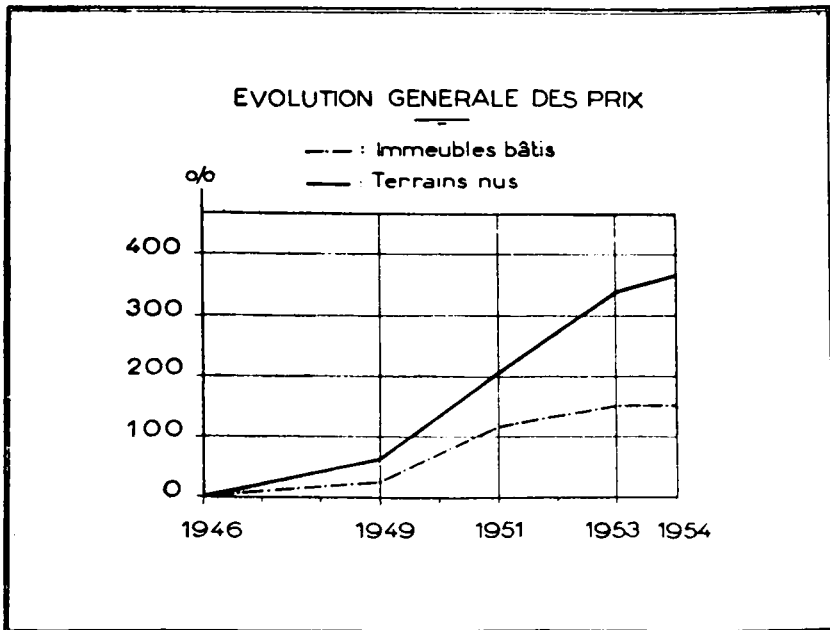
Augmentation des prix	de 1946 à 1949	de 1949 à 1951	de 1951 à 1953	de 1953 à 1954	de 1946 à 1954
Immeubles bâtis	28 %	71 %	15 %	0,60 %	153 %
Terrains	67 %	87 %	41 %	7 %	370 %

et le graphique IV matérialise l'ascension des prix depuis 1946.

La progression des prix a été continue depuis 1946 aussi bien pour les immeubles bâtis que pour les terrains nus, mais elle a toujours été beaucoup plus marquée pour les seconds que pour les premiers et cet état de chose traduit l'effort qui est consenti pour pallier la crise du logement. En effet, l'offre et la demande des immeubles bâtis, peuvent parvenir à s'équilibrer et les prix ne sont, par conséquent, pas soumis à de violentes fluctuations, tandis qu'à l'intérieur d'un périmètre donné, l'offre des terrains nus diminue au fur et à mesure que se réalisent des transactions car un terrain vendu sera peu après bâti et viendra en déduction de la masse qui constitue l'offre. Si, ce qui est souvent le cas, la demande augmente parallèlement, la progression des prix est encore plus considérable.



Graphique III



Graphique IV

Il convient cependant de remarquer que l'augmentation du prix des terrains a une influence non négligeable sur l'évolution du prix des immeubles bâtis tout au moins en ce qu'elle concerne leur valeur d'emplacement.

III. — L'ÉVOLUTION DE LA VALEUR DES IMMEUBLES COMPAREE AUX FLUCTUATIONS DES PRIS DE GROS ET DU COUT DE LA CONSTRUCTION

La lecture combinée des deux derniers tableaux met en lumière la disparité qui existe entre l'évolution des prix des bâtiments et des terrains et celle des prix de gros et du coût de la construction, savoir pour la période 1946-1954 :

Immeubles bâtis :	153 %
Terrains nus :	370 %
Prix de gros :	216 %
Coût de la Construction :	142 %

L'écart est encore beaucoup plus sensible entre 1946 et 1949 puisqu'au cours de cette période les prix de gros et le coût de la construction augmentent respectivement de 162% et 113% tandis que la valeur des terrains ne progresse que de 67% et celle des immeubles de 28% seulement.

Il apparaît donc clairement qu'il n'y a aucun lien direct entre les prix des immeubles bâtis ou non et le « coût de la vie » non plus qu'entre la valeur vénale des bâtiments et le coût de la construction et c'est commettre une erreur fondamentale que de prétendre évaluer un terrain ou une villa ayant fait l'objet de mutations antérieures par une revalorisation de leur prix de l'époque en fonction de l'indice général des prix ou de l'augmentation du prix de revient de la construction.

Cet état de chose trouve ses raisons dans le fait que l'influence de la production est pratiquement sans effet sur la formation des prix des immeubles, laquelle obéit dans le cadre de la loi de l'offre et de la demande à des règles qui lui sont propres.

La valeur d'un terrain subit le contrecoup des transactions réalisées dans son voisinage. Lorsque le quartier dont il fait partie n'est pas recherché, elle reste stable ou diminue à moins qu'une dépréciation monétaire sensible ne la gonfle artificiellement.

Par contre lorsqu'autour d'un terrain, l'activité immobilière est intense, sa valeur ne cesse de croître. En effet, comme il a été dit plus haut, chaque terrain vendu constitue une offre en moins puisque théoriquement, il a été acheté pour être bâti et lorsqu'un terrain donné reste seul disponible, sa valeur est débattue entre un vendeur et plusieurs acheteurs en dehors de toute considération d'indice général des prix. En outre, la hiérarchie des valeurs qui existe entre les terrains d'un même quartier ne reste pas obligatoirement constante d'une année à l'autre, des facteurs de plus-value ou de moins-value ayant pu modifier la valeur de certains d'entre eux.

L'augmentation du prix d'un immeuble bâti n'est parallèle ni à l'évolution de la valeur des terrains ni à une hausse éventuelle du coût de la construction. L'une et l'autre y participent mais avec des effets différents et limités.

La valeur d'un immeuble est en effet une valeur globale qui n'est en aucune façon constituée par la somme de la valeur du terrain et de celle de la construction. Elle constitue un tout indissociable car il n'est pas plus possible d'acquérir le terrain sans l'édifice qu'il supporte que le bâtiment sans le terrain sur lequel il est érigé. L'ensemble est donc inséparable et dès lors qu'un terrain est construit, il cesse d'être un terrain et sa valeur devenue virtuelle se fond dans la valeur globale dans la mesure où l'accessoire suit le principal. La valeur du terrain subit par conséquent le même sort que celle du bâtiment et supporte les mêmes dépréciations et son évolution n'a qu'une influence partielle sur la valeur de l'ensemble.

Les abattements qui affectent la valeur d'une construction proviennent d'abord du fait qu'elle existe, ensuite de sa vétusté, de l'incidence des droits de mutation, de son état d'entretien, enfin, du fait que l'immeuble n'est pas libre à la vente.

Tous ces éléments qui entrent en ligne de compte dans la détermination de la valeur d'un immeuble bousculent sérieusement la tendance que l'on pourrait avoir à calquer l'évolution de cette valeur sur celle des prix de gros ou du prix de revient du bâtiment, expliquent l'absence de concordance qui existe entre la progression de ces différentes valeurs et confirment le particularisme et l'individualité de chaque immeuble.

LES CAUSES DE L'ÉVOLUTION DU MARCHÉ IMMOBILIER A TUNIS

Maintenant que l'on aperçoit dans leurs grandes lignes l'évolution du rythme des transactions immobilières et la progression des prix des immeubles, il est intéressant de rechercher les éléments matériels ou psychologiques qui sont à leur origine.

Des causes d'ordre général ont eu une influence prépondérante sur l'ensemble du marché mais le rythme des transactions et l'évolution des prix dans un même quartier ont aussi été orientés par des causes inhérentes à l'endroit. Il convient par conséquent d'examiner successivement les unes et les autres.

LES MOTIFS PREDOMINANTS DE L'ÉVOLUTION GÉNÉRALE DU MARCHÉ IMMOBILIER

Un examen simultané des graphiques I et IV montre que le rythme des transactions immobilières a été saccadé de 1946 à 1954 alors que pendant la même période l'ascension des prix a été régulière et cette constatation peut amener à conclure que la progression des prix est indépendante de l'activité du marché. En réalité, il n'en est pas ainsi car la valeur d'un immeuble peut s'accroître aussi bien par suite

d'une absence d'offre que parce qu'un nombre de transactions élevé est soutenu par une demande forte et, dans la pratique il apparaît que les causes du développement des prix sont identiques à celles qui ont entraîné une rupture dans le rythme des transactions.

La période 1946-1954 a été marquée en dehors d'une dévaluation monétaire par le début de l'activité du Service de Liquidation des biens italiens et par une nouvelle législation sur les loyers en 1949 et par la mise en service du Fonds d'Aide à la Construction d'Immeubles d'Habitation en 1951.

Le service de Liquidation des Biens Italiens a effectué sa première vente d'immeubles séquestrés le 9 juin 1949, mais sa présence en Tunisie remonte au 1^{er} janvier 1948 et a hypothéqué le marché immobilier en raison des suppositions qui étaient faites sur l'importance des biens appréhendés. Les vendeurs de terrains nus ont sursi à leur projet de peur de subir un avilissement de leur bien provoqué par un encombrement éventuel du marché et le nombre des ventes a baissé de 24% par rapport à l'année précédente. Par contre, la cadence de vente des immeubles bâtis s'est maintenue à son niveau antérieur, ceux-ci étant moins sensibles que les terrains à la multiplication des offres.

Pendant le même laps de temps, les terrains mis en vente ayant vu décroître leur nombre ont bénéficié d'une plus-value consécutive, partie à l'élévation de l'indice des prix, partie au maintien ou même à l'accroissement de la demande.

Mais le contre-coup de l'apparition du Service de Liquidation n'a été que psychologique et sa durée s'est avérée brève.

En effet, en 1949 il y a eu une vente de bâtiment et 5 ventes de terrains, nombre très insuffisant pour avoir une influence déterminante sur la tenue du marché. Par la suite, le nombre des ventes effectuées par le Service s'est accru progressivement, mais n'a eu qu'une faible incidence sur le développement des prix. 1951, l'année la plus active, a vu se dérouler 80 ventes d'immeubles bâtis représentant près de 20% des transactions sur les bâtiments et 21 ventes de terrains nus. Mais ces dernières n'ont pas freiné la hausse importante des prix qui s'est manifestée dans tous les quartiers et les adjudications d'immeubles bâtis n'ont guère contrecarré l'augmentation des valeurs consécutives à la revalorisation des loyers, bien que certaines d'entre elles aient dû à des manœuvres occultes d'aboutir à des prix inférieurs aux valeurs vénales réelles.

Le motif profond de la hausse intervenue sur les immeubles bâtis à partir de 1949 a été la promulgation du décret du 28 octobre 1948 réglant les rapports entre bailleurs et locataires et édictant une revalorisation du taux des loyers des immeubles soumis au moratoire.

L'augmentation semestrielle des loyers à partir du 1^{er} janvier 1949 a modifié le revenu net des immeubles et le taux de capitalisation n'ayant pas subi de variations importantes, elle a contribué dans une large mesure avec la hausse des valeurs d'emplacement à un accroissement sensible de la valeur vénale et par voie de conséquence, à une accélération du rythme des transactions.

Le décret du 17 décembre 1950 instituant un Fonds d'Aide à la Construction d'Immeubles d'Habitation a donné une impulsion nouvelle au marché immobilier. On constate, en effet, qu'en 1951 le nombre des mutations de terrains nus augmente de plus de 20% par rapport à 1950, année qui elle-même avait vu un redressement sensible au regard de 1949, et que la valeur des terrains progresse de 87 pour cent tandis que l'essor pris par celle des immeubles bâtis en 1949 ralentit.

Les facilités accordées par le F.A.C.I.H. ont amené à participer à l'activité immobilière une catégorie de la population qui jusqu'alors s'en tenait à l'écart et l'ont incité à préférer à l'achat d'un immeuble bâti l'acquisition d'un terrain destiné à recevoir une construction. L'acquéreur d'une villa, en effet, doit acquitter des droits de mutation, faire effectuer des réparations plus ou moins importantes et payer des taxes municipales élevées pour, en définitive, habiter une construction qui n'est pas neuve et surtout n'a pas été réalisée selon l'idéal qu'il s'en faisait. Par contre, l'acheteur d'un terrain à bâtir peut obtenir la restitution des droits de mutation, un prêt à long terme garanti par l'Etat et une prime à la construction. En outre, lorsqu'il est réalisé, son immeuble est exonéré de taxe locative pendant 15 ans, sa première mutation bénéficie d'une exemption de droits si elle est réalisée dans les deux ans qui suivent son achèvement et la construction a été aménagée conformément à ses besoins. La contrepartie de cet état de chose a été un ralentissement dans l'ascension des prix des immeubles bâtis et l'apparition des transactions assorties de certaines facilités de paiement.

La création du FACIH a eu enfin pour conséquence le développement de la construction et de la vente d'appartements en co-propriété. Au fur et à mesure de leurs ventes, les terrains nus reçoivent des constructions et, leur nombre diminuant, leur prix augmente. Les emplacements qui restent disponibles dans les quartiers résidentiels du périmètre communal ont une valeur très élevée qui excède souvent les possibilités financières des constructeurs éventuels.

Ceux-ci doivent alors s'orienter vers la banlieue et certains trouvent à cette solution plus d'inconvénients que d'avantages. En acquérant un appartement en co-propriété, ils résolvent aux meilleures conditions le problème de l'emplacement, le prix élevé du terrain se trouvant réparti au prorata des droits de chaque co-propriétaire.

Pour répondre à ces besoins, des sociétés ont édifié des immeubles qu'elles ont revendus par appartements et la cadence de ces ventes a presque doublé de 1950 à 1951 pour atteindre son point culminant en 1953.

A partir de 1952, le rythme du marché immobilier à Tunis subit plus ou moins les répercussions des événements politiques. En 1952, les ventes d'immeubles bâtis sont en régression de 13% par rapport à l'année précédente et le nombre des mutations de terrains décroît légèrement. En 1953, on assiste au rétablissement des ventes de bâtiments à un niveau un peu supérieur à celui de 1951 mais ce phénomène est dû à la régularisation d'affaires conclues antérieurement et à une augmentation des cessions de droits indivis.

En 1954, le nombre des ventes d'immeubles bâtis est inférieur de 20% à celui de 1946 et de 32% à celui de 1951 et la cadence des mutations de terrains nus présente une diminution égale par rapport à 1946 et un ralentissement supérieur à 40% au regard de 1951 et 1953.

En outre, 75% des transactions de toute nature sont intervenues dans le courant du premier semestre, et à l'heure actuelle l'activité immobilière est réduite à sa plus simple expression. Néanmoins, les prix restent soutenus sur l'ensemble du marché. Il y a même et non baisse. Cet état de fait n'a pas une genèse économique mais est la conséquence directe de l'incertitude politique qui fait sentir ses effets néfastes sur tous les compartiments de la vie économique du pays.

LES CAUSES PARTICULIERES DE L'EVOLUTION DU MARCHE

Les différents quartiers qui constituent le périmètre communal de Tunis ont suivi individuellement pour la plupart, les grandes lignes de l'évolution du marché et ont par conséquent, été assujettis aux mêmes effets des mêmes causes. Néanmoins, à l'intérieur de leurs limites des causes particulières ont pu se manifester qui ont eu une certaine influence sur le comportement des transactions immobilières qui s'y sont conclues. Il est intéressant pour cette raison d'esquisser une brève étude des causes inhérentes, sinon à chaque quartier, tout au moins aux plus marquants d'entre eux.

En Médina (3), le nombre élevé de cessions de droits indivis portant sur des bâtiments provient en grande partie de ce que l'indivision est très poussée et entraîne de multiples rachats de parts, mais aussi de ce que certains commerçants ou simples habitants cherchent à s'évader d'un quartier, dans lequel l'accroissement de la population les fait étouffer, pour s'installer en ville européenne. La stagnation des prix des bâtiments de 1951 à 1953 suivie d'une légère baisse en 1954 confirme cette tendance.

Dans le quartier compris entre l'avenue de Paris, l'avenue Paul-Doumer, l'avenue Gambetta et l'avenue Lucien-Saint (7), les prix des terrains ont augmenté d'une façon considérable de 1949 à 1954 parce qu'un gros effort de construction s'y est manifesté par le fait qu'il était le quartier le plus proche du Centre à offrir des terrains disponibles.

A Djebel-Djelloud (11), la valeur des terrains a doublé de 1946 à 1949 par suite de l'implantation d'industries diverses, mais le potentiel industriel de la Tunisie étant très limité, la demande a été rapidement saturée et de 1951 à 1953, les prix ont subi une baisse de l'ordre de 20%.

A Montfleury et Montfleury Supérieur (15), l'évolution du marché a été marquée par l'implantation progressive de la bourgeoisie tunisienne provenant soit de la Médina, soit de la banlieue, soit même de l'intérieur de la Régence et qui a recherché aussi bien les villas que les terrains à bâtir.

Il n'a pas été possible de dégager la tendance des prix à Mélassine (16) parce que les quelques transactions officielles ne permettent pas d'émettre des conclusions solides. Dans ce quartier pourtant, tout ce qui est immeuble se vend, n'importe comment, à n'importe qui, mais pas à n'importe quel prix. Il arrive aussi que les ventes touchent des terrains n'appartenant pas au vendeur. Quoi qu'il en soit, les prix élevés sont dus à une agglutination croissante de la population.

A Franceville (21), les villas ont été très recherchées de 1946 à 1949, et le lotissement de Rahlia-Parc a connu un vif succès, mais la baisse qui s'est manifestée sur les bâtiments de 1951 à 1953 et la stagnation du prix des terrains trouvent leur origine dans le voisinage trop immédiat du Djebel-Lahmar (20) et de son agglomération de gourbis.

Le Belvédère Supérieur (22) doit la progression et le maintien de ses prix à un niveau élevé, à une situation géographique privilégiée. C'est le quartier résidentiel le plus convoité par la haute société de Tunis. Les villas dont la superficie couverte est souvent beaucoup plus importante que dans d'autres quartiers, ont une valeur soutenue et le prix des terrains ne cesse d'augmenter par suite de la diminution progressive de l'offre.

Depuis 1946, l'intervention de l'Etat a amené la création d'un quartier neuf à El-Menzah (24). Si les mutations d'immeubles bâtis y ont été rares, la cadence des ventes de terrains a été rapide et a suivi le rythme imposé par l'Administration.

L'Etat a acquis plus de 330.000 m² de terrain qu'il a aménagés et réservés à la construction d'immeubles collectifs et d'un établissement scolaire ou vendus à des sociétés d'habitations à bon marché et des particuliers. L'augmentation des prix qui a été considérable est la conséquence du développement de l'activité immobilière, mais provient aussi de ce que les terrains acquis par l'Etat ne comportaient aucun aménagement alors que leur revente ne s'effectue qu'après leur mise en état de viabilité et incorporation à leur valeur des frais exposés à cet effet.

Dans le quartier du Belvédère et de Cité-Jardins (25), le rythme des ventes a toujours été soutenu. L'évolution des prix y est moins marquante d'ailleurs parce que l'offre n'ayant jamais répondu exactement à la demande, le niveau des valeurs a toujours été élevé.

CONCLUSION

L'évolution du marché immobilier dans le périmètre communal de Tunis est dominée par la recherche d'une solution au problème du logement.

Le nombre des constructions nouvelles, villas et immeubles collectifs, s'accroît sans cesse et si la population restait constante, un jour viendrait où tous ses éléments seraient logés. Mais, tel n'est pas le cas puisque Tunis voit non seulement proliférer les éléments habituels de sa population, mais aussi se concentrer dans ses limites des habitants provenant de l'extérieur. Il n'y a donc pas d'autre res-

source que de construire. Mais par le fait même de l'implantation de nouveaux édifices, les terrains disponibles sont de plus en plus éloignés du pôle attractif que constitue le centre de la ville. La valeur des immeubles qui existent actuellement doit, par conséquent, croître au fur et à mesure que les constructions nouvelles parviendront aux limites du périmètre communal et celle des terrains à bâtir suivra inmanquablement le même sort.

La stagnation actuelle du marché immobilier dont les causes sont étrangères à la vie économique n'a, par conséquent, qu'un caractère artificiel et provisoire et sans vouloir se livrer à une prophétie, on peut considérer une reprise comme inéluctable.

Toutefois, la rapidité d'un nouvel essor reste subordonnée à l'apport de nouveaux capitaux, lequel est lui-même intimement lié à l'assainissement de la situation politique.

Claude LAMEYRE,
Inspecteur vérificateur
de l'Enregistrement et des Domaines.