

LE PROBLÈME DU LOGEMENT

EVOLUTION DE LA SITUATION EN 1954 ET PERSPECTIVES POUR 1955

Le souci du Gouvernement Tunisien de placer en rang honorable parmi ses préoccupations le problème de la recherche des solutions à donner à la crise du logement, commande au Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat de faire, une fois de plus, le point de la question.

Cette mise au point consiste à dresser le bilan des réalisations de l'année écoulée et, dans le même temps, à esquisser les perspectives pour 1955.

* * *

Si l'on se réfère aux statistiques des autorisations de bâtir pour l'année 1954, il est aisé de relever une nette progression par rapport aux années précédentes : le nombre de logements mis en chantier en 1954 s'élève à 4.273, auxquels viennent s'ajouter 1.409 habitations du type « Melja », réservées aux économiquement nuls de ce pays.

Le tableau ci-dessous illustre la progression constatée depuis 1951 :

ANNEES	NOMBRE de logements	NOMBRE de « Meljas »	TOTAL
1951	2.651	0	2.651
1952	3.489	283	3.772
1953	3.390	381	3.771
1954	4.273	1.409	5.682

Dans un autre domaine, et pour compléter ce relevé statistique, il paraît intéressant de faire figurer dans un tableau les différents

modes de financement et de chiffrer le coût des réalisations de 1954 :

NATURE des constructions	Nombre de logements	Coût (en millions de francs)	MODE de financement
H. B. M.	22	50	Crédits publics
Caisse Mutuelle de Crédit Im- mobilier de Tunisie (C.M.C. I.T.)	173	240	id
Opérations « Melja »	1.409	90	id
Dommages de guerre	156	300	id
Construction avec prêts spé- ciaux	1.094	2.000	dont { 1.280.000 CFF 720.000 Fonds privés
Constructions primées sans prêts	158	350	Fonds privés
Constructions libres	2.670	6.000	id
TOTAL	5.682	9.030	

L'examen du premier tableau fait apparaître que, par rapport à 1953, le nombre de logements lancés en 1954 accuse une progression de l'ordre de 50 %.

Ce rythme est satisfaisant : mais au regard des besoins en logements de la Tunisie, il serait souhaitable que cette progression se poursuive pour pouvoir atteindre et maintenir le chiffre idéal de 11.000 logements par an : c'est, en effet, ce rythme de construction qu'il faudrait atteindre pour faire face aux besoins exprimés, compte tenu notamment de l'accroissement de la population, de l'exode bien connu des gens de la campagne vers la ville et aussi du légitime désir des habitants appartenant aux couches les plus diverses de la population de rechercher de meilleures conditions d'habitat.

Face à cet accroissement du nombre des logements, il reste à déterminer les facteurs qui en sont à la base et également à préciser dans quelle mesure et au prix de quels moyens il est possible de maintenir la cadence des réalisations.

Il importe, d'autre part, de connaître à quelles catégories de la population ont pu profiter les 5.682 habitations lancées au cours de 1954.

Pour ce faire, il est proposé de ranger la population de Tunisie en deux grandes catégories :

— d'une part, les économiquement forts et moyens disposant de revenus mensuels supérieurs à 40.000 francs;

— d'autre part, les économiquement faibles et nuls dont le revenu mensuel est inférieur à 40.000 francs.

Sur ces bases, la répartition des logements peut s'établir comme suit :

NATURE des constructions	NOMBRE logement pour les économiquement forts et moyens	NOMBRE de logements pour les économiquement faibles et nuls	TOTAL
Habitations à bon marché (H. B.M.)	—	22	22
Caisse Mutuelle de Crédit Immobilier de Tunisie (C.M.C. I.T.)	—	173	173
Opérations « Melja »	—	1.409	1.409
Domages de guerre	56	100	156
Constructions avec prêts spéciaux	1.094	—	1.094
Constructions primées sans prêts	158	—	158
Constructions libres	2.670	—	2.670
TOTAL.....	3.978	1.704	5.682

Les pourcentages de satisfaction atteints apparaissent à la lecture du tableau ci-après dans lequel, à côté des chiffres des réalisations de 1954, ont été alignés ceux exprimant les besoins de l'une et l'autre des deux catégories de la population :

Catégorie de la population	NOMBRE de logements lançés	Besoins en logements	Pourcentage de satisfaction
Economiquement forts et et moyens : revenus mensuels supérieurs à 40.000 francs	3.978	4.000	99 %
Economiquement faibles et nuls : revenus mensuels inférieurs à 40.000 Fr.....	1.704	7.000	24 %
TOTAL.....	5.682	11.000	51 %

Si la situation continue à être satisfaisante pour les économiquement forts et moyens, elle demeure donc critique, sinon grave, pour l'autre catégorie.

Aussi, tout en soulignant que la montée en flèche des logements mis en chantier en 1954 résulte de l'ampleur prise par les opérations « Melja » (1.409 contre 381 en 1953), par les constructions libres (2.670 contre 2.068) et par les constructions avec prêts et primes (1.252 contre 800), convient-il de préciser les mesures susceptibles de contribuer à apporter une amélioration dans ce domaine.

L'essentiel de ces mesures doit consister :

- dans l'augmentation du volume des prêts spéciaux (C.F.F.) actuellement plafonné à un chiffre insuffisant;
- dans l'octroi à l'habitat d'une part honorable des crédits du plan de modernisation et d'équipement;
- dans la recherche de moyens de financement pour les Sociétés H.B.M., pour les Offices Tunisiens de Logements Militaires et pour la Caisse Mutuelle de Crédit Immobilier, financement à assurer par le Fonds d'Aide à la Construction pour la mise sur pied d'un nouveau programme assurant le relais de celui de 1952, fort de 865 millions, et qui a été entièrement réalisé sous les auspices du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat;
- dans le développement des opérations « Melja » au bénéfice de la population besogneuse : après une période de rodage, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat est techniquement en mesure de faire face aux multiples demandes d'habitation de ce genre, mais il faut que les moyens financiers nécessaires soient mis à sa disposition;
- dans l'extension de la politique foncière inaugurée ces dernières années et qui consiste à offrir à prix coûtant aux candidats constructeurs des parcelles de terrains dans des lotissements pilotes parfaitement équipés et aménagés pour éviter que les bâtisseurs ne soient, pour l'acquisition de leur terrain, à la merci de certains spéculateurs, il serait d'ailleurs souhaitable de développer le système des lotissements avec paiement en cinq annuités; ceci est évidemment affaire de crédits.
- enfin, il faut aussi renouveler ou instituer toutes dispositions d'ordre fiscal ou économique susceptibles de constituer un encouragement à la construction d'immeubles à usage d'habitation.

Si une conclusion était nécessaire à cette étude, elle ne manquerait pas de se traduire par un sentiment d'optimisme que l'on souhaiterait voir se maintenir et progresser.

Encore faut-il que dans les sphères responsables du pays s'affirme l'idée que le problème du logement est, dans la conjoncture actuelle, affaire de Gouvernement.

Abdelaziz ZENAI,DI,
Ingénieur en Chef,
Chef des Services Techniques
au Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.