

République Tunisienne

Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable



Pour une nouvelle stratégie de l'habitat

**Analyses économiques : abordabilité du logement,
poids économique et social du secteur du logement
et impact sur le budget de l'État**

Diagnostics et recommandations

Pour une nouvelle Stratégie de l'habitat en Tunisie

Analyses économiques : abordabilité du logement, poids économique et social du secteur du logement et impact sur le budget de l'État

Sommaire

INTRODUCTION	6
RÉSUMÉ EXÉCUTIF.....	7
1. L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT	15
1.1 Conditions d'habitat des ménages tunisiens.....	16
1.2 Accès au logement et dépenses de logement selon l'ENBCNVM 2010	21
1.2.1 Accès à la propriété.....	21
1.2.2 Les dépenses d'habitation	24
1.2.3 L'accès au crédit.....	28
1.2.4 L'accès au terrain et au logement	30
1.2.4.1 L'achat de terrain	30
1.2.4.2 L'acquisition des logements	31
1.2.4.3 L'autoconstruction des logements	32
1.3 Accessibilité selon le rapport Prix-Revenu	33
1.3.1 Les profils économiques des ménages.....	33
1.3.2 Les capacités des ménages en 2014.....	35
1.3.3 Typologie des prix des logements.....	39
1.3.4 Résultat de l'analyse de l'abordabilité	47
2. IMPACT BUDGÉTAIRE DU SECTEUR DE L'HABITAT	54
2.1 Les recettes fiscales et le manque-à-gagner fiscal	54
2.1.1 Aperçu général des recettes fiscales générées par le secteur de l'habitat	54
2.1.2 Estimation des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal.....	55
2.1.2.1 Impôts sur les revenus et les sociétés et Impôts sur la plus-value immobilière	55
2.1.2.2 La TVA.....	57
2.1.2.3 Le droit d'enregistrement.....	59
2.1.3 Les taxes perçues au niveau local.....	60
2.2 Estimation des dépenses directes et des subventions.....	62
2.2.1 Subvention des programmes publics de logement.....	62
2.2.1.1 Fonds de promotion des logements sociaux	62
2.2.1.2 Fonds national d'amélioration de l'habitat.....	64
2.2.1.3 Programme spécifique pour le logement social	65
2.2.2 La subvention du crédit logement	67
2.2.3 Les autres programmes et opérateurs publics	70
2.3 Le bilan de l'impact budgétaire du secteur de l'habitat.....	71
3. CONTRIBUTIONS DU SECTEUR DE L'HABITAT À L'ÉCONOMIE ET À L'EMPLOI	72
3.1 Poids économique du secteur du logement.....	73
3.1.1 Production et Valeur ajoutée.....	73
3.1.1.1 Aperçu général	73
3.1.1.2 Secteur de l'habitat et TES.....	74
3.1.1.3 Secteur de l'habitat et activités liées.....	76
3.1.2 Investissement.....	77
3.1.3 Les entreprises du secteur	79
3.2 Dimensions sociales du secteur du logement	81
ANNEXES	86

Liste des tableaux et des graphiques

Tableau 1 : Évolution des nombres d'habitants, ménages et logements (1975-2010).....	16
Tableau 2 : Répartition des logements selon l'état d'occupation.....	17
Tableau 3 : Dépenses de logement 2010 : répartition par déciles (en TND).....	24
Tableau 4 : Structure des dépenses de logement 2010 : répartition par déciles.....	25
Tableau 5 : Dépenses de logement 2010 : répartition par région (en TND).....	26
Tableau 6 : Structure des dépenses de logement 2010 : répartition par région.....	26
Tableau 7 : Dépenses totales des ménages et dépenses de logement (dépenses annuelle en TND, 2010).....	28
Tableau 8 : Ménages accédant au crédit logement, répartition par décile et par région (2010).....	29
Tableau 9 : Dépenses de logement des ménages accédant au crédit logement, répartition par décile et par région (2010).....	29
Tableau 10 : Acquisition de terrain pour construction de logement, répartition par région (2010).....	30
Tableau 11 : Acquisition de terrain pour construction de logement, répartition par décile (2010).....	30
Tableau 12 : Acquisition de logement selon l'ENBCNVM de 2010, répartition par région.....	31
Tableau 13 : Acquisition de logement selon l'ENBCNVM de 2010, répartition par décile.....	31
Tableau 14 : Ménages engagés dans un projet de construction de logement selon l'ENBCNVM de 2010, répartition par décile.....	32
Tableau 15 : Ménages engagés dans un projet de construction de logement selon l'ENBCNVM de 2010, répartition par région.....	32
Tableau 16 : Taux de pauvreté et taux de pauvreté extrême par région (2000, 2005 et 2010).....	33
Tableau 17 : Nombre de ménages pauvres et taux de pauvreté des ménages (2010).....	34
Tableau 18 : Évolution de l'épargne et de l'épargne logement (2002-2014).....	35
Tableau 19 : Évolution des crédits non professionnels octroyés aux particuliers par le secteur bancaire.....	37
Tableau 20 : Déciles de dépense des ménages tunisiens (juin 2014).....	38
Tableau 21 : Catégories de logement de FOPROLOS et conditions de financement.....	40
Tableau 22 : Éligibilité au FOPROLOS selon les résultats de l'ENBCNVM de 2010.....	40
Tableau 23 : Taille des ménages et superficie requise par catégorie de logement et par région.....	45
Tableau 24 : Prix du logement par catégorie de logement et par région.....	45
Tableau 25 : Catégorie de prix de logement par région.....	46
Tableau 26 : Abordabilité du logement, région du Grand Tunis.....	47
Tableau 27 : Abordabilité du logement, région du Nord Est.....	47
Tableau 28 : Abordabilité du logement, région du Nord-Ouest.....	48
Tableau 29 : Abordabilité du logement, région du Centre-Est.....	48
Tableau 30 : Abordabilité du logement, région du Centre-Ouest.....	48
Tableau 31 : Abordabilité du logement, région du Sud-Est.....	49
Tableau 32 : Abordabilité du logement, région du Sud-Ouest.....	49
Tableau 33 : Abordabilité du logement, Ensemble de la Tunisie.....	49
Tableau 34 : Abordabilité du logement, synthèse par région et décile.....	50
Tableau 35 : Prix « abordable » de logement par décile.....	51
Tableau 36 : Recensement des impôts et taxes selon la nature de l'activité rattachée au secteur du logement.....	55
Tableau 37 : Estimation des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal pour les activités liées à l'habitat : Impôt sur les revenus et impôt sur les sociétés.....	57
Tableau 38 : Estimation des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal pour les activités liées à l'habitat : TVA.....	58
Tableau 39 : Estimation des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal pour les activités liées à l'habitat : Droits d'enregistrement.....	60
Tableau 40 : Évolution des ressources des municipalités (2006-2013).....	61
Tableau 41 : Ressources et emplois du FOPROLOS.....	63
Tableau 42 : Les crédits octroyés sur les ressources du FOPROLOS.....	63
Tableau 43 : Conditions de financement du FNAH adressé aux particuliers.....	64
Tableau 44 : Les crédits octroyés sur les ressources du FNAH.....	64
Tableau 45 : Subventions du PSLs par catégorie.....	66
Tableau 46 : Banque de l'Habitat, Engagements de financement reçus de l'État sur Épargne logement au 31-12-2012.....	67
Tableau 47 : Taux d'intérêt.....	68
Tableau 48 : Chiffre d'affaires, charges et résultat d'exploitation de la SNIT, de l'AFH, de la SPROLS et de l'ARRU.....	70
Tableau 49 : Bilan de l'impact budgétaire du secteur de l'habitat.....	71
Tableau 50 : Évolution et structure du PIB (2000, 2005, 2010 et 2013).....	74
Tableau 51 : Production du secteur de l'habitat et des activités liées (2009-2012).....	77
Tableau 52 : Valeur ajoutée du secteur de l'habitat et des activités liées (2009-2012).....	77
Tableau 53 : Évolution et structure de FBCF (2000, 2005, 2010 et 2012).....	78
Tableau 54 : RNE, Estimation du nombre d'entreprises du secteur de l'habitat et des activités liées (2006-2012).....	80
Tableau 55 : RNE, Estimation du nombre d'entreprises du secteur de l'habitat et des activités liées (2006-2012).....	81
Tableau 56 : RNE, Estimation des emplois formels salariés dans le secteur de l'habitat et des activités liées (2006-2012).....	82
Tableau 57 : Emploi du secteur BTP par milieu et région (2011).....	84
Graphique 1 : Évolution de la population tunisienne et du taux d'urbanisation.....	16
Graphique 2 : Répartition des logements vacants (2009).....	17
Graphique 3 : Évolution du nombre de ménage et de personne par logement occupé.....	17
Graphique 4 : Proportion de logements rudimentaires.....	18
Graphique 5 : Répartition des ménages selon le type de logement occupé (2010).....	18

Graphique 6 : Niveau d'équipement par type de logement occupé (2010)	18
Graphique 7 : Types de logement occupé par déciles de dépenses (2010)	19
Graphique 8 : Types de logement occupé par district (2010)	19
Graphique 9 : Taux d'équipement des logements occupés selon les déciles de dépenses des ménages	20
Graphique 10 : Ratio de raccordement/équipement des logements selon les déciles des ménages et les régions (2010).....	20
Graphique 11 : Structure du parc logement selon la superficie couverte (2004 et 2009)	21
Graphique 12 : Structure du parc logement selon le nombre de pièces (2004 et 2010).....	21
Graphique 13 : Mode d'occupation des logements par les ménages (2010)	21
Graphique 14 : Proportion de ménages propriétaires de leur logement selon les quintiles de dépenses et la tranche d'âge du chef du ménage (2010)	23
Graphique 15 : Proportion de ménages propriétaires de leur logement selon les régions et la tranche d'âge du chef du ménage (2010).....	23
Graphique 16 : Répartition des dépenses de logement du ménage tunisien moyen (2010)	25
Graphique 17 : Structure des dépenses de logement par déciles de dépense(2010)	27
Graphique 18 : Structure des dépenses de logement par région et milieu (2010)	27
Graphique 19 : Poids des dépenses de logement dans les dépenses totales des ménages, répartition par district (2010).....	27
Graphique 20 : Poids des dépenses de logement dans les dépenses totales des ménages, répartition par décile (2010).....	27
Graphique 21 : Taux de bénéficiaires du crédit logement, répartition par district (2010)	28
Graphique 22 : Taux de bénéficiaires du crédit logement, répartition par décile (2010).....	28
Graphique 23 : Proportion de ménages engagés dans un projet de construction de logement selon l'âge du chef du ménage.....	32
Graphique 24 : Nombre et proportion de ménages pauvres, répartition par région (2010)	34
Graphique 25 : Répartition des ménages selon les déciles de dépense et la région de résidence (2010)	35
Graphique 26 : Évolution des dépôts d'épargne logement (prix courants et prix constants)	36
Graphique 27 : Évolution de la part de l'épargne logement dans l'épargne totale et de la part de la Banque de l'Habitat dans l'épargne logement	36
Graphique 28 : Évolution crédits non professionnels octroyés aux particuliers et de la part des crédits logement (et aménagement du logement).....	37
Graphique 29 : Évolution de l'encours des crédits non professionnels octroyés aux particuliers et des dépôts d'épargne.....	37
Graphique 30 : Évolution des flux d'épargne et de crédit bancaire (variations annuelles des dépôts d'épargne et de l'encours des crédits aux ménages)	38
Graphique 31 : Évolution des prix plafonds des logements éligibles au FOPROLOS	39
Graphique 32 : Évolution des prix plafonds du m ² des logements éligibles au FOPROLOS	39
Graphique 33 : Estimation du taux d'éligibilité au FOPROLOS, répartition par région	41
Graphique 34 : Estimation du taux d'éligibilité au FOPROLOS, répartition par décile.....	41
Graphique 35 : Éligibilité et raisons d'inéligibilité au FOPROLOS	41
Graphique 36 : Exemple d'évolution du prix des appartements neufs entre 2010 et 2014 (TND/m ²).....	42
Graphique 37 : Répartition du prix m ² couvert du logement (minimum, moyen et maximum) selon les gouvernorats (2014)	42
Graphique 38 : Taille des ménages par déciles de dépense (2010)	44
Graphique 39 : Ratio de nombre des membres du ménage par pièce de logement (2010)	44
Graphique 40 : Prix moyens par catégorie et par région	46
Graphique 41 : Taux d'abordabilité du logement et par région.....	50
Graphique 42 : Taux de déficit d'abordabilité pour le décile le plus pauvre	51
Graphique 43 : Seuil limite du prix de logement pour le décile le plus pauvre	51
Graphique 44 : Répartition des ménages selon le poids des dépenses d'habitation (2010)	52
Graphique 45 : Proportion de ménages consacrant plus de 30% de leur dépenses aux dépenses de logement selon leur situation de pauvreté et milieu de résidence (2010).....	52
Graphique 46 : Proportion de ménages consacrant plus de 35% de leur dépenses aux dépenses de logement selon leur situation de pauvreté et milieu de résidence (2010).....	53
Graphique 47 : Positionnement de la Tunisie selon l'indice d'abordabilité du logement et du ratio Prix-Revenu	53
Graphique 48 : Évolution de la TIB et de la TNB (2007-2013)	61
Graphique 49 : Évolution des ressources du FOPROLOS (2009-2013)	62
Graphique 50 : Évolution des dotations au PSL (2012-2014)	67
Graphique 51 : Évolution du TMM de janvier 2000 à août 2014 et positionnement des crédits logement	68
Graphique 52 : BH : évolution des encours du Crédit direct et de l'Épargne logement (2006-2012).....	69
Graphique 53 : Évolution du RBE de la SNIT, de l'AFH, de la SPROLS et de l'ARRU.....	70
Graphique 54 : Part de la valeur ajoutée du secteur du Bâtiment et génie civil dans la PIB et par rapport à la valeur ajoutée des activités marchandes.....	73
Graphique 55 : Croissance du PIB et croissance du secteur du Bâtiment et génie civil (2001-2113)	73
Graphique 56 : Répartition de la production du secteur du Bâtiment et génie civil (2012)	75
Graphique 57 : Coefficients techniques de production de la branche BGC	75
Graphique 58 : Structure des entrées intermédiaires selon le TES de 2012.....	76
Graphique 59 : Évolution de la FBCF du secteur des logements (2000-2012)	78
Graphique 60 : Répartition des entreprises privées recensées par le RNE par secteur : nombre d'entreprises 2012.....	79
Graphique 61 : Répartition des entreprises privées recensées par le RNE par secteur : chiffre d'affaires 2012	79
Graphique 62 : RNE : Évolution de la part du secteur de l'habitat et des activités liées en termes nombre d'entreprises et de chiffre d'affaires (2006-2012).....	80
Graphique 63 : Emplois dans le secteur du BTP, répartition par gouvernorat (2004).....	81
Graphique 64 : Emplois salariés formels dans les entreprises privées recensées par le RNE : répartition par secteur (2012).....	82
Graphique 65 : RNE : estimation des emplois formels dans le secteur de l'habitat et des activités liées (2006-2012).....	83
Graphique 66 : RNE, Estimation des emplois formels salariés dans le secteur de l'habitat et des activités liées (2012).....	83
Graphique 67 : Évolution de l'emploi dans le secteur de BTP (2007-2014)	83
Graphique 68 : Répartition de la structure des emplois par lieu de travail et milieu (2011)	84

Liste des acronymes et des abréviations

AFH :	Agence Foncière de l'Habitat
ARRU :	Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine
BCT :	Banque Centrale de Tunisie
BGC :	Bâtiment et génie civil
BH :	Banque de l'Habitat
CEP :	Centre d'Épargne Postale
CIRPPIS :	Code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés
CNSS :	Caisse nationale de sécurité sociale
DGCPL :	Direction générales des collectivités publiques locales
DGI :	Direction générale des impôts
ENBCNVM :	Enquête nationale sur le budget la consommation et le niveau de vie des ménages de 2010
ENPE :	Enquête nationale sur la population et l'emploi
FBCF :	Formation brute du capital fixe
FNAH :	Fonds national d'amélioration de l'habitat
FOPROLOS :	Fonds de promotion des logements sociaux
INS :	Institut National de la statistique
MENA :	Moyen orient et Afrique du nord
MEF :	Ministère de l'Économie et des finances
MTND :	Millions de dinars tunisiens
PIB :	Produit intérieur brut
PSLS :	Programme spécifique pour le logement social
SNIT :	Société Nationale Immobilière de Tunisie
SPROLS :	Société de Promotion des Logements Sociaux
TCL :	Taxe sur les établissements à caractère industriel, commercial ou professionnel
TES :	Tableau Entrées-Sorties
TIB :	Taxe sur les immeubles bâtis
TNB :	Taxe sur les terrains non bâtis (TNB)
TMM :	Taux moyen du marché monétaire
TND :	Dinar tunisien
TVA :	Taxe sur la valeur ajoutée

INTRODUCTION

Le présent document constitue le rapport de la mission du consultant Hafedh Zaafrane qui porte sur certaines analyses économiques menées dans le cadre de l'étude sur la stratégie de l'habitat en Tunisie initiée par le Projet régional sur le logement abordable.

La mission comporte trois tâches :

- une analyse de la capacité des ménages urbains en Tunisie d'acquérir un logement approprié (housing affordability analysis) ;
- une évaluation de l'impact financier du secteur de l'habitat à la fois sur les dépenses (subventions) que les recettes du budget de l'État ;
- une évaluation des contributions directes et indirectes du secteur de l'habitat à l'économie et à l'emploi en Tunisie.

Le rapport est structuré en trois parties, reprenant l'objet des tâches réalisées :

- L'abordabilité du logement
- Évaluation de l'impact budgétaire du secteur de l'habitat
- Contributions du secteur de l'habitat à l'économie et à l'emploi

RÉSUMÉ EXÉCUTIF

Le secteur de l'habitat : moteur de croissance ou « tare » budgétaire ?

Le secteur de l'habitat est un domaine de convergences de flux contradictoires de développement, il se situe entre les activités productrices et de développement urbain et entre les tendances spéculatives de placement et de financement. Il est aussi à la confluence de deux écoles en matière de politiques de développement : Il est considéré par certains comme le moteur de la croissance par excellence et par d'autres comme un secteur social résiduel et une tare budgétaire à gérer. Qu'en est-il en Tunisie, quelles sont les dimensions économiques et sociales du secteur et pèse-t-il réellement sur le budget de l'État en tant que secteur social budgétivore ? Une partie de la présente étude a essayé d'apporter certains éléments de réponse à ces questions.

Le poids économique et social du secteur de l'habitat

Le secteur de l'habitat est doté d'une dimension stratégique tant sur la plan économique que social. Cette dimension est appréhendée dans le cadre de la présente analyse en termes de contribution à la croissance et à l'emploi. **La connaissance du secteur se heurte à de nombreux obstacles.** La comptabilité nationale et les statistiques sociales le regroupent au sein d'un secteur assez hétérogène sous des appellations diverses (constructions, bâtiments et travaux publics ou bâtiments et génie civil) en dépit de ses spécificités en termes de destinations et de modalités de sa production qui le distinguent du secteur des travaux d'infrastructures. Les données disponibles montrent que le secteur du bâtiment et génie civil dégage une valeur ajoutée de près de 3 milliards TND représentant environ 4% du PIB (2013). En absence de données précises, les estimations aboutissent à un poids du secteur de l'habitat équivalent à 2,3% du PIB.

Le secteur de l'habitat exerce un effet d'entraînement sur les autres activités économiques. Il s'agit d'un effet d'entraînement à l'amont (par l'achat). Les données de 2012 montrent, d'une part, que 11% de la consommation intermédiaire totale est destinée au secteur du bâtiment et génie civil (BGC). Cette proportion atteint près 73% pour les produits des matériaux de construction céramique et verre, 16% des produits mécaniques et électriques et près de 15% pour les autres services marchands, et d'autre part, que près de 70% de la production de la branche du BGC est redevable à l'utilisation de produits d'autres branches notamment les industries électriques, les MCCV et les industries diverses. Bien évidemment, de par sa nature, l'effet d'entraînement à l'aval (par la vente) demeure très limité : sa production constitue une consommation intermédiaire pour les autres secteurs dans une limite de 0,1%. Toutefois, l'investissement dans les logements qui a atteint en 2012 près de 2,8 milliards TND, soit 17,8% de la FBCF totale, en plus de sa massive utilisation des intrants provenant d'autres secteurs, stimule une demande finale profitant à plusieurs autres activités économiques générée par les besoins d'équipement, ameublement, entretien et autres services propres à l'exploitation des logements.

L'analyse des données de la production et de la valeur ajoutée au niveau le plus détaillé disponible permet de mieux appréhender le poids économique propre au secteur de l'habitat. Une dizaine d'activités économiques allant de l'extraction de pierres, sables et argiles à la fabrication d'éléments en métal pour la construction produisent des intrants presque exclusivement pour les besoins de la Construction et d'autres comme les activités immobilières se développent grâce à l'existence des immobilisations. Une estimation de la quote-part redevable au secteur de l'habitat selon cette approche permet d'évaluer la production de l'habitat et des activités qui lui sont liées à 12,1 milliards TND et sa valeur ajoutée à 3,4 milliards TND (2012). Cela représente respectivement 9,5% de la Production totale et 6,6% du PIB.

Une dernière approche de l'estimation du poids du secteur de l'habitat a exploité le fichier du Répertoire National des Entreprises (RNE) qui recense 626 000 entreprises privées réalisant un chiffre d'affaires de près de 115 milliards TND. Les entreprises opérant dans le secteur de la Construction représentent 4,7% en termes de nombre d'entreprises recensées et 4,5% en termes de chiffre d'affaires. Le regroupement des entreprises du secteur de l'habitat et celles qui exercent dans des activités liées à la construction et après détermination de la quote-part revenant à l'habitat permet d'estimer le poids de ce secteur à plus de 10% aussi bien en termes de nombre d'entreprises que de production réalisée. Ce résultat est comparable à celui retrouvé à partir de l'estimation basée sur la production exploitant les données de la Comptabilité nationale (9,5%).

La dimension sociale du secteur du logement est appréhendée à travers la place et le rôle du secteur en termes de création d'emplois. Le nombre d'emplois recensés en 2014 dans le secteur des BTP dépasse 456 000, cela représente 13,5% de l'emploi total (3,39 millions). Ce poids comporte, d'une part, des emplois dans les activités de génie civil et dans la construction de bâtiments non destinés à l'habitat, et d'autre part, ne tient pas compte des emplois dans les activités directement liées au secteur de l'habitat. Le RNE qui se limite aux emplois formels salariés dans les entreprises privées recense 70 000 emplois dans les entreprises du secteur de la construction, soit 7% de l'emploi total des entreprises du RNE. L'estimation des emplois dans le secteur de l'habitat et des activités qui lui sont rattachées aboutit à plus de 110 000 emplois représentant 11,2% des emplois recensés par le RNE. L'application de ce facteur de revalorisation permet d'estimer la part totale de l'emploi redevable au secteur de l'habitat et des activités qui lui sont liées à plus de 20%, cela confirme la place prépondérante de ce secteur dans les créations d'emplois en Tunisie et la dimension stratégique indéniable dont il est doté en cette matière.

Le poids du secteur de l'habitat dans l'emploi devient plus important dans certaines régions du pays et pour la catégorie la plus défavorisée de la population. En milieu rural, la part de l'emploi dans les constructions est le double de ce qui est enregistré dans les villes du Grand Tunis et 68% des emplois dans ce secteur concerne des personnes analphabètes ou du niveau primaire. Cela montre que le secteur de l'habitat offre des opportunités d'emploi à accessibilité facile et présentant souvent l'unique alternative dans plusieurs régions pour la catégorie la plus défavorisée de la population et celle présentant de faibles niveaux d'instruction.

Les conditions de travail dans le secteur de l'habitat ne sont pas les plus valorisantes : les niveaux d'instruction y sont parmi les plus faibles, l'attractivité de l'emploi dans ce secteur pour les jeunes et aussi pour les moins jeunes est en perte de vitesse en raison des conditions de pénibilités et de sécurité souvent déplorables et aussi des faibles niveaux de rémunération et de perspectives de carrières limitées. Un résultat issu de l'exploitation des données de l'enquête consommation de 2010 est assez significatif en cette matière : plus de 35% des chefs des ménages extrêmement pauvres travaillent dans des chantiers de construction. Sont-ils pauvres parce qu'ils travaillent dans ce secteur, ou c'est le travail dans ce secteur qui les maintient dans la pauvreté ? En fait, les deux réponses à ces questions sont affirmatives.

L'impact budgétaire du secteur de l'habitat : jeu à somme nulle ?

Le secteur de l'habitat est-il un secteur social de second ordre ? Dans quelles mesures bénéficie-t-il du transfert de réaffectation de ressources publiques générées par d'autres secteurs ? Représente-t-il une ressource nette ou une charge pour le budget de l'État ? Quel est le niveau de l'effort déployé par les finances publiques en matière de promotion du secteur de l'habitat ? La réponse à ses questions passe par l'élaboration d'un bilan Ressources – emplois du secteur de l'habitat au niveau des finances publiques. À l'instar des difficultés rencontrées pour le cadrage économique, cette tâche se heurte à un manque manifeste de données fines permettant d'évaluer sans équivoques les différentes composantes de ce bilan budgétaire. En effet, les données budgétaires et financières sont disparates, partielles, souvent inexistantes et quelques fois contradictoires. Le recours à des hypothèses de ventilation et de répartition était nécessaire afin de parvenir à des estimations significatives.

Les logements génèrent des recettes fiscales aux différentes phases de leur cycle de vie : production, exploitation et cession. Les principaux impôts et taxes inhérents aux activités de construction, d'exploitation et de cession de logements sont les suivantes : i) au niveau central ou national : impôt sur les revenus provenant de la location de logements, impôt sur les sociétés opérant dans le secteur de l'habitat et du logement, TVA générée par les différentes activités de construction et de promotion immobilière dans le domaine de l'habitat, droit d'enregistrement du foncier et des immobilisations ; ii) au niveau local : taxe sur les immeubles bâtis et taxe sur les terrains non bâtis. L'estimation de ces différentes recettes aboutit pour l'exercice 2013 à une enveloppe de l'ordre de 490 M TND, cela représente environ 3% des recettes fiscales de l'État. Notons que ce montant ne compte pas les taxes affectées aux fonds spéciaux destinés à la promotion de l'habitat.

La propriété d'un terrain ou d'un logement donne lieu à deux taxes principales perçues par les collectivités locales : la taxe sur les immeubles bâtis (TIB) et la taxe sur les terrains non bâtis (TNB). En 2013, la TIB et la TNB ont atteint une enveloppe de 48,3 M TND. Elles ont contribué au budget des municipalités à hauteur de 7%, cette contribution dépassait 10% en 2009 et 2010. Le niveau de recouvrement de ces deux taxes a connu une forte baisse en 2011 (-42%). Des subventions accrues de l'État ont remédié à la baisse des ressources propres des municipalités. Le poids des subventions publiques dans les ressources municipales est passée de 24,6% durant la période 2008-2010 à 43,9% durant les trois dernières années (2011-2013). Ainsi, si la contribution directe des habitants des communes à travers la TIB et TNB correspond à un montant de l'ordre de 6 TND par habitant, la subvention publique accordée aux communes représente environ 40 TND/habitant. Si l'on considère que la moitié de la subvention publique bénéficie au secteur de logement, le bilan budgétaire au niveau local, comportant la TIB et la TNB en ressources et la moitié de la subvention publique accordée aux municipalités en emplois, dégage une subvention moyenne de l'ordre de 63 M TND par an.

Les déductions fiscales et autres exonérations accordées aux promoteurs et aux particuliers dans l'objectif de promouvoir l'habitat et l'accès aux logements occasionnent un manque-à-gagner fiscal pour le budget de l'État. Ce manque-à-gagner en matière de la TVA, impôt sur les revenus, impôt sur les sociétés et droit d'enregistrement est estimé à 370 M TND pour l'année 2013, soit l'équivalent de 2,2% des recettes fiscales.

Les subventions publiques octroyées en matière d'habitat peuvent être classées en trois catégories : i) dotations aux programmes de promotion de l'habitat, ii) bonification des taux d'intérêt des crédits finançant le logement et iii) subvention des opérateurs publics intervenant dans le domaine de l'habitat. **Trois principaux programmes publics de promotion de l'habitat étaient actifs ces dernières années.** Il s'agit du FOPROLOS, du FNAH et du PSLS. L'analyse des ressources-emplois de ces programmes dégage trois résultats majeurs : i) les financements octroyés sur le FOPROLOS et le FNAH, en plus du faible taux de recouvrement (de l'ordre de 25% et qui peut être assimilé à une subvention implicite), sont dotés de conditions favorables de financement comportant une subvention atteignant une enveloppe estimée à 10 M TND par an, ii) le FOPROLOS alimenté par une contribution directe des catégories ciblées (salariés) dégage un important excédent non affecté estimé à 650 M TND à fin 2013. La comptabilisation de cet excédent comme ressource dans le bilan budgétaire du secteur de l'habitat aboutit manifestement à un solde négatif de l'intervention de l'État dans ce secteur, de même se limiter à inscrire la subvention contenue dans le taux d'intérêt bonifié du FOPROLOS lui confère une dimension de transfert net dont il n'est pas doté. En supposant que l'excédent actuel du FOPROLOS sera appelé à être résorbé à terme par des emplois au sein des interventions propres au FOPROLOS ou à travers des dotations aux autres fonds intervenant dans des domaines similaires (tendance observée ces dernières années) il serait plus indiqué de retenir un impact budgétaire nul pour le FOPROLOS, iii) le PSLS est de création récente, la nature de ses interventions et leur contenu en subventions totales ou partielles ne sont pas stabilisés. Pour les besoins de cette analyse, il est retenu pour le PSLS une subvention nette de 30 M TND par an correspondant à la moitié de ses ressources provenant de la dotation du Titre II du Ministère de l'équipement durant les années 2012 et 2013.

Le crédit logement octroyé par la Banque de l'Habitat est assorti d'une subvention de l'État permettant de maintenir le taux d'intérêt à un niveau inférieur aux conditions du marché. Le montant des engagements de financement reçus constaté par la Banque de l'Habitat au terme de l'exercice 2012 s'élève à 306 M TND. Le taux appliqué par la BH pour l'Épargne logement est fixé à 5% actuellement, soit presque l'équivalent du TMM (4,92% au mois d'août 2014). L'écart entre ce taux est celui appliqué en moyenne par les banques pour le crédit logement sur ressources ordinaires (7,63%) est de 2,63 points de pourcentage. Ce différentiel est retenu pour estimer la subvention contenue dans cette bonification du taux d'intérêt. Pour un encours des crédits Épargne logement de 305 M TND (fin 2012), cette subvention est estimée à 5,7 M TND. Par ailleurs, la gestion de ce produit « subventionné » a permis à la BH de développer d'autres produits non subventionnés et dont les résultats peut compenser largement les risques encourus par le produit subventionné. Ainsi, le Crédit direct de la BH assorti d'un taux d'intérêt assez confortable (TMM+3,5 points, soit 8,44%, dépassant ainsi de 0,81 point le taux moyen appliqué par les banques de la place pour les crédits logement octroyé sur ressources ordinaires) a connu un développement significatif avec une croissance de 3,1% par an permettant d'atteindre un encours de 946,0 M TND au détriment du Crédit logement bonifié dont l'encours est passé de 386,3 M TND à 305,3 M TND entre 2006 et 2012, soit une baisse annuelle de 3,8%. Cela montre une baisse en termes absolus et du poids relatif de la subvention véhiculée à travers la bonification des taux d'intérêt des crédits destinés au financement du logement.

Le secteur de l'habitat est ciblé par plusieurs autres programmes publics initiés par des agences et autres opérateurs publics intervenant dans le domaine d'élargissement de l'accès au foncier pour les ménages et d'amélioration des conditions de vie et d'habitation. L'intervention de quatre institutions publiques a été analysée : l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH), l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU), la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT) et la Société de Promotion des Logements Sociaux (SPROLS). La consolidation des comptes des 4 opérateurs publics dégage un excédent brut d'exploitation atteignant une moyenne annuelle de 11,2 M TND. Ce résultat positif est redevable à l'excédent dégagé par l'AFH, qui ne peut être assimilé à un bénéfice commercial en raison des conditions particulières d'accès de l'AFH à l'acquisition des terrains et que son produit comporte en fait une subvention implicite. Ainsi, il est inscrit au bilan budgétaire du secteur de l'habitat au titre de ces quatre opérateurs uniquement le déficit d'exploitation dégagé par les trois opérateurs (SNIT, SPROLS et ARRU), soit une moyenne de 8 M TND durant la période 2009-2013. À cela, il a été tenu compte des programmes de l'ARRU dont environ 80% profitent au secteur de l'habitat, cela représente une enveloppe annuelle de l'ordre de 45 M TND entre 2009- et 2013.

Le bilan budgétaire du secteur de l'habitat inscrivant en ressources les recettes fiscales générées par le secteur et en emplois le manque-à-gagner fiscal et les subventions des programmes, opérateurs et les bonifications des taux d'intérêt des crédits qui afficha un excédent en 2009 et 2010 dégage ces dernières années un léger déficit en raison essentiellement de l'accroissement des subventions octroyées aux collectivités locales, aux opérateurs publics intervenant dans le domaine de l'habitat et à la création du PSLS. La subvention nette dégagée pour 2013 est de 27 M TND, cela correspond à 0,1% du budget de l'État. Compte non tenu des recettes fiscales directes générées par le secteur de l'habitat, l'ensemble des dépenses directes et du manque-à-gagner fiscal ainsi estimés correspondent à environ 2% du Budget de l'État.

Le paradoxe de l'habitat en Tunisie : excédent de disponibilité et déficit d'accessibilité

L'accès à un logement abordable, décent et adéquat est un déterminant majeur du bien-être et un facteur important de la cohésion sociale. Le logement constitue la deuxième grande dépense des ménages tunisiens qui présentent des capacités différentes mais aspirent tous à de meilleures conditions de vie avec des besoins nouveaux et en perpétuelle évolution. Si dans le domaine de l'habitat, la disponibilité se développe, l'accessibilité devient de plus en plus problématique. Quelles sont les conditions d'habitat des ménages tunisiens ? Comment se comporte-t-ils en matière de dépenses de logement ? Quelle sont leur capacités et limites de ressources à investir dans le logement ? Comment définir l'abordabilité du logement eu regard aux capacités des ménages et à la réalité du marché ? Telles sont les principales questions qu'une partie de la présente étude a essayé d'y répondre.

Selon les premiers résultats du RGPH 2014, le nombre de logements est estimé à près de 3,3 millions pour un nombre de ménages de 2,7 millions et un nombre d'habitants de près de 10,9 millions dont les deux tiers vivent en milieu urbain. Le parc logements croît à un rythme dépassant à celui du nombre des ménages (2,8% contre 2,2%) avec un flux additionnel de l'ordre de 79 000 logements par an. En 2009, près de 15% des logements étaient vacants. Cela représente un parc de 426 000 logements auxquels s'ajoutent 55 600 logements en phase finale de construction. Ces logements vacants qui correspondent à l'équivalent d'une production cumulée d'environ 6 ans de logements, comportent 100 000 logements qui ne sont destinés ni à la location, ni à la vente et n'ont pas vocation à être résidence secondaire et demeurent inoccupés.

Les données montrent une amélioration générale des conditions d'habitat des ménages tunisiens.

Le ménage tunisien compte, en 2010 un membre de moins par rapport à la situation prévalant en 1994, sa taille étant réduite à 4,2 en 2010 contre 5,2 en 1994. Le nombre de ménages par logement a été réduit de 1,07 à 1,03 et le nombre moyen de personnes par logement occupé a été réduit à 4,33 contre plus de 5,5 en 1994. Le logement rudimentaire qui représentait 24% des logements en 1975 et 5% en 1989 ne représente plus que 0,4% du parc recensé en 2010. Toutefois, les conditions de vie et de confort des ménages diffèrent selon les régions et les catégories sociales. Les logements occupés par les ménages les plus riches sont les mieux équipés et le taux de desserte par les services de base varie de 27% pour le décile le plus pauvre du Centre-Ouest à 95% pour le décile le plus riche du Grand Tunis. Les ménages les plus pauvres vivent dans les conditions les plus difficiles : le ratio d'exiguïté ou de contiguïté dépasse 2,5 membres par pièce de logement chez les ménages les plus pauvres contre 0,6 pour les ménages les plus riches (la moyenne nationale étant de 1,4).

Plus de 80% des ménages tunisiens sont propriétaires de leurs logements. Cette proportion était de 78,3% en 1994 et de 77,4% en 2004. L'accès à la propriété est différent selon les milieux : en milieu rural 93% des ménages sont propriétaires alors que moins de 75% le sont en milieu urbain où plus du cinquième des ménages sont locataires du logement qu'ils occupent. La proportion des ménages logés gratuitement (essentiellement chez les parents) ne varie pas significativement entre les milieux, elle atteint 4,7% pour l'ensemble des ménages. L'accès à la propriété du logement s'améliore avec l'âge du chef du ménage. Les ménages les plus jeunes (chef de ménage âgé de moins de 45 ans) pour les différentes catégories de revenu et en particulier ceux vivant dans les régions à prédominance urbaine (Grand Tunis et Centre Est) présentent plus de problèmes d'accès à la propriété et peuvent constituer des cibles privilégiées pour des politiques d'élargissement de l'accessibilité au logement.

Le ménage tunisien dépense en moyenne 11 286 TND par an (2010) avec des niveaux différents selon le milieu de résidence : 7 566 TND en milieu rural, 13 069 TND en milieu urbain avec 14 800 TND dans les grandes villes. En termes réels, les dépenses des ménages ont évolué à un taux de 3,2% par an entre 2005 et 2010 et de 3,8% par an entre 2000 et 2005. Les dépenses de logement constituent un poste lourd dans le budget des ménages tunisiens (deuxième poste de dépense après l'alimentation). Les ménages tunisiens consacrent 2 755 TND aux dépenses de logement. Ce montant atteint 3 261 TND si l'on inclut les dépenses d'ameublement et d'équipement. Le loyer (réel et fictif) présente la principale catégorie de ces dépenses, sa part est de 58%. L'annuité de remboursement du prêt logement est de 192 TND pour l'ensemble des ménages, cela représente 4% de leurs dépenses de logement. Les dépenses d'énergie et eau représentent le second poste de dépenses, elles accaparent le cinquième des dépenses de logement des ménages. La réparation et l'entretien du logement représentent 8,9% des dépenses de logement y compris 2,8% réservés aux paiements des aides ménagères, gardiens, jardiniers et syndic. Quant à l'acquisition de terrain, de logement neuf ou d'occasion et de construction de logement, le ménage moyen tunisien leur réserve une enveloppe de moins de 250 TND représentant 9% de son budget logement. Globalement, le ménage tunisien consacre une part quasi constante de son revenu aux dépenses de logement quel que soit son lieu de résidence et son niveau de revenu. Cette part est de 24,4% (elle atteint 28,9% si l'on inclut les dépenses d'ameublement et d'équipement), elle varie entre les régions de 20,6% à 28,2% et entre les déciles de 22,8% à 27,2%.

Plus de 4% des ménages ont contracté un crédit logement selon l'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de vie des ménages de 2010. L'accès au crédit varie sensiblement selon les régions : de 1,7% au Sud-est à 6,4% au Centre-est et augmente avec l'amélioration des conditions des revenus : le taux d'accès est de 0,5% pour le décile le plus pauvre et de 9,6% pour le décile le plus riche. Cela pose la question de la solvabilité des ménages les plus pauvres qui se trouvent le plus souvent non éligibles aux conditions classiques du crédit bancaire. Si l'on applique pour le quintile le plus pauvre un même taux d'accès que pour le quintile le plus riche, on trouve que pas moins de 33 000 ménages pauvres sont exclus en matière de crédit bancaire pour l'accès au logement ou l'amélioration de leurs conditions d'habitat. L'annuité de remboursement du crédit logement atteint 2 641 TND en moyenne pour les ménages ayant contracté un crédit logement, elle représente plus de 36% des dépenses de logement de ces ménages. Cette proportion dépasse 40% pour plusieurs déciles notamment pour les catégories moyennes (déciles à 8).

L'analyse de l'accessibilité des ménages au logement consiste à mettre en relation les capacités des ménages avec la réalité des coûts d'acquisition/construction de logement à travers la confrontation des profils économiques des ménages avec les catégories de logement. Cela nécessite l'élaboration de deux éléments : i) Profils des catégories de revenu des ménages, ii) Typologie des prix logements. Le facteur régional étant déterminant aussi bien dans la répartition des revenus que dans la disparité des conditions du marché de l'immobilier, l'analyse de l'abordabilité du logement a adopté une approche différenciée à deux dimensions : dimension régionale et dimension de catégorie de revenu.

L'analyse des profils économiques des ménages montre que 300 000 ménages tunisiens sont pauvres représentant 12,3% des ménages. La prévalence de la pauvreté en milieu rural est le double de ce qu'elle est en milieu urbain (18,5% contre 9,3%). La pauvreté est notamment observée dans l'Ouest du pays : la proportion des ménages pauvres dépasse 21% au Nord-Ouest et atteint 27% au Centre-Ouest. Concernant les comportements des ménages en matière d'épargne et de crédit, les données montrent que l'encours des crédits qui représentait au début des années 2000 moins que la moitié des dépôts d'épargne a atteint actuellement le même niveau, soit plus de 16 milliards TND. Cela montre une réorientation des crédits bancaires au profit des ménages qui parviennent ainsi à bénéficier du concours bancaire dans une proportion équivalente à leur effort d'épargne. En 2014, les dépôts d'épargne-logement ont atteint 1,25 milliard TND représentant 7,5% de l'épargne totale ou 10,7% de l'épargne bancaire. L'évolution de l'épargne logement durant les quinze dernières années montre une tendance à la baisse amorcée depuis 2008 et qui semble se confirmer de plus en plus : baisse de 2,6% par an entre 2007 à 2013. Par ailleurs, le comportement d'épargne-logement des ménages a été marqué par une tendance de double diversification : diversification de produits en recourant à d'autres produits d'épargne (la part de l'épargne logement est passée de plus de 13% durant la première moitié des années 2000 à 7,5% actuellement) et une diversification des institutions en recourant à d'autres établissements bancaires : le poids de la BH est passé de plus de 80% en 2002 à moins de 60% en 2014. Les crédits destinés à l'acquisition de logement et à l'aménagement de logement représentent plus de 85% des crédits destinés aux ménages. Paradoxalement, cette part est en augmentation depuis 2008 alors que l'épargne logement est en perte de vitesse précisément à partir de 2008. En fait, la perte de la position dominante de la BH et la plus grande facilité d'accès au crédit logement offerte par les autres banques avec moins de contraintes quant à la condition d'épargne préalable expliquent cette évolution. Si les enquêtes consommations ne renseignent pas sur le niveau des revenus des ménages en Tunisie, le recoupement des données des dépenses telles qu'elles se dégagent de l'ENBCNVM, avec les données de l'évolution de l'épargne et de l'endettement des ménages et des données de la comptabilité nationale permet de retenir la répartition des niveaux de dépenses comme révélatrice de la répartition des niveaux de revenus. L'actualisation aux conditions de 2014 montre que le ménage tunisien dispose d'un revenu annuel de l'ordre de 13 500 TND. Dans les régions du Grand Tunis et du Centre-Est, le revenu moyen du ménage représente environ le double de celui du ménage résidant à l'Ouest du pays et le revenu de la catégorie la plus pauvre représente 15% de celui de la catégorie la plus riche.

La constitution d'une typologie des prix des logements s'avère un exercice extrêmement difficile dans un contexte de manque d'informations organisées sur le marché immobilier. Les structures professionnelles ne disposent pas d'un observatoire des prix et aucun baromètre officiel n'existe. L'exercice devient plus compliqué lorsqu'il s'agit d'élaborer une typologie régionalisée faisant ressortir les différences des niveaux des prix selon les régions sachant que les catégories dominantes des logements, et par conséquent, la demande de logement porte sur des produits différents assortis de prix unitaires différents. L'Observatoire de l'Immobilier et du Foncier initié par le Ministère de l'Équipement pourra contribuer à l'élaboration, la tenue, la mise à jour et la diffusion d'une base de données sur le baromètre de l'immobilier et du foncier. Un travail de collecte et de recoupement de données a été effectué afin d'aboutir à une première esquisse d'une typologie des prix des logements élaborée pour les stricts besoins de la présente analyse d'abordabilité. Bien évidemment, les résultats obtenus demeurent perfectibles au fur à mesure de disponibilité de données complémentaires. Les diverses données collectées à l'occasion des autres analyses menées dans le cadre du Projet régional sur le logement abordable - Stratégie de l'habitat en Tunisie peuvent alimenter cette première base de données et améliorer ainsi sa fiabilité et sa représentativité.

L'analyse de l'abordabilité des logements financés par le FOPROLOS est assez significative. En effet, ces logements constituent une première référence en matière de prix de logement de la catégorie sociale et économique. Les prix plafonds de ces logements varient de 45 000 TND à 77 500 TND, ils correspondent à des prix moyens compris entre 767 TND m² et 900 TND m². Durant les cinq dernières années, ces prix ont connu une augmentation annuelle variant entre 5,8% et 6,4%. Les conditions de financement du FOPROLOS sont assez favorables et permettent de limiter les mensualités de remboursement à moins de 25% pour la catégorie la plus abordable et entre 30% et 37,5% pour les autres catégories. L'estimation de l'accessibilité des ménages au financement du FOPROLOS tel que définis par ses conditions d'éligibilité montre que le taux global d'éligibilité des ménages tunisiens au financement du FOPROLOS est de 12,5%. Il est plus faible dans l'Ouest du pays où uniquement 7,5% et 9,1% des ménages peuvent postuler à un financement éventuel du FOPROLOS. En fait, les résultats confirment que le FOPROLOS est plutôt destiné à une classe moyenne. En effet, les ménages éligibles au FOPROLOS se concentrent dans les déciles 4 à 7. Les déciles les plus pauvres (déciles 1 et 2) sont totalement exclus de l'éligibilité au FOPROLOS.

L'élaboration de la typologie des prix des logements ventilés par catégorie et région a exploité l'ensemble des données collectées et a adopté des hypothèses permettant d'aboutir à une typologie doublement tripartite : par catégorie (logement social, moyen standing et haut standing) et par sous-catégorie (1, 2, 3) reflétant trois niveaux de standing au sein d'une même catégorie. Ces catégories sont réparties pour les 7 districts selon les conditions des prix constatés, actualisés et estimés. Les résultats trouvés montrent que la répartition entre les régions est assortie d'une importante disparité notamment pour les catégories moyenne et haute : par rapport à un indice 100 représentant le prix au Grand Tunis, l'indice de prix dans l'Ouest peut atteindre moins de 50. Le prix moyen de la catégorie 1 est de 44 300 TND ; celui de la catégorie 2 est de 118 600 TND et celui de la Catégorie 3 est de 310 000 TND. Les prix ainsi retrouvés se caractérisent par une forte variabilité entre les régions. Cela confirme la pertinence de la démarche adoptée en retenant le facteur régional comme élément discriminant de l'analyse.

Le rapport Revenu-Prix concernant l'abordabilité du logement pour les ménages est élaboré sur la base de la confrontation des résultats obtenus concernant le profil économique des ménages avec ceux de la typologie des prix du logement. Le seuil de référence du prix par rapport au revenu communément utilisé est un rapport de 1 à 5, c'est-à-dire que le ménage investirait dans l'acquisition de son logement l'équivalent de 5 fois l'équivalent de son revenu annuel. Cela permettra aussi, moyennant un endettement à long terme, de maintenir son service de la dette à moins de 40% de son revenu. Le montage de financement du FOPROLOS et aussi des différents plans d'épargne logement retiennent ce principe général. Les résultats obtenus montrent que le ratio global Prix-Revenu est de 11,7 pour l'ensemble du pays. Il varie de 9,8 au Sud-Ouest à 14,6 au Nord-Est. Quant au taux d'abordabilité, défini ici par le rapport de cas de logements-déciles abordables par rapport aux 90 cas contenus dans la matrice Type de logement – Déciles de revenu des ménages, il est de 24,4%. Cela

signifie que pour une offre potentielle de logement, en moyenne, le ménage tunisien a une chance sur quatre pour y accéder. Le ménage résidant dans la région du Grand Tunis connaît le plus de difficulté en termes d'accessibilité au logement, le taux d'abordabilité est de 16,7% et 20% des ménages du Grand Tunis ne peuvent pas accéder au logement social le plus abordable.

Les résultats obtenus montrent que l'accès au logement est problématique pour le ménage tunisien et son niveau d'abordabilité demeure très faible. La situation est critique pour les catégories les plus pauvres. Ces résultats sont interpellant et incitent à initier des mécanismes améliorant l'accès des ménages les plus pauvres au logement. Il s'agit de plus de 220 000 ménages qui se trouvent incapables d'accéder au logement dans les conditions normales de financement. Les analyses développées ont montré, d'une part, que cette catégorie n'a pas accès au crédit bancaire, et d'autre part, qu'elle n'est pas concernée par les programmes publics qui, à l'instar, du FOPROLOS sont destinés à la classe moyenne. Les premiers résultats montrent qu'un contenu subvention variant de 30% à 40% devra accompagner le schéma de financement destiné aux ménages les plus pauvres pour leur garantir de meilleures conditions d'accès au logement.

La question d'abordabilité se pose essentiellement pour les déciles les plus pauvres, pour les déciles les plus riches leur niveau d'abordabilité effective est plus élevé que celui relevé par leur niveau de dépenses, car la vente de patrimoine améliore sensiblement leur condition d'accès au logement. Pour le décile le plus pauvre, le « taux de déficit » en matière d'abordabilité au logement varie sensiblement selon les régions : en moyenne nationale, il est de 31% pour le logement le moins cher mais atteint plus de 41% au Grand Tunis et environ 6% au Sud du pays. Ces résultats montrent aussi que la politique à initier ne devrait pas être uniforme pour les différentes régions et les différentes catégories sociales. Un double ciblage régional et social devrait être retenu pour améliorer l'efficacité des mécanismes et politiques d'aide et de promotion de l'habitat social.

1. L'ABORDABILITÉ DU LOGEMENT

L'accès à un logement abordable, décent et adéquat est un déterminant majeur du bien-être et un facteur important de la cohésion sociale. Le logement constitue la deuxième grande dépense des ménages tunisiens (après l'alimentation) qui présentent des capacités différentes mais aspirent tous à de meilleures conditions de vie avec des besoins nouveaux et en perpétuelle évolution.

Les analyses du secteur du logement ont montré que dans la plupart des pays de la région MENA, c'est l'accessibilité du logement plutôt que la disponibilité du parc qui est le problème central¹. En Tunisie, le paradoxe du secteur du logement persiste : excédent d'offre et abordabilité difficile avec une flambée des prix qui constitue la question la plus épineuse du fonctionnement du marché de l'habitat.

L'objectif de la présente partie du rapport consiste à élaborer des ratios prix-revenu (Price-to-Income) pour les différentes catégories de logements et pour chaque décile ou quintile de dépenses des ménages.

Il s'agit de mettre en relation les capacités des ménages avec la réalité des coûts d'acquisition/construction de logement à travers la confrontation des profils des déciles de revenu avec les catégories de logement. Cela nécessite l'élaboration de deux éléments : i) Profils des catégories des déciles de revenu des ménages, ii) Typologie des prix des logements. Sachant que le facteur régional est déterminant dans la classification de la typologie des prix (coûts) des logements, les profils des catégories des déciles de revenu des ménages devraient aussi être régionalisés.

Le résultat de ce travail a permis de développer un outil paramétrable sous Excel qui pourra, d'une part, d'intégrer de nouvelles données afin d'enrichir la base de données sur les catégories des prix des logements, et d'autre part, servir à des analyses de sensibilité à mener en matière de l'accessibilité des ménages à un logement approprié selon les régions.

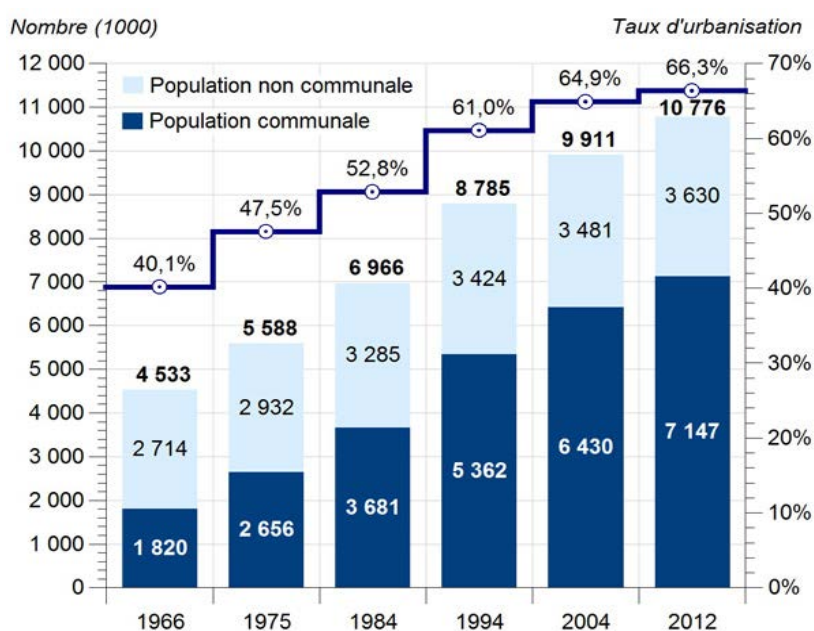
Le travail réalisé a consisté essentiellement en l'exploitation des données brutes de la dernière enquête nationale sur le budget la consommation et le niveau de vie des ménages de 2010 (ENBCNVM) pour déterminer les caractéristiques des ménages et leurs comportements en matière de dépenses de logement. À cet effet, et préalablement à l'analyse de la question de l'abordabilité, il a été demandé de ressortir, dans le cadre du présent travail, les principaux résultats de l'enquête qui n'ont pas fait l'objet de traitement et d'analyse préalables. Ainsi, après une présentation générale des conditions d'habitat des ménages tunisiens, le rapport présente la question de l'accès au logement et les dépenses de logement selon l'ENBCNVM de 2010 avant d'analyser l'accessibilité selon le rapport Prix-Revenu.

¹ Cf. *La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA : Une étude comparative, banque mondiale, avril 2005*

1.1 Conditions d'habitat des ménages tunisiens

La population tunisienne a été estimée à 10,776 millions d'habitants en 2012. La population urbaine vivant dans les 264 municipalités tunisiennes a atteint 7,147 millions, soit environ les deux tiers (66,3%) de la population totale alors que le tiers restant réside en milieu rural. Le taux de croissance démographique durant la période 2004-2012 a été de 1,02%. Il est de 1,3% en milieu urbain contre 0,50% en milieu rural. Le graphique ci-contre illustre l'évolution de la population par milieu :

Graphique 1 : Évolution de la population tunisienne et du taux d'urbanisation



Source : d'après les données l'Institut National de la statistique (INS)

Les données statistiques les plus récentes relatives aux caractéristiques des logements et des ménages remontent à 2009 et 2010. Le nombre des ménages tunisiens est estimé en 2010 à 2,536 millions² (2,606 millions en 2011) réalisant un accroissement annuel de 2,5% entre 2010 et 2004. Le nombre de logements est estimé à 2,889 millions en 2009 (donnée la plus récente publiée), il croît à un rythme comparable à celui du nombre des ménages (2,4% par an entre 2004 et 2009) et augmente notamment en milieu urbain (croissance de 2,8% contre 1,7% en milieu rural). Entre 2004 et 2009, le parc logements de la Tunisie augmenta annuellement de plus de 77 000 logements : 61 000 en milieu urbain et 16 000 en milieu rural. Le tableau suivant illustre ces évolutions :

Tableau 1 : Évolution des nombres d'habitants, ménages et logements (1975-2010)

	1975	1984	1994	2004	2010	TAAM 2004-2010*
Nombre d'habitants						
Urbain	2 655,8	3 680,8	5 361,8	6 429,5	6 957,0	1,3%
Rural	2 932,4	3 285,4	3 423,6	3 481,4	3 574,3	0,4%
Total	5 588,2	6 966,2	8 785,4	9 910,9	10 531,3	1,0%
Nombre de ménages						
Urbain	488,6	693,3	1 093,2	1 488,6	1 742,8	2,7%
Rural	527,5	579,7	611,6	697,2	793,4	2,2%
Total	1 016,1	1 273,0	1 704,8	2 185,8	2 536,1	2,5%
Taille moyenne des ménages						
Urbain	5,4	5,3	4,9	4,3	4,0	-1,3%
Rural	5,6	5,7	5,6	5,0	4,5	-1,7%
Total	5,5	5,5	5,2	4,5	4,2	-1,5%
Nombre de logements**						
Urbain	464,5	725,8	1 211,3	1 726,0	2 031,6	2,8%
Rural	557,3	587,3	657,2	774,8	855,1	1,7%
Total	1 021,8	1 313,1	1 868,5	2 500,8	2 886,8	2,4%

Source : D'après les données de l'INS et résultats du traitement des données de l'ENPE 2010. (*) TAAM : Taux d'accroissement annuel moyen de 2004 à 2010 sauf pour le nombre de logements : 2004-2009. (**): Nombre de logements de 2010 non disponible, il s'agit du nombre de logements de 2009

² D'après les résultats de l'enquête nationale sur la population et l'emploi de 2010

Près de 15% des logements étaient vacants en 2009. Cela représente un parc de 426 000 logements auxquels s'ajoutent 55 600 logements en phase finale de construction. Le taux des logements vacants est en augmentation : 13,6% en 1994, 13,9% en 2004 et 14,8% en 2009. Cela confirme les conclusions de plusieurs analyses et qui montrent que la question du logement se pose en Tunisie en termes d'accessibilité et non en termes de disponibilité.

Tableau 2 : Répartition des logements selon l'état d'occupation

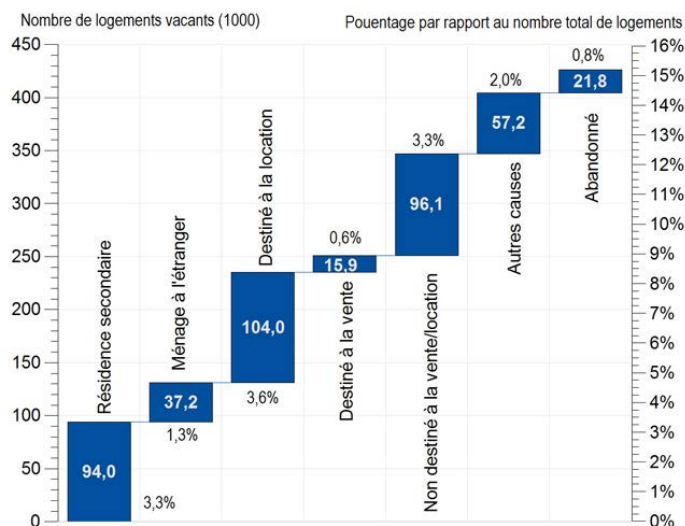
	Nombre de logements (1000)			Structure		
	1994	2004	2009	1994	2004	2009
Logement occupé	1 549,9	2 115,4	2 405,0	84,9%	84,6%	83,3%
Logement vacant	249,1	347,7	426,2	13,6%	13,9%	14,8%
Logement en phase finale de construction	26,1	37,7	55,6	1,4%	1,5%	1,9%
Total	1 825,1	2 500,8	2 886,8	100,0%	100,0%	100,0%

Source : D'après les données de l'INS, RGPH 1994 et 2004 et ENPE 2009

Les logements vacants correspondent à l'équivalent d'une production cumulée d'environ 6 ans de logements. Environ 130 000 logements, représentant 4,6% du parc global, sont destinés pour une résidence secondaire ou inoccupée pour cause de résidence du propriétaire à l'étranger. L'offre excédentaire de logements peut correspondre aux 120000 logements destinés à la location ou à la vente (4,2% du parc total) mais demeurant inoccupés. De même, il est curieux de relever qu'environ 100 000 logements ne sont destinés ni à la location, ni à la vente et n'ont pas vocation à être résidence secondaire et demeurent inoccupés.

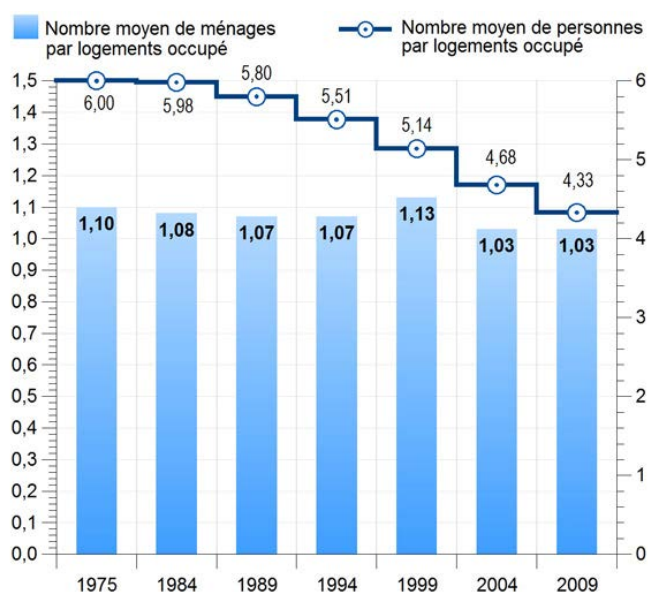
Les données montrent une amélioration générale des conditions d'habitat des ménages tunisiens. Les données du tableau n°1 montrent que le ménage tunisien compte, en 2010, en moyenne, un membre de moins par rapport à la situation prévalant en 1994, sa taille étant réduite à 4,2 en 2010 contre 5,2 en 1994. Le nombre de ménages par logement a été réduit de 1,07 à 1,03 et le nombre moyen de personnes par logement occupé a été réduit à 4,33 contre plus de 5,5 en 1994. Le graphique ci-contre illustre ces évolutions :

Graphique 2 : Répartition des logements vacants (2009)



Source : D'après les résultats de l'ENPE 2009, INS

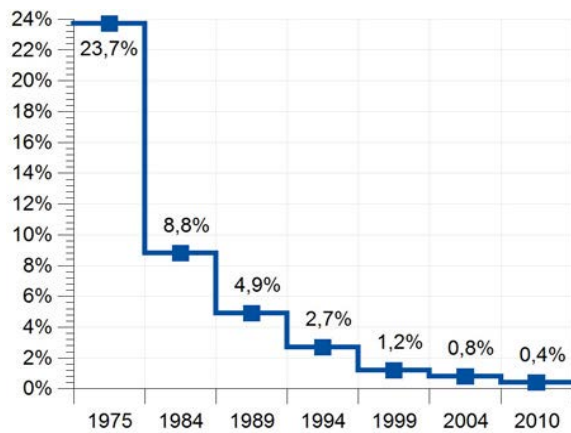
Graphique 3 : Évolution du nombre de ménage et de personne par logement occupé



Source : D'après les données de l'INS

Les logements occupés sont classés dans les enquêtes ménages selon une typologie composée d'une dizaine de catégories de logements allant de la maison traditionnelle (Dar arbi), au logement individuel jumelé ou isolé, à l'appartement et au logement rudimentaire. Cette dernière catégorie est de moins en moins présente, elle ne représente plus que 0,4% des logements (2010) contre près de 24% en 1975 et près de 5% en 1989 comme l'illustre le graphique ci-contre. Le graphique suivant présente la répartition des ménages tunisiens selon le type de logement occupé en 2010 et montre la prédominance du logement individuel :

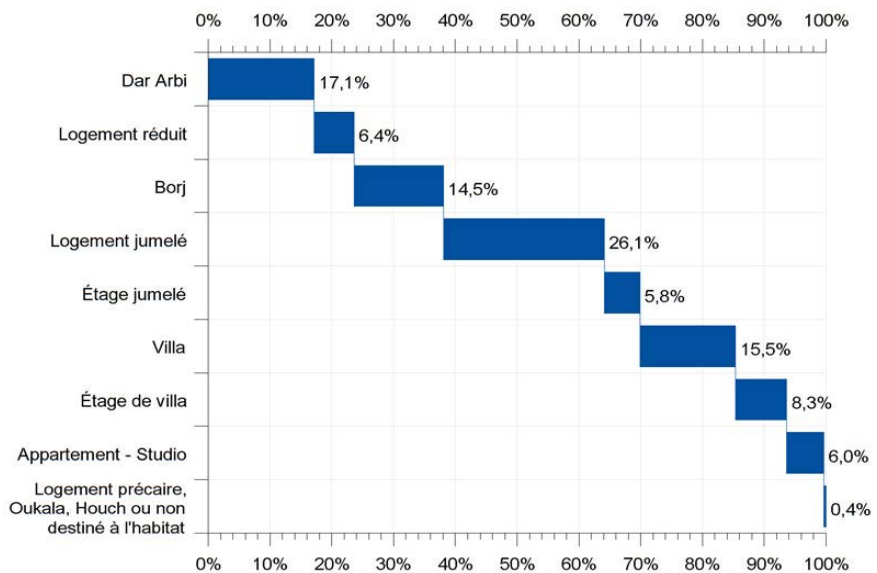
Graphique 4 : Proportion de logements rudimentaires



Source : Données de l'INS

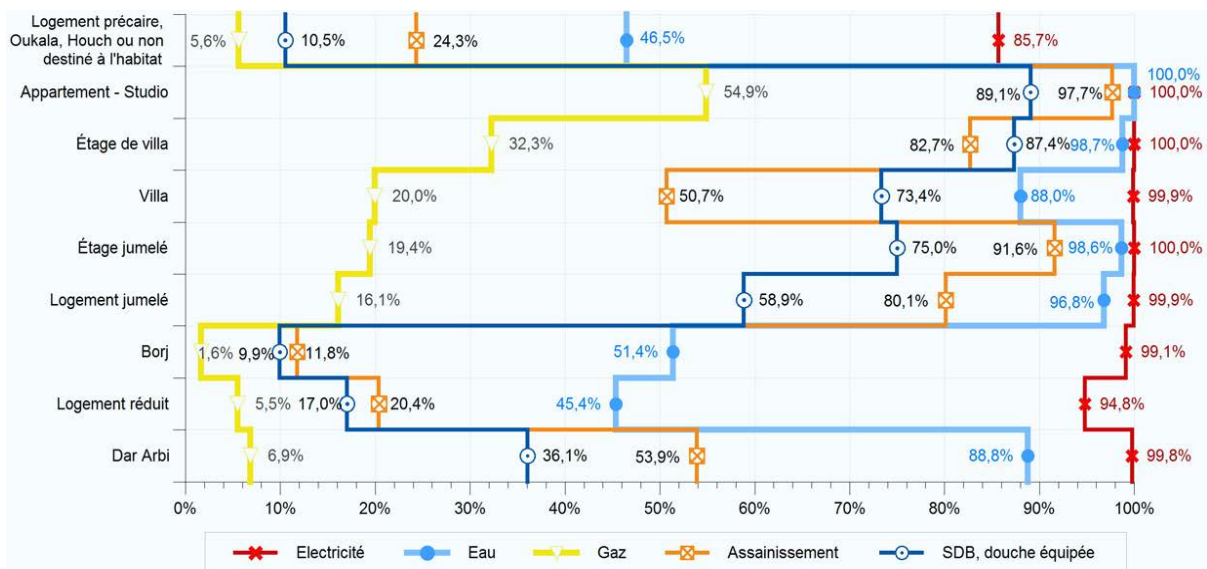
Les caractéristiques précises de chaque catégorie ne sont pas définies et une catégorie peut correspondre à des standards différents de logement. Le graphique suivant montre le niveau de desserte et d'équipement de chaque catégorie et permet de mieux caractériser les types de logements faiblement équipés comme le Borj, le logement réduit et Dar arbi.

Graphique 5 : Répartition des ménages selon le type de logement occupé (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

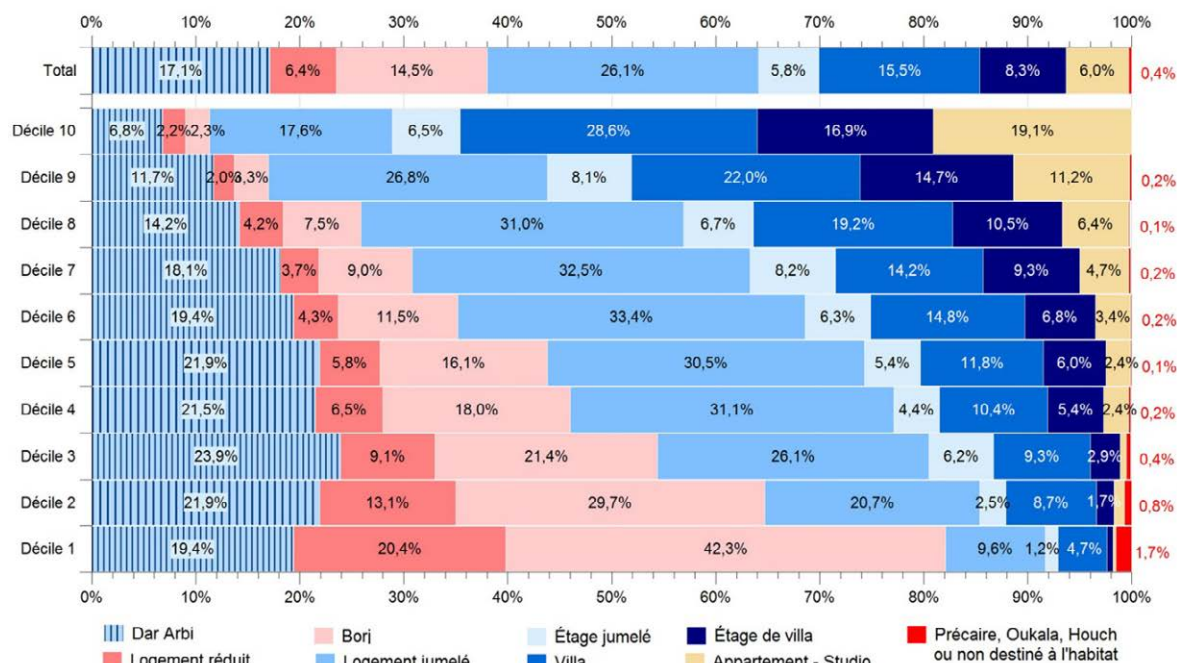
Graphique 6 : Niveau d'équipement par type de logement occupé (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

La répartition des ménages selon les déciles de dépenses par type de logement occupé confirme cette ventilation des catégories de logement selon les standards : les trois quarts du décile le plus riche habitent dans des villas ou appartements alors que près des deux tiers du décile le plus pauvre habitent dans des logements réduits, borj ou logements rudimentaires.

Graphique 7 : Types de logement occupé par déciles de dépenses (2010)

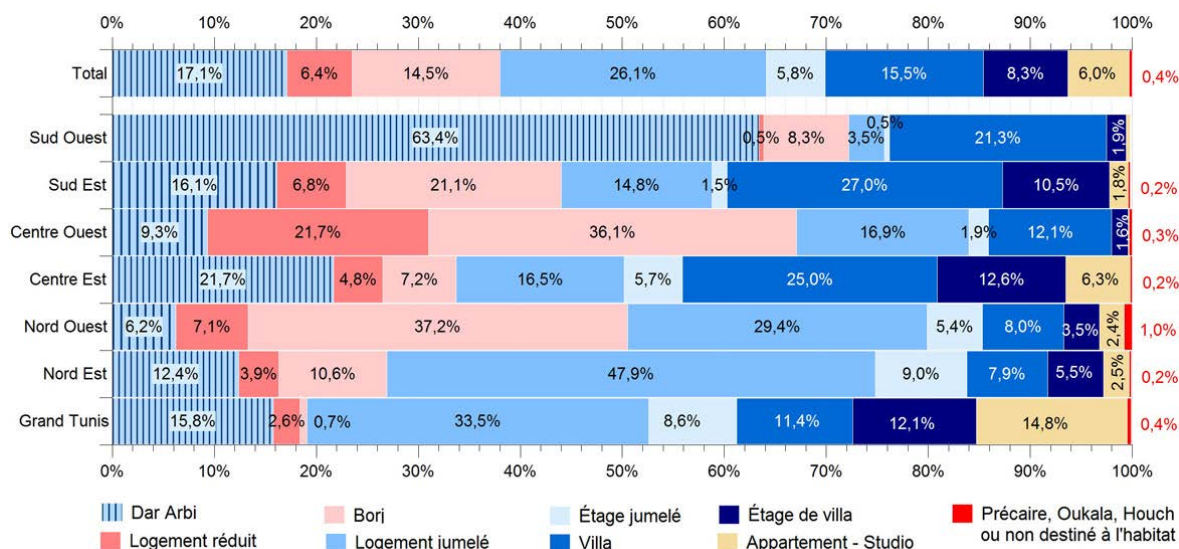


Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Le profil régional des logements est varié, on note les particularités suivantes :

- ❑ La maison traditionnelle (dar arbi) domine le paysage des logements au Sud-Ouest : près des deux tiers des maisons sont érigés de la sorte contre une moyenne nationale de 17,1% ;
- ❑ La catégorie « Borj » est notamment présente à l'Ouest du pays (36,1% au Centre-ouest et 37,2% au Nord-ouest) et faiblement observée au Centre-est et quasi absente au Grand Tunis ;
- ❑ Les appartements sont présents uniquement dans les grands centres urbains.

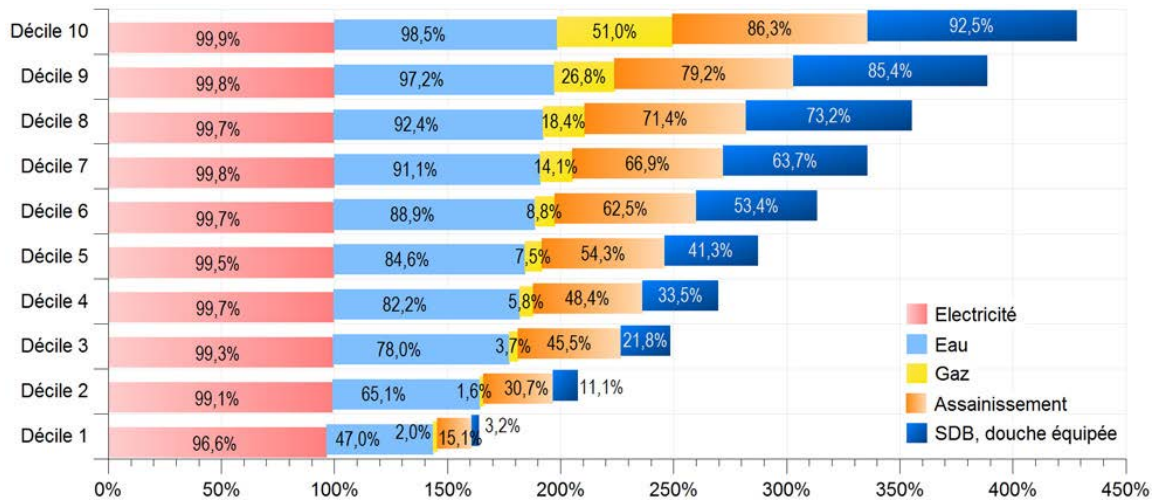
Graphique 8 : Types de logement occupé par district (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Le niveau d'équipement des logements s'améliore avec la situation de revenu des ménages. Les résultats de l'ENBCNVM montrent que les logements occupés par les ménages les plus riches sont les mieux équipés. En effet, exemption faite de la quasi généralisation de la desserte en électricité, des différences sensibles caractérisent la desserte en eau courante et notamment celle du gaz de ville et de l'assainissement et l'équipement en salle de bain selon la situation de revenu du ménage appréhendée par les déciles de dépenses. Le niveau de l'indice global d'équipement des ménages varie dans un rapport de 1 à 4 entre les plus pauvres et les plus riches des ménages, c'est ce qu'illustre le graphique suivant :

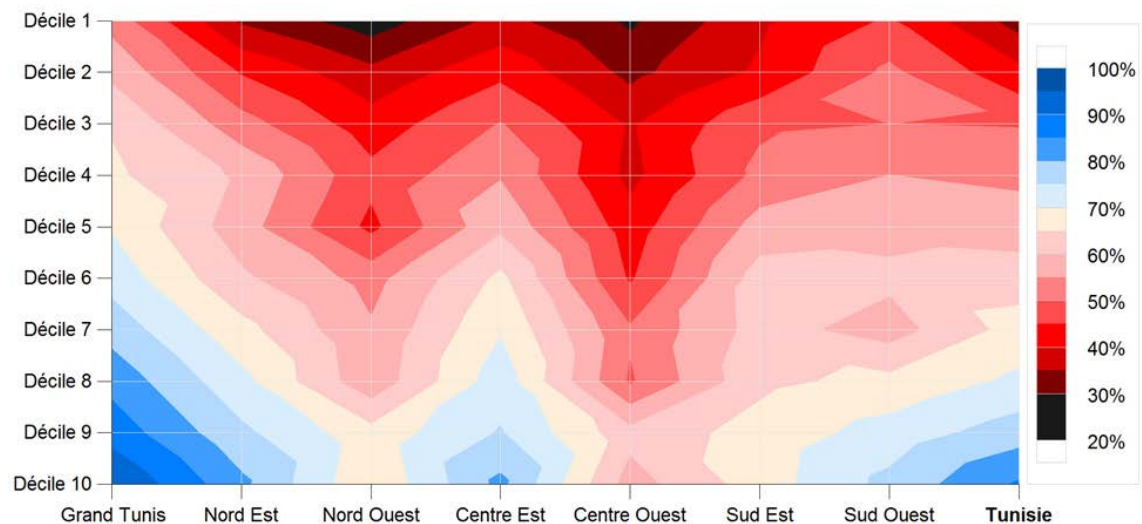
Graphique 9 : Taux d'équipement des logements occupés selon les déciles de dépenses des ménages



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

La répartition des taux de raccordement et d'équipement des logements pour les commodités retenues (électricité, eau courante, gaz de ville, assainissement et équipement en salle de bain ou douche) par déciles et par régions telle qu'elle ressort du traitement des données de l'ENBCNVM est jointe en annexe (voir annexe n°1), le graphique suivant illustre la répartition du taux moyen d'équipement. Ce taux atteint 62% à l'échelle nationale, il varie de 27% pour le décile le plus pauvre du Centre-Ouest à 95% pour le décile le plus riche du Grand Tunis. Le graphique montre la situation de sous équipement des ménages du Centre-Ouest et du Nord-Ouest y compris pour les déciles de catégorie moyenne voire élevée (zone en rouge) :

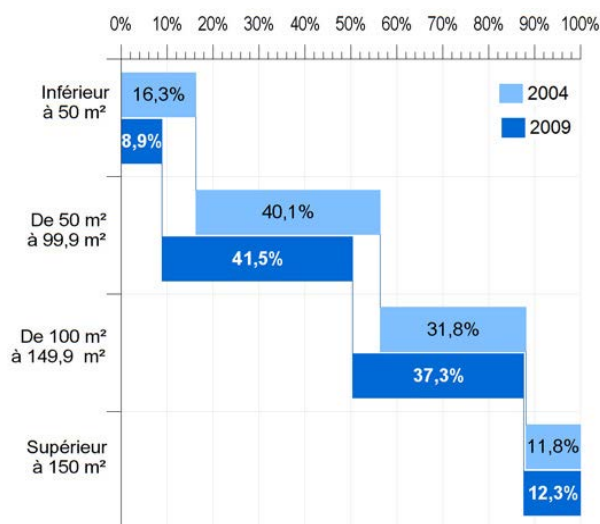
Graphique 10 : Ratio de raccordement/équipement des logements selon les déciles des ménages et les régions (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

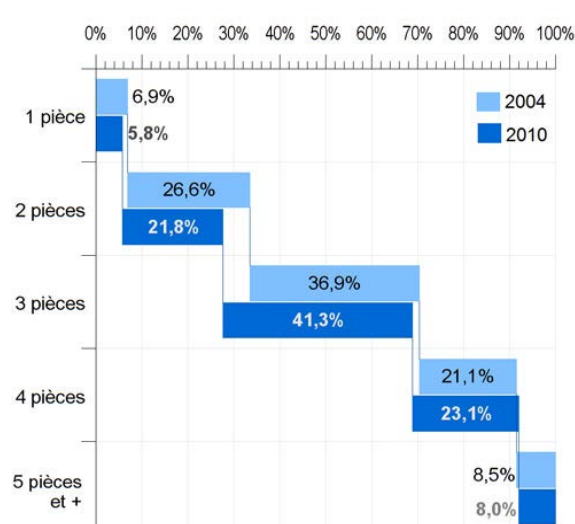
En matière de caractéristiques des logements appréhendées en termes de surfaces couvertes et de nombre de pièces, l'évolution récente montre un recentrage vers les catégories moyennes : en 2009, près de 79% des logements présentent une superficie couverte comprise entre 50 m² et 150 m², en 2004 cette proportion était de 71% en 2010, plus de 64% des logements sont dotés de 3 à 4 pièces contre 58% en 2004. Les deux graphiques suivants présentent ces évolutions :

Graphique 11 : Structure du parc logement selon la superficie couverte (2004 et 2009)



Source : d'après RGPH 2004 et ENPE 2009, INS

Graphique 12 : Structure du parc logement selon le nombre de pièces (2004 et 2010)



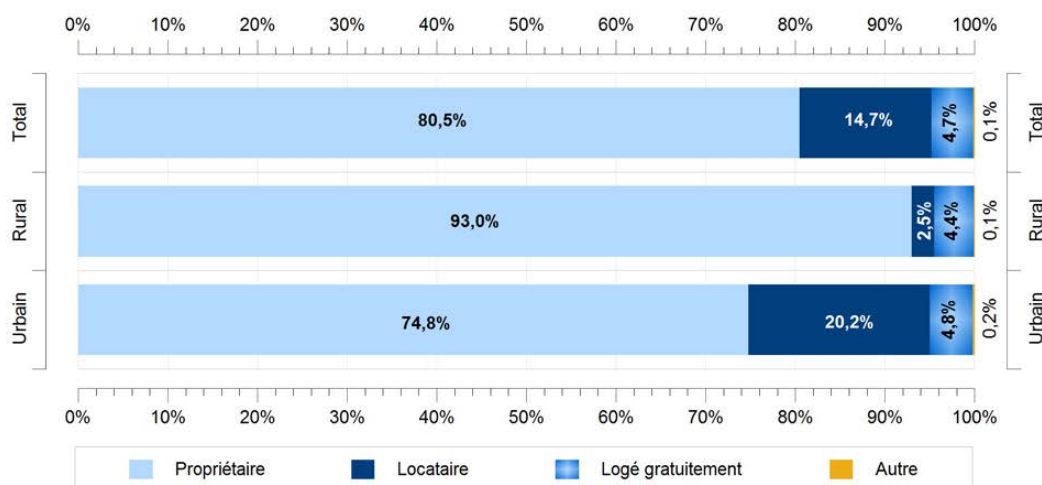
Source : d'après RGPH 2004 et ENBCNVM 2010, INS

1.2 Accès au logement et dépenses de logement selon l'ENBCNVM 2010

1.2.1 Accès à la propriété

Plus de 80% des ménages tunisiens sont propriétaires de leurs logements. Cette proportion était de 78,3% en 1994 et de 77,4% en 2004. L'accès à la propriété est différent selon les milieux : en milieu rural 93% des ménages sont propriétaires alors que moins de 75% le sont en milieu urbain où plus du cinquième des ménages sont locataires du logement qu'ils occupent. La proportion des ménages logés gratuitement (essentiellement chez les parents) ne varie pas significativement entre les milieux, elle atteint 4,7% pour l'ensemble des ménages. Le graphique suivant donne ces répartitions :

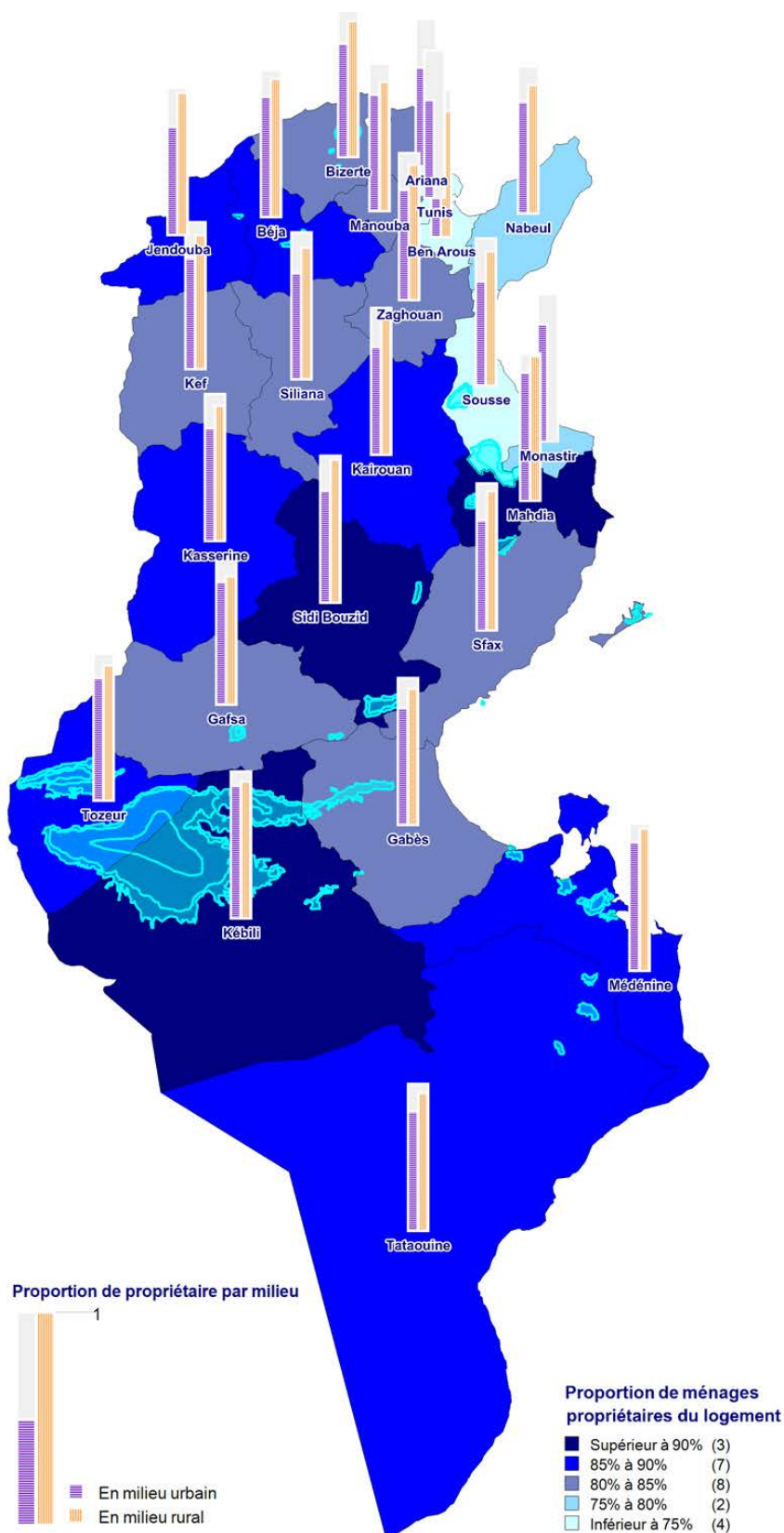
Graphique 13 : Mode d'occupation des logements par les ménages (2010)



Source : Selon les données de l'ENPE, 2010, INS

La carte suivante illustre la répartition de la proportion des propriétaires selon les gouvernorats, elle montre les fortes proportions dans les régions de l'intérieur du pays et la concentration des faibles proportions dans les régions à prédominance urbaine :

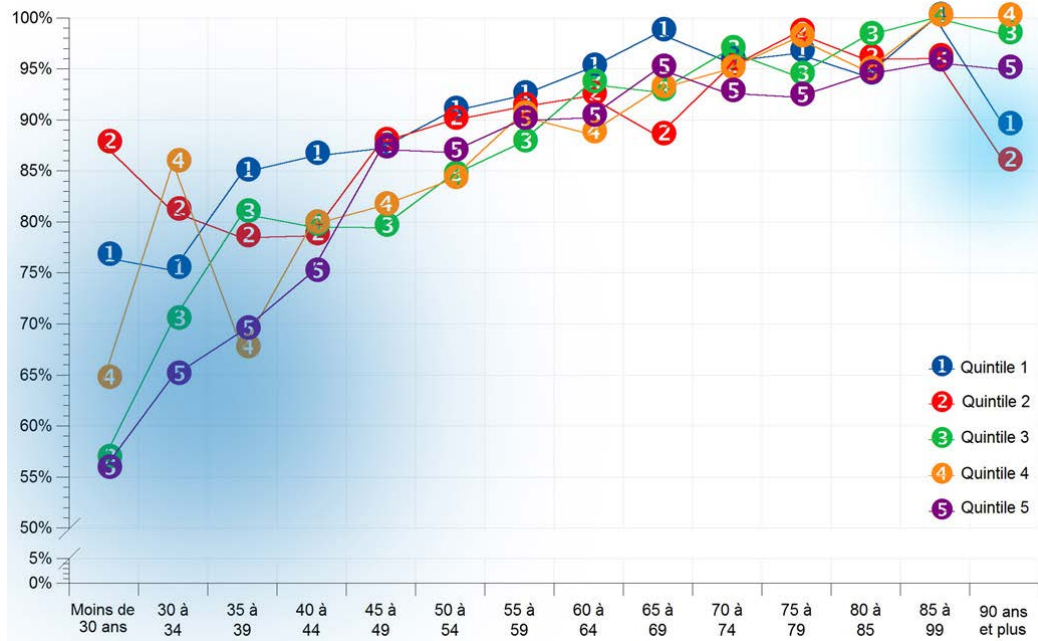
Carte 1 : Proportion des ménages propriétaires de leur logement (2010)



Source : Calculs et élaboration de l'auteur selon les données de l'ENPE de 2010

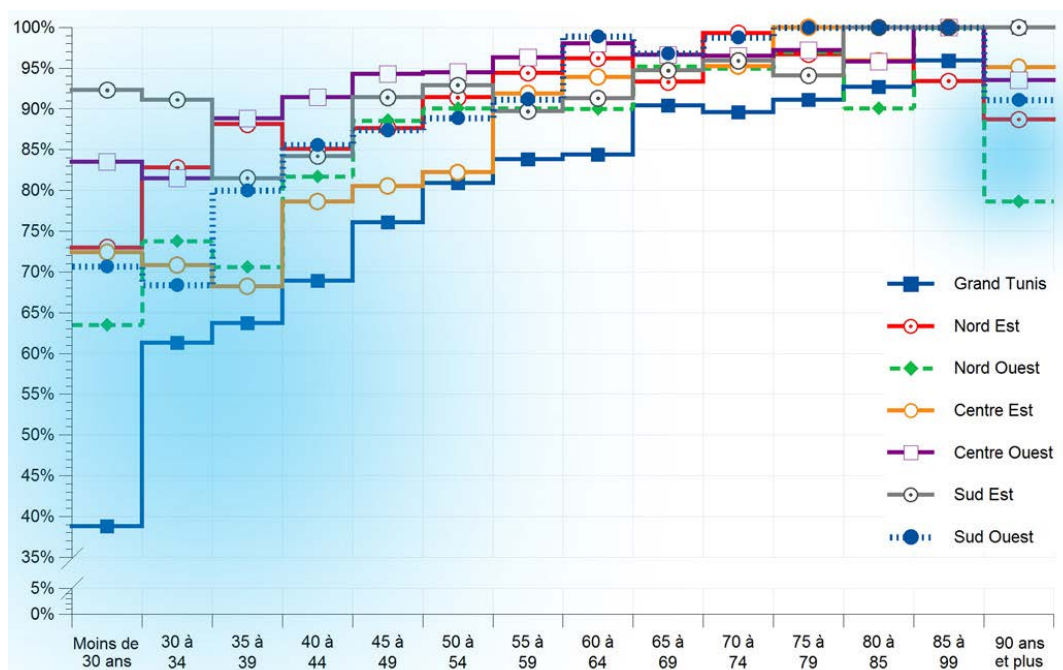
L'accès à la propriété du logement s'améliore avec l'âge du chef du ménage. Les ménages les plus jeunes (chef de ménage âgé de moins de 45 ans) pour les différentes catégories de revenu et en particulier ceux vivant dans les régions à prédominance urbaine (Grand Tunis et Centre Est) présentent plus de problèmes d'accès à la propriété et peuvent constituer des cibles privilégiées pour des politiques d'élargissement de l'accessibilité au logement. Notons la situation particulière des ménages dont le chef est âgé de plus de 90 ans des quintiles les plus pauvres et qui se retrouvent exclus de la propriété du logement. Les deux graphiques suivants illustrent ces différentes répartitions :

Graphique 14 : Proportion de ménages propriétaires de leur logement selon les quintiles de dépenses et la tranche d'âge du chef du ménage (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Graphique 15 : Proportion de ménages propriétaires de leur logement selon les régions et la tranche d'âge du chef du ménage (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

1.2.2 Les dépenses d'habitation

Les résultats de l'ENBCNVM de 2010 ont montré que le ménage tunisien dépense en moyenne 11 286 TND par an avec des niveaux différents selon le milieu de résidence : 7 566 TND en milieu rural, 13 069 TND en milieu urbain avec 14 800 TND dans les grandes villes (Grand Tunis, Sfax, Sousse, Bizerte, Gabes et Kairouan). En termes réels, les dépenses des ménages ont évolué à un taux de 3,2% par an entre 2005 et 2010 et de 3,8% par an entre 2000 et 2005.

Les dépenses de logement constituent un poste lourd dans le budget des ménages tunisiens et présentent certaines caractéristiques requérant une analyse particulière. Au préalable, la définition même des dépenses de logement varie sensiblement selon l'approche et la portée. En effet, d'une part, l'approche économique qui inclut la notion du loyer fictif ou loyer imputé diffère de la conception courante qui se limite aux dépenses effectives telles que ressenties par les ménages, et d'autre part, les dépenses peuvent se limiter au loyer payé et aux remboursements des intérêts d'emprunts comme elles peuvent inclure l'ensemble des dépenses occasionnées par l'occupation d'un logement y compris les dépenses d'ameublement, d'équipement et de produits d'hygiène.

Pour la commodité de l'analyse et afin d'assurer une certaine cohérence avec les méthodes retenues par l'INS, nous présentons les dépenses de logement en incluant le loyer fictif et en gardant deux notions : une définition large comportant les dépenses d'ameublement et d'équipement et une définition stricte ne comportant pas cette catégorie de dépenses et se limitant au loyer et ses charges, les dépenses d'énergie et d'eau, entretien et acquisition d'immobilisations et remboursement d'éventuels prêts (intérêt et capital).

Les résultats détaillés des dépenses de logement issus du traitement des données de l'ENBCNVM sont joints en annexe, les tableaux et les graphiques suivants en présentent une synthèse avec regroupement par cinq catégories (Loyers et charges, énergie et eau, entretiens, réparations et services, acquisition d'immobilisation et construction, ameublement et équipement) et selon la double répartition privilégiée dans ce papier : les régions et les déciles.

Tableau 3 : Dépenses de logement 2010 : répartition par déciles (en TND)

	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	National
Loyers et charges	592,3	819,4	1 052,4	1 221,7	1 365,6	1 556,4	1 750,8	2 000,9	2 431,5	3 250,3	1 725,2
Loyer effectif	22,5	75,6	111,5	108,9	126,1	175,2	183,6	253,4	235,8	445,6	191,6
Loyer fictif	563,8	727,9	912,9	1 078,7	1 184,3	1 308,9	1 451,0	1 583,6	1 946,5	2 391,2	1 398,9
Remboursement prêt logement	3,2	9,2	15,8	18,6	36,7	51,4	90,4	134,2	210,9	359,2	109,9
Taxe locative	2,7	6,7	12,0	15,5	18,5	20,9	25,7	29,8	38,3	54,3	24,8
Énergie et eau	320,0	365,6	435,7	462,3	479,2	511,7	549,7	601,0	627,6	794,3	535,4
Eau	72,1	76,7	89,7	95,1	104,6	108,2	115,5	123,0	135,6	165,8	112,9
Électricité et gaz	242,8	278,4	335,1	355,3	362,8	389,4	421,8	465,4	478,6	614,4	410,6
Autres dépenses d'énergie	5,1	10,4	10,9	11,9	11,8	14,1	12,3	12,6	13,3	14,1	11,9
Entretiens et services	14,2	27,0	51,9	66,5	100,9	114,2	145,2	201,5	372,5	964,3	246,0
Réparations et entretiens	13,8	26,7	51,0	62,8	98,9	106,8	135,5	175,7	289,4	506,0	168,9
Services domestiques	0,4	0,4	0,9	3,7	2,1	7,4	9,7	25,8	83,0	458,3	77,1
Acquisition et construction	1,6	6,8	7,9	8,8	13,6	45,2	50,8	37,8	130,7	1 592,3	248,8
Terrain pour logement		2,1		1,6		3,0	0,3	9,3	15,3	214,8	32,6
Construction de logement	1,6	4,6	7,9	4,0	13,6	38,3	50,5	27,7	101,1	1 144,2	182,0
Achat de logement				3,2		3,9		0,8	14,3	233,2	34,1
Total 1	928,0	1 218,8	1 547,8	1 759,4	1 959,4	2 227,6	2 496,5	2 841,3	3 562,3	6 601,1	2 755,4
Ameublement et Équipement	103,5	150,3	216,8	245,7	321,1	377,0	462,9	579,9	807,3	1 260,5	505,8
Meubles	15,5	27,1	42,8	57,8	83,3	112,1	139,9	189,7	302,5	540,8	175,2
Appareils électroménagers	4,8	8,3	29,1	21,5	44,3	43,7	66,8	81,5	113,9	170,9	66,3
Ustensiles de cuisine	6,3	9,3	11,8	17,9	25,2	29,2	37,6	52,7	62,8	113,3	41,5
Draps, couvertures et rideaux	4,8	10,2	18,3	21,6	30,9	37,6	58,8	61,3	99,8	128,2	53,2
Produits et articles d'hygiène	72,2	95,5	114,9	127,1	137,4	154,4	159,9	194,8	228,3	307,4	169,7
Total 2	1 031,5	1 369,1	1 764,7	2 005,2	2 280,5	2 604,5	2 959,4	3 421,1	4 369,6	7 861,7	3 261,3

Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

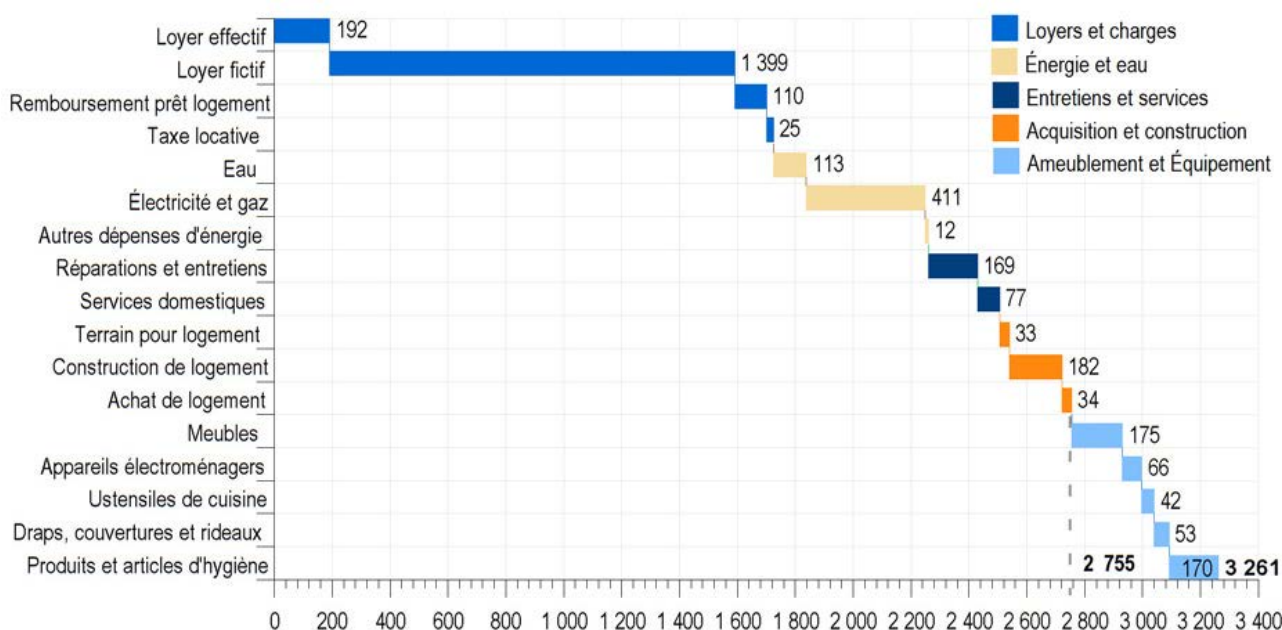
Tableau 4 : Structure des dépenses de logement 2010 : répartition par déciles

	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	National
Loyers et charges	63,8%	67,2%	68,0%	69,4%	69,7%	69,9%	70,1%	70,4%	68,3%	49,2%	62,6%
Loyer effectif	2,4%	6,2%	7,2%	6,2%	6,4%	7,9%	7,4%	8,9%	6,6%	6,8%	7,0%
Loyer fictif	60,8%	59,7%	59,0%	61,3%	60,4%	58,8%	58,1%	55,7%	54,6%	36,2%	50,8%
Remboursement prêt logement	0,3%	0,8%	1,0%	1,1%	1,9%	2,3%	3,6%	4,7%	5,9%	5,4%	4,0%
Taxe locative	0,3%	0,5%	0,8%	0,9%	0,9%	0,9%	1,0%	1,0%	1,1%	0,8%	0,9%
Énergie et eau	34,5%	30,0%	28,1%	26,3%	24,5%	23,0%	22,0%	21,2%	17,6%	12,0%	19,4%
Eau	7,8%	6,3%	5,8%	5,4%	5,3%	4,9%	4,6%	4,3%	3,8%	2,5%	4,1%
Électricité et gaz	26,2%	22,8%	21,7%	20,2%	18,5%	17,5%	16,9%	16,4%	13,4%	9,3%	14,9%
Autres dépenses d'énergie	0,5%	0,9%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%	0,2%	0,4%
Entretiens et services	1,5%	2,2%	3,4%	3,8%	5,2%	5,1%	5,8%	7,1%	10,5%	14,6%	8,9%
Réparations et entretiens	1,5%	2,2%	3,3%	3,6%	5,0%	4,8%	5,4%	6,2%	8,1%	7,7%	6,1%
Services domestiques	0,0%	0,0%	0,1%	0,2%	0,1%	0,3%	0,4%	0,9%	2,3%	6,9%	2,8%
Acquisition et construction	0,2%	0,6%	0,5%	0,5%	0,7%	2,0%	2,0%	1,3%	3,7%	24,1%	9,0%
Terrain pour logement		0,2%		0,1%		0,1%	0,0%	0,3%	0,4%	3,3%	1,2%
Construction de logement	0,2%	0,4%	0,5%	0,2%	0,7%	1,7%	2,0%	1,0%	2,8%	17,3%	6,6%
Achat de logement				0,2%		0,2%		0,0%	0,4%	3,5%	1,2%
Total 1	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

D'une manière générale, les ménages tunisiens consacrent 2 755 TND aux dépenses de logement. Ce montant atteint 3 261 TND si l'on inclut les dépenses d'ameublement et d'équipement. Le loyer (réel et fictif) présente la principale catégorie de ces dépenses, sa part est de 58% (7% pour loyer effectif et 51% pour le loyer fictif). L'annuité de remboursement du prêt logement est de 192 TND pour l'ensemble des ménages, cela représente 4% de leurs dépenses de logement. Les dépenses d'énergie et eau représentent le second poste de dépenses, elles accaparent le cinquième des dépenses de logement des ménages. La réparation et l'entretien du logement représentent 8,9% des dépenses de logement y compris 2,8% réservés aux paiements des aides ménagères, gardiens, jardiniers et syndic. Quant à l'acquisition de terrain, de logement neuf ou d'occasion et de construction de logement, le ménage moyen tunisien leur réserve une enveloppe de moins de 250 TND représentant 9% de son budget logement. Le graphique suivant présente cette répartition :

Graphique 16 : Répartition des dépenses de logement du ménage tunisien moyen (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Tableau 5 : Dépenses de logement 2010 : répartition par région (en TND)

	Urbain	Rural	Grand Tunis	Nord Est	Nord Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud Ouest	Total
Loyers et charges	2 151,4	812,0	2 685,7	1 511,6	977,4	2 028,2	802,3	1 290,7	945,4	1 725,2
Loyer effectif	275,9	11,2	385,1	83,6	93,7	247,8	36,1	94,0	55,4	191,6
Loyer fictif	1 688,7	777,6	2 103,5	1 331,5	832,0	1 579,7	691,0	1 125,2	806,9	1 398,9
Remboursement du prêt logement	151,2	21,6	154,3	74,5	40,1	175,6	68,0	47,4	66,0	109,9
Taxe locative	35,6	1,6	42,8	21,9	11,6	25,1	7,2	24,1	17,1	24,8
Énergie et eau	591,0	415,8	647,4	499,4	364,2	588,8	411,0	548,7	530,5	535,4
Eau	125,8	85,2	138,1	103,1	59,5	124,4	103,8	112,8	112,8	112,9
Électricité et gaz	453,8	317,5	500,3	388,1	288,2	454,0	297,7	411,5	398,8	410,6
Autres dépenses d'énergie	11,4	13,1	9,0	8,3	16,5	10,4	9,6	24,4	19,0	11,9
Entretiens et services	287,5	157,0	354,4	120,6	129,2	293,7	169,2	307,0	212,8	246,0
Réparations et entretiens	175,2	155,3	150,2	98,9	106,3	229,9	158,3	268,0	200,2	168,9
Services domestiques	112,3	1,7	204,3	21,7	22,9	63,8	10,9	39,0	12,6	77,1
Acquisition et construction	306,7	124,7	241,0	52,6	178,2	383,9	161,0	418,6	342,5	248,8
Terrain pour logement	42,8	10,8	48,5	5,8	0,6	19,7	33,4	33,6	157,6	32,6
Construction de logement	224,5	90,9	181,8	46,8	103,5	294,0	107,1	358,2	148,4	182,0
Achat de logement	39,3	22,9	10,7		74,1	70,2	20,5	26,8	36,4	34,1
Total 1	3 336,6	1 509,5	3 928,6	2 184,2	1 648,9	3 294,7	1 543,6	2 565,0	2 031,3	2 755,4
Ameublement et Équipement	579,0	348,7	554,9	435,3	317,8	600,4	350,3	685,6	572,8	505,8
Meubles	198,6	124,9	166,4	123,1	86,8	247,9	146,3	240,5	214,3	175,2
Appareils électroménagers	79,6	37,7	71,7	57,6	37,4	77,2	33,4	116,6	82,5	66,3
Ustensiles de cuisine	47,7	28,2	48,5	35,7	24,7	43,2	21,3	76,0	48,5	41,5
Draps, couvertures et rideaux	60,5	37,4	56,4	47,6	49,6	58,3	26,6	80,1	59,5	53,2
Produits et articles d'hygiène	192,6	120,5	211,8	171,2	119,3	173,7	122,7	172,5	168,0	169,7
Total 2	3 915,6	1 858,3	4 483,4	2 619,5	1 966,8	3 895,1	1 893,9	3 250,6	2 604,1	3 261,3

Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Tableau 6 : Structure des dépenses de logement 2010 : répartition par région

	Urbain	Rural	Grand Tunis	Nord Est	Nord Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud Ouest	Total
Loyers et charges	64,5%	53,8%	68,4%	69,2%	59,3%	61,6%	52,0%	50,3%	46,5%	62,6%
Loyer effectif	8,3%	0,7%	9,8%	3,8%	5,7%	7,5%	2,3%	3,7%	2,7%	7,0%
Loyer fictif	50,6%	51,5%	53,5%	61,0%	50,5%	47,9%	44,8%	43,9%	39,7%	50,8%
Remboursement du prêt logement	4,5%	1,4%	3,9%	3,4%	2,4%	5,3%	4,4%	1,8%	3,2%	4,0%
Taxe locative	1,1%	0,1%	1,1%	1,0%	0,7%	0,8%	0,5%	0,9%	0,8%	0,9%
Énergie et eau	17,7%	27,5%	16,5%	22,9%	22,1%	17,9%	26,6%	21,4%	26,1%	19,4%
Eau	3,8%	5,6%	3,5%	4,7%	3,6%	3,8%	6,7%	4,4%	5,6%	4,1%
Électricité et gaz	13,6%	21,0%	12,7%	17,8%	17,5%	13,8%	19,3%	16,0%	19,6%	14,9%
Autres dépenses d'énergie	0,3%	0,9%	0,2%	0,4%	1,0%	0,3%	0,6%	0,9%	0,9%	0,4%
Entretiens et services	8,6%	10,4%	9,0%	5,5%	7,8%	8,9%	11,0%	12,0%	10,5%	8,9%
Réparations et entretiens	5,3%	10,3%	3,8%	4,5%	6,4%	7,0%	10,3%	10,4%	9,9%	6,1%
Services domestiques	3,4%	0,1%	5,2%	1,0%	1,4%	1,9%	0,7%	1,5%	0,6%	2,8%
Acquisition et construction	9,2%	8,3%	6,1%	2,4%	10,8%	11,7%	10,4%	16,3%	16,9%	9,0%
Terrain pour logement	1,3%	0,7%	1,2%	0,3%	0,0%	0,6%	2,2%	1,3%	7,8%	1,2%
Construction de logement	6,7%	6,0%	4,6%	2,1%	6,3%	8,9%	6,9%	14,0%	7,3%	6,6%
Achat de logement	1,2%	1,5%	0,3%		4,5%	2,1%	1,3%	1,0%	1,8%	1,2%
Total 1	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

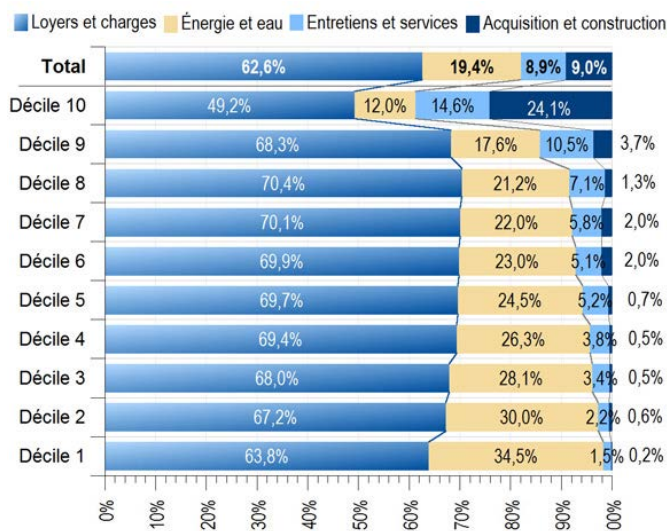
Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Les principales caractéristiques des dépenses de logement analysées selon la répartition par régions et déciles de dépenses peuvent être présentées comme suit :

- ❑ Le loyer fictif constitue le poste le plus lourd des dépenses, sa part dépasse la moitié des dépenses des ménages quel que soit leur niveau de revenu exception faite du décile le plus riche. Il est à noter le faible poids relatif du loyer fictif au Sud-Ouest en raison éventuellement du niveau d'estimation de la valeur locative des logements occupés qui sont dans cette région à majorité constitués de logements traditionnels qui y représentent 63,4% du parc contre 17,1% en moyenne nationale ;

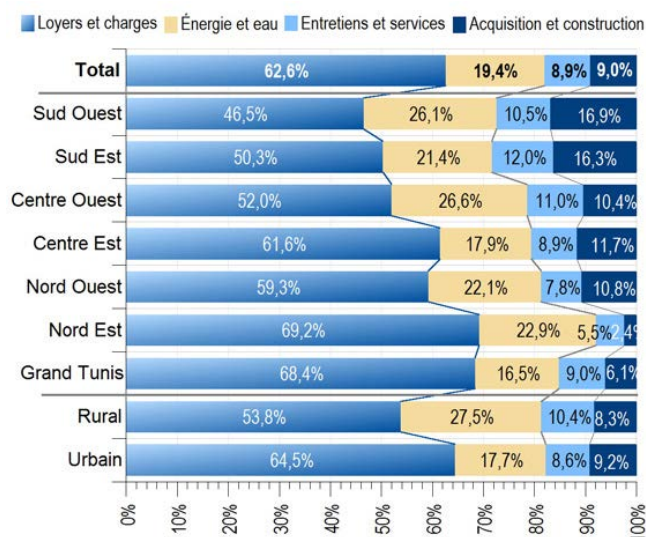
- ❑ Le poids des dépenses énergétiques diminuent progressivement avec l'amélioration des conditions de revenu : il est de 34,5% pour le décile le plus pauvre contre 12,0% pour le décile le plus riche et atteint 27,5% en milieu rural contre 17,7% en milieu urbain ;
- ❑ Les dépenses d'entretien et de réparation du logement deviennent significatives pour les ménages riches qui recourent le plus aux services domestiques d'aides ménagères, gardiens et jardiniers, le décile le plus riche leur consacre en moyenne une enveloppe de 458 TND contre moins de 1 TND pour les trois déciles les plus pauvres.

Graphique 17 : Structure des dépenses de logement par déciles de dépense(2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

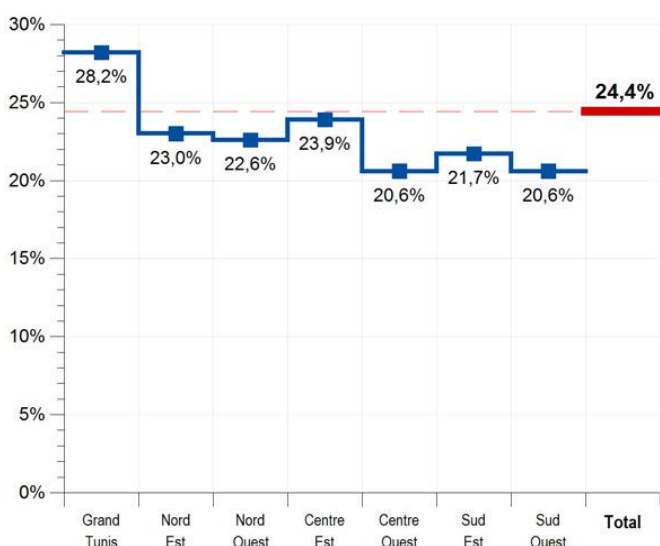
Graphique 18 : Structure des dépenses de logement par région et milieu (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

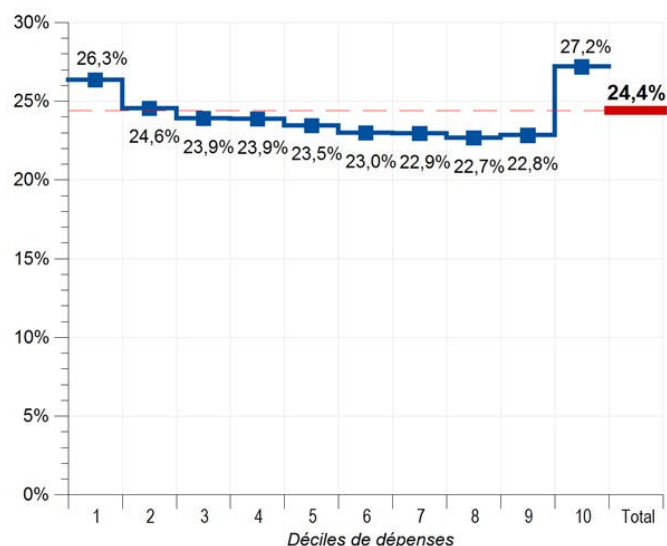
Globalement, le ménage tunisien consacre une part quasi constante de son revenu aux dépenses de logement quel que soit son lieu de résidence et son niveau de revenu. Cette part est de 24,4% (elle atteint 28,9% si l'on inclut les dépenses d'ameublement et d'équipement), elle varie entre les régions de 20,6% à 28,2% et entre les déciles de 22,8% à 27,2%. Les deux graphiques et le tableau suivants illustrent ces répartitions :

Graphique 19 : Poids des dépenses de logement dans les dépenses totales des ménages, répartition par district (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010

Graphique 20 : Poids des dépenses de logement dans les dépenses totales des ménages, répartition par décile (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010

Tableau 7 : Dépenses totales des ménages et dépenses de logement (dépenses annuelle en TND, 2010)

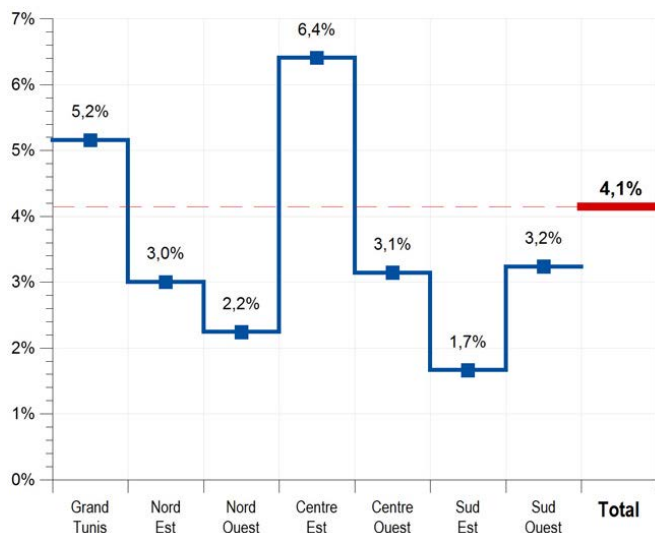
	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	Total
Dépenses totales											
Grand Tunis	3 795	5 387	6 711	7 673	8 641	9 561	10 468	12 756	14 992	23 631	13 941
Nord Est	3 712	5 040	6 548	6 829	7 773	8 903	10 850	12 091	14 198	19 278	9 496
Nord-Ouest	3 190	4 373	5 574	6 593	6 953	8 288	9 505	10 529	14 576	23 655	7 287
Centre Est	3 886	5 557	6 822	8 138	8 844	10 700	11 556	13 497	16 754	26 346	13 796
Centre Ouest	3 314	4 751	6 149	6 979	7 770	9 340	10 126	11 905	16 359	23 025	7 499
Sud Est	4 297	5 322	7 034	7 955	10 377	11 467	11 951	12 770	16 093	23 779	11 818
Sud-Ouest	4 097	5 444	6 874	7 402	8 430	9 948	11 455	11 946	15 463	28 910	9 845
Total	3 523	4 965	6 478	7 371	8 355	9 695	10 886	12 534	15 606	24 288	11 286
Dépenses de logement											
Grand Tunis	1 565	1 819	2 194	2 442	2 511	2 746	3 012	3 380	3 859	6 698	3 929
Nord Est	972	1 278	1 571	1 744	1 788	2 133	2 362	2 684	3 173	4 220	2 184
Nord-Ouest	778	994	1 235	1 359	1 425	1 787	1 884	2 077	3 291	7 659	1 649
Centre Est	1 108	1 462	1 741	1 925	2 109	2 420	2 664	3 128	3 709	6 658	3 295
Centre Ouest	862	1 033	1 172	1 271	1 448	1 486	1 838	1 981	3 033	7 186	1 544
Sud Est	1 030	1 172	1 512	1 613	2 035	2 175	2 351	2 546	3 116	6 484	2 565
Sud-Ouest	978	1 213	1 257	1 361	1 614	1 728	1 971	2 102	3 082	8 223	2 032
Total	928	1 219	1 548	1 760	1 960	2 228	2 497	2 841	3 562	6 602	2 756
Dépenses de logement/dépenses totales											
Grand Tunis	41,2%	33,8%	32,7%	31,8%	29,1%	28,7%	28,8%	26,5%	25,7%	28,3%	28,2%
Nord Est	26,2%	25,4%	24,0%	25,5%	23,0%	24,0%	21,8%	22,2%	22,3%	21,9%	23,0%
Nord-Ouest	24,4%	22,7%	22,1%	20,6%	20,5%	21,6%	19,8%	19,7%	22,6%	32,4%	22,6%
Centre Est	28,5%	26,3%	25,5%	23,6%	23,8%	22,6%	23,0%	23,2%	22,1%	25,3%	23,9%
Centre Ouest	26,0%	21,7%	19,1%	18,2%	18,6%	15,9%	18,1%	16,6%	18,5%	31,2%	20,6%
Sud Est	24,0%	22,0%	21,5%	20,3%	19,6%	19,0%	19,7%	19,9%	19,4%	27,3%	21,7%
Sud-Ouest	23,9%	22,3%	18,3%	18,4%	19,2%	17,4%	17,2%	17,6%	19,9%	28,4%	20,6%
Total	26,3%	24,6%	23,9%	23,9%	23,5%	23,0%	22,9%	22,7%	22,8%	27,2%	24,4%

Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

1.2.3 L'accès au crédit

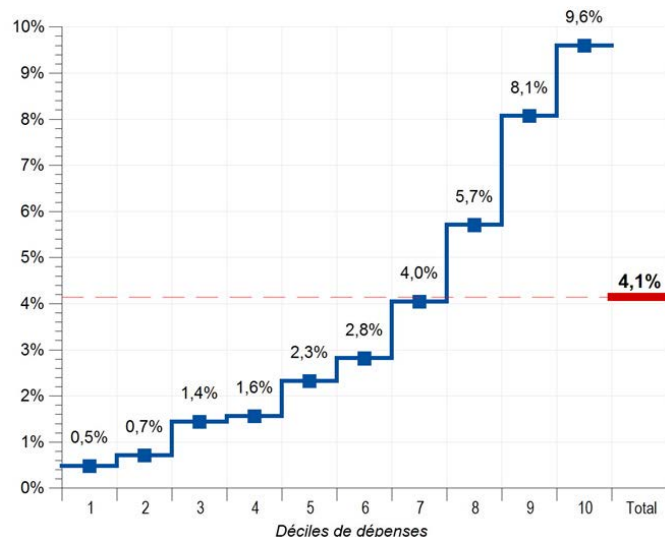
Les résultats de l'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de vie des ménages de 2010 montrent que 4,1% des ménages ont contracté un crédit logement auprès d'un établissement bancaire, caisses sociales ou fonds social d'entreprise. L'accès au crédit varie sensiblement selon les régions : de 1,7% au Sud-est à 6,4% au Centre-est et augmente avec l'amélioration des conditions des revenus : le taux d'accès est de 0,5% pour le décile le plus pauvre et de 9,6% pour le décile le plus riche.

Graphique 21 : Taux de bénéficiaires du crédit logement, répartition par district (2010)



Source : Auteur, selon données de ENBCNVM, 2010

Graphique 22 : Taux de bénéficiaires du crédit logement, répartition par décile (2010)



Source : Auteur, selon données de ENBCNVM, 2010

Cela pose la question de la solvabilité des ménages les plus pauvres qui se trouvent le plus souvent non éligibles aux conditions classiques du crédit bancaire. Si l'on applique pour le quintile le plus pauvre un même taux d'accès potentiel que pour le quintile le plus riche, on trouve que pas moins de 33 000 ménages pauvres sont exclus en matière de crédit bancaire pour l'accès au logement ou l'amélioration de leurs conditions d'habitat.

Tableau 8 : Ménages accédant au crédit logement, répartition par décile et par région (2010)

	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	Total
Ménages remboursant un crédit logement											
Grand Tunis		216	680	510	1 470	991	3 323	3 416	8 514	12 718	31 838
Nord Est			299	467	604	942	1 472	2 935	1 944	1 803	10 466
Nord-Ouest	242	253	484	340	242	883	1 056	429	1 622	1 027	6 578
Centre Est		247	799	1 256	886	2 801	2 330	5 812	7 790	13 482	35 403
Centre Ouest	595	752	711	568	1 053	524	1 335	1 817	1 462	773	9 590
Sud Est	64			164	590	243		328	656	1 312	3 357
Sud-Ouest		59	59	191	595	300	637	557	897	741	4 036
Total	901	1 527	3 032	3 496	5 440	6 684	10 153	15 294	22 885	31 856	101 268
Proportion de ménages ayant un crédit logement											
Grand Tunis		0,9%	2,0%	1,2%	2,5%	1,7%	5,4%	4,8%	8,8%	7,9%	5,2%
Nord Est			0,8%	1,2%	1,5%	2,2%	3,1%	6,6%	5,9%	9,0%	3,0%
Nord-Ouest	0,5%	0,5%	1,5%	1,0%	1,0%	3,2%	4,6%	1,7%	10,0%	10,5%	2,2%
Centre Est		0,9%	2,3%	2,7%	1,8%	5,0%	3,6%	8,2%	9,0%	13,7%	6,4%
Centre Ouest	0,9%	1,4%	2,0%	1,9%	3,6%	2,2%	6,8%	8,9%	10,4%	6,9%	3,1%
Sud Est	0,4%			0,9%	3,5%	1,5%		1,3%	2,4%	5,6%	1,7%
Sud-Ouest		0,4%	0,3%	1,4%	3,9%	2,4%	5,5%	5,5%	9,3%	9,6%	3,2%
Total	0,5%	0,7%	1,4%	1,6%	2,3%	2,8%	4,0%	5,7%	8,1%	9,6%	4,1%

Source : Calculs d'après les données ENBCNVM, 2010, INS

L'annuité de remboursement du crédit logement atteint 2 641 TND en moyenne pour les ménages ayant contracté un crédit logement, elle représente plus de 36% des dépenses de logement de ces ménages. Cette proportion dépasse 40% pour plusieurs déciles et pour certaines régions comme le montre le tableau suivant :

Tableau 9 : Dépenses de logement des ménages accédant au crédit logement, répartition par décile et par région (2010)

	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	Total
Dépenses de logement/dépenses totales											
Grand Tunis		32,7%	44,9%	35,0%	37,1%	56,2%	46,3%	41,8%	38,7%	35,4%	37,6%
Nord Est			41,4%	42,3%	39,4%	35,9%	43,0%	33,7%	30,4%	31,3%	33,7%
Nord-Ouest	22,1%	24,9%	22,7%	46,1%	35,2%	40,7%	38,6%	37,0%	34,7%	43,4%	38,6%
Centre Est		47,5%	45,1%	43,9%	37,3%	30,7%	31,3%	37,3%	33,7%	37,7%	36,5%
Centre Ouest	50,1%	46,5%	43,9%	33,9%	34,2%	24,5%	36,4%	30,7%	34,4%	31,1%	33,7%
Sud Est	12,9%			34,6%	39,5%	42,0%		37,8%	35,5%	26,7%	30,9%
Sud-Ouest		33,6%	44,1%	22,7%	31,4%	41,7%	28,8%	40,5%	28,5%	35,5%	33,4%
Total	39,9%	40,7%	41,0%	39,3%	36,4%	37,0%	39,1%	37,0%	35,3%	36,1%	36,3%
Remboursement du crédit logement											
Grand Tunis		216	1 574	1 927	1 274	2 944	2 211	2 290	2 482	4 081	2 962
Nord Est			1 140	1 359	1 798	1 861	3 252	2 312	1 953	3 979	2 505
Nord-Ouest	300	13	330	1 762	2 652	1 524	2 623	3 368	2 122	1 598	1 845
Centre Est		1 100	679	1 064	1 526	1 577	1 776	2 324	2 905	3 640	2 754
Centre Ouest	853	2 220	1 547	578	1 514	1 471	2 189	2 387	2 298	4 829	2 087
Sud Est	105			2 160	2 340	703		2 604	4 296	3 039	2 810
Sud-Ouest		300	1 440		1 055	2 903	1 640	2 655	2 763	2 221	2 069
Total	747	1 350	1 102	1 206	1 568	1 836	2 271	2 370	2 602	3 739	2 641
Remboursement du crédit logement en % des dépenses de logement											
Grand Tunis		10,5%	40,5%	45,1%	32,5%	47,1%	39,2%	33,3%	37,4%	41,8%	37,0%
Nord Est			42,7%	38,1%	47,2%	48,7%	54,9%	45,6%	41,6%	51,1%	45,3%
Nord-Ouest	25,4%	1,5%	18,6%	44,9%	71,8%	39,2%	61,0%	52,7%	36,5%	15,0%	31,2%
Centre Est		48,5%	24,1%	30,1%	37,4%	40,3%	38,9%	41,7%	43,4%	31,1%	33,7%
Centre Ouest	37,5%	58,6%	50,8%	22,4%	44,6%	53,5%	51,8%	53,3%	36,8%	63,0%	45,3%
Sud Est	12,6%			59,3%	55,4%	19,3%		46,5%	54,8%	36,3%	41,5%
Sud-Ouest		16,9%	30,2%		35,4%	64,5%	43,2%	50,3%	52,2%	19,6%	35,2%
Total	38,2%	51,8%	36,8%	35,6%	41,8%	43,5%	45,3%	42,1%	40,6%	35,8%	36,3%

Source : Calculs d'après les données de l'ENBCNVM, 2010, INS

1.2.4 L'accès au terrain et au logement

Selon les résultats de l'ENBCNVM, en 2010, environ 8 900 ménages ont acheté un terrain, 3 940 ont acheté un logement et 49 150 étaient en cours de construction de leur logement.

1.2.4.1 L'achat de terrain

Les tableaux suivants regroupent les résultats relatifs aux acquisitions de terrain pour construction de logement tels qu'ils ressortent du traitement des données de l'ENBCNVM de 2010. La taille de l'échantillon (une quarantaine des 11 281 ménages ont déclaré avoir acquis un terrain en 2010) n'est pas suffisante pour en tirer des conclusions significatives. Tenant compte de cette réserve, pour les 0,4% des ménages qui ont acheté un terrain, la superficie acquise est en moyenne de 689 m² pour un prix de 26 TND/m² ; plus de la moitié des acquisitions ont été financées sur fonds propres, les crédits bancaires ont contribué à hauteur de 40% au financement de l'acquisition du terrain.

Tableau 10 : Acquisition de terrain pour construction de logement, répartition par région (2010)

Montants en TND	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
Nombre de ménages	2 154	688	719	2 094	1 001	1 189	1 058	8 903
Proportion	0,4%	0,2%	0,2%	0,4%	0,3%	0,6%	0,9%	0,4%
Superficie (du m ²)	221	218	130	459	946	2 423	234	689
Prix du terrain (TND)	26 624	13 511	5 069	12 440	13 401	6 386	32 297	17 887
Prix au m ²	121	62	39	27	14	3	138	26
Autofinancement								
Montant	13 835	3 878	582	6 535	10 180	5 666	17 900	9 916
Taux d'autofinancement	52,0%	28,7%	11,5%	52,5%	76,0%	88,7%	55,4%	55,4%
Crédit								
Nombre	1 841	164	176	877	141	332		3 531
Taux	85,5%	23,8%	24,5%	41,9%	14,1%	27,9%		39,7%
Montant	14 470	16 000	9 000	11 613	19 000	2 578		12 622
Emprunt								
Nombre	657	360		764	229		250	2 260
Taux	30,5%	52,3%		36,5%	22,9%		23,6%	25,4%
Montant	3 635	1 000		3 520	619		2 410	2 507

Source : Calculs d'après les données de l'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de vie des ménages 2010, Institut National de la Statistique

Tableau 11 : Acquisition de terrain pour construction de logement, répartition par décile (2010)

Montants en TND	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	Total
Nombre de ménages	200	268	517	932	1 436	706	333	1 505	1 730	1 276	8 903
Proportion	0,1%	0,1%	0,2%	0,4%	0,6%	0,3%	0,1%	0,6%	0,6%	0,4%	0,4%
Superficie (du m ²)	299	290	324	797	738	991	307	242	565	1 318	689
Prix du terrain (TND)	36 995	4 000	17 388	14 039	18 248	4 043	23 910	10 408	12 633	36 893	17 887
Prix au m ² (TND)	124	14	54	18	25	4	78	43	22	28	26
Autofinancement											
Montant	23 600	2 000	4 653	12 589	8 522	3 383	13 075	1 159	7 535	22 250	9 916
Taux	63,8%	50,0%	26,8%	89,7%	46,7%	83,7%	54,7%	11,1%	59,6%	60,3%	55,4%
Crédit											
Nombre	141	268	517	64	416	339	164	782	509	331	3 531
Taux	70,5%	100,0%	100,0%	6,9%	29,0%	48,0%	49,2%	52,0%	29,4%	25,9%	39,7%
Montant	19 000	2 000	15 642	5 000	28 038	11 000	16 000	8 533	9 715	10 000	12 622
Emprunt											
Nombre			269	420	240			476	607	248	2 260
Taux			52,0%	45,1%	16,7%			31,6%	35,1%	19,4%	25,4%
Montant			4 000	1 910	3 000			3 566	1 000	3 000	2 507

Source : Calculs d'après les données de l'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de vie des ménages 2010, Institut National de la Statistique

1.2.4.2 L'acquisition des logements

À l'instar des résultats de l'ENBCNVM de 2010 concernant l'achat de terrain, les cas relevés en matière d'acquisition de logement demeurent aussi statiquement peu significatifs. Les tableaux suivants présentent les résultats dégagés selon les doubles répartitions par région et par décile. Il en ressort notamment que pour les 0,2% des ménages qui ont déclaré avoir acquis un logement en 2010, plus de 80% des acquisitions concernaient des logements anciens, la superficie couverte de moins de 140 m² pour un prix unitaire de 333 TND/m² et l'autofinancement a assuré près des trois quart du financement des acquisitions.

Tableau 12 : Acquisition de logement selon l'ENBCNVM de 2010, répartition par région

	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
Nombre de ménages	441		608	1 100	480	790	518	3 937
Proportion	0,1%		0,2%	0,2%	0,2%	0,4%	0,4%	0,2%
Proportion logement neuf				50,7%		20,8%		18,3%
Superficie	80		114	154	143	109	214	139
Prix	45 000		63 456	84 403	21 427	18 742	12 078	46 385
Prix au m ²	563		559	548	150	171	56	333
Autofinancement								
Montant	20 000		37 640	80 712	13 021	6 866	9 055	34 761
Taux d'autofinancement	44,4%		59,3%	95,6%	60,8%	36,6%	75,0%	74,9%
Crédit								
Nombre	441		218			563	140	1 362
Taux	100,0%		35,9%			71,3%	27,0%	34,6%
Montant	10 000		72 000			11 428	12 786	20 800
Emprunt								
Nombre	441			558	326	268		1 593
Taux	100,0%			50,7%	67,9%	33,9%		40,5%
Montant	15 000			2	12 377	11 000		8 537

Source : Calculs d'après les données de l'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de vie des ménages 2010, Institut National de la Statistique

Tableau 13 : Acquisition de logement selon l'ENBCNVM de 2010, répartition par décile

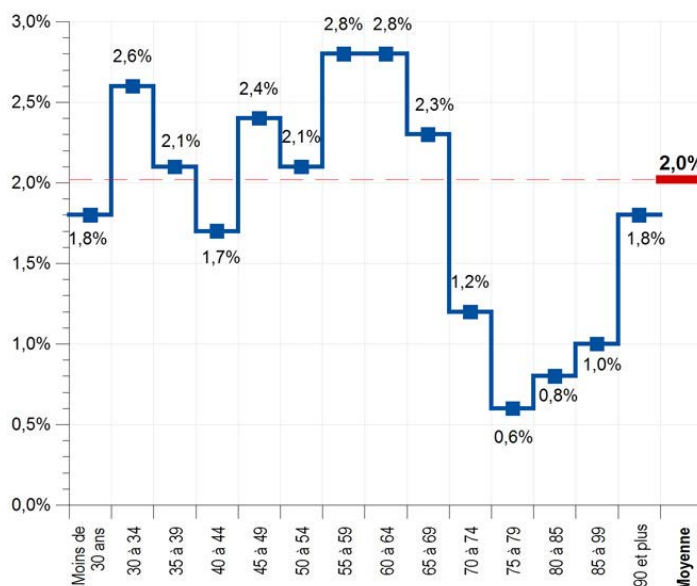
	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	Total
Nombre de ménages	453	235	459	299		114	983		141	1 253	3 937
Proportion	0,2%	0,1%	0,2%	0,1%		0,0%	0,4%		0,1%	0,4%	0,2%
Proportion logement neuf			35,7%							44,5%	0
Superficie	109	269	111	129		500	112		144	123	139
Prix	42 007	25 519	17 146	15 598		39 211	29 489		10 000	87 940	46 385
Prix au m ²	387	95	155	121		78	264		69	713	333
Autofinancement											
Montant	42 007	19 660	10 719	3 829		39 211	14 143		5 000	70 280	34 761
Taux d'autofinancement	100,0%	77,0%	62,5%	24,6%		100,0%	48,0%		50,0%	79,9%	74,9%
Crédit											
Nombre		81	295	59			441			486	1 362
Taux		34,5%	64,3%	19,7%			44,9%			38,8%	34,6%
Montant		17 000	10 000	7 000			10 000			39 465	20 800
Emprunt											
Nombre				185			441		141	826	1 593
Taux				61,9%			44,9%		100,0%	65,9%	40,5%
Montant				18 000			15 000		5 000	3 570	8 537

Source : Calculs d'après les données de l'Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de vie des ménages 2010, Institut National de la Statistique

1.2.4.3 L'autoconstruction des logements

Les données de l'ENBCNVM de 2010 montrent que plus de 2% des ménages tunisiens, soit près de 50 000 ménages étaient engagés dans des projets de construction de logement en 2010. Les différentes catégories des ménages sont concernés par l'autoconstruction notamment ceux résidant au Centre-est et au Sud, plutôt de la classe moyenne et dont le chef de ménage est âgé entre 55 et 65 ans. Le montant qui a été dépensé en 2010 en construction de logement était en moyenne de 17 700 TND, variant de plus de 28 000 TND dans la région Sud-Est à moins de 6 000 TND au Nord-est. La moitié du financement était assurée par des fonds propres.

Graphique 23 : Proportion de ménages engagés dans un projet de construction de logement selon l'âge du chef de ménage



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Tableau 14 : Ménages engagés dans un projet de construction de logement selon l'ENBCNVM de 2010, répartition par décile

	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
Nombre de ménages	5 260	3 799	6 768	18 407	3 671	7 605	3 639	49 149
Proportion	0,9%	1,1%	2,3%	3,3%	1,2%	3,8%	3,0%	2,0%
Montant dépensé en 1 an	25 900	5 989	8 396	20 130	12 992	28 211	6 632	17 732
Autofinancement								
Montant	16 370	3 617	4 974	8 958	9 898	10 211	6 010	8 853
Taux d'autofinancement	63,2%	60,4%	59,2%	44,5%	76,2%	36,2%	90,6%	49,9%
Crédit								
Nombre	2 360	828	1 806	6 517	744	1 064	752	14 071
Taux	44,9%	21,8%	26,7%	35,4%	20,3%	14,0%	20,7%	28,6%
Montant	17 147	13 225	10 668	22 455	15 997	14 697	14 656	18 200
Emprunt								
Nombre	2 338	997	1 634	4 415	678	885	241	11 188
Taux	44,4%	26,2%	24,1%	24,0%	18,5%	11,6%	6,6%	22,8%
Montant	5 469	3 117	1 581	4 163	2 870	75 912	1 117	9 556

Source : Calculs d'après les données de l'ENBCNVM 2010, Institut National de la Statistique

Tableau 15 : Ménages engagés dans un projet de construction de logement selon l'ENBCNVM de 2010, répartition par région

	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	Total
Nombre de ménages	3 482	2 929	2 726	4 975	6 413	5 234	4 174	4 604	8 875	5 737	49 149
Proportion	1,8%	1,4%	1,3%	2,2%	2,8%	2,2%	1,7%	1,7%	3,1%	1,7%	2,0%
Montant dépensé en 1 an	8 325	14 884	6 590	15 881	9 310	21 943	14 430	22 183	35 678	7 895	17 732
Autofinancement											
Montant	7 717	12 352	3 438	12 047	5 428	2 366	6 615	16 538	12 565	6 721	8 853
Taux	92,7%	83,0%	52,2%	75,9%	58,3%	10,8%	45,8%	74,6%	35,2%	85,1%	49,9%
Crédit											
Nombre	433	624	947	1 429	1 200	1 452	1 469	1 261	4 156	1 100	14 071
Taux	12,4%	21,3%	34,7%	28,7%	18,7%	27,7%	35,2%	27,4%	46,8%	19,2%	28,6%
Montant	13 236	12 163	7 620	22 944	17 938	18 080	21 823	16 618	21 738	11 025	18 200
Emprunt											
Nombre	711		874	1 328	1 200	1 602	597	1 584	1 812	1 480	11 188
Taux	20,4%		32,1%	26,7%	18,7%	30,6%	14,3%	34,4%	20,4%	25,8%	22,8%
Montant	2 266		1 146	5 064	2 371	3 596	800	6 730	40 274	2 970	9 556

Source : Calculs d'après les données de l'ENBCNVM 2010, Institut National de la Statistique

1.3 Accessibilité selon le rapport Prix-Revenu

L'analyse de l'accessibilité des ménages au logement consiste à mettre en relation les capacités des ménages avec la réalité des coûts d'acquisition/construction de logement à travers la confrontation des profils économiques des ménages avec les catégories de logement. Cela nécessite l'élaboration de deux éléments : i) Profils des catégories des déciles de revenu des ménages, ii) Typologie des prix logements.

1.3.1 Les profils économiques des ménages

Les enquêtes ménages permettent d'établir les profils économiques des ménages et d'analyser la situation de la pauvreté. En 2011, l'INS a procédé à une révision de sa méthodologie de mesure de la pauvreté et a publié les résultats ainsi obtenus des trois dernières enquêtes de 2000, 2005 et 2010. Les résultats obtenus estiment le taux de pauvreté à 15,5% en 2010, réalisant une baisse par rapport à 2005 (23,3%) et à 2000 (32,4%). En 2010, un ménage est défini comme pauvre si sa consommation est en-dessous du seuil de pauvreté fixé à 1 277 TND par an et par individu dans les grandes villes contre 820 TND par an et par individu dans le milieu non communal.

Le taux de pauvreté extrême est établi à 4,6 % en 2010 contre des taux de pauvreté extrême de 7,6% en 2005 et 12,0% en 2000. Le seuil de pauvreté extrême est fixé à 757 TND par an et par individu dans les grandes villes contre 571 TND par an et par individu dans les zones non communales.

Tableau 16 : Taux de pauvreté et taux de pauvreté extrême par région (2000, 2005 et 2010)

	Taux de pauvreté			Taux de pauvreté extrême		
	2000	2005	2010	2000	2005	2010
Tunisie	32,4%	23,3%	15,5%	12,0%	7,6%	4,6%
Grandes villes	21,5%	15,4%	9,0%	4,3%	2,2%	1,3%
Moyennes communes	32,5%	22,1%	14,0%	10,5%	6,5%	2,9%
Zones non communales	40,4%	31,5%	22,6%	19,1%	13,4%	9,2%
Grand Tunis	21,0%	14,6%	9,1%	4,3%	2,3%	1,1%
Nord Est	32,1%	21,6%	10,3%	10,5%	5,4%	1,8%
Nord-Ouest	35,3%	26,9%	25,7%	12,1%	8,9%	8,8%
Centre Est	21,4%	12,6%	8,0%	6,4%	2,6%	1,6%
Centre Ouest	49,3%	46,5%	32,3%	25,5%	23,2%	14,3%
Sud Est	44,3%	29,0%	17,9%	17,5%	9,6%	4,9%
Sud-Ouest	47,8%	33,2%	21,5%	21,7%	12,1%	6,4%

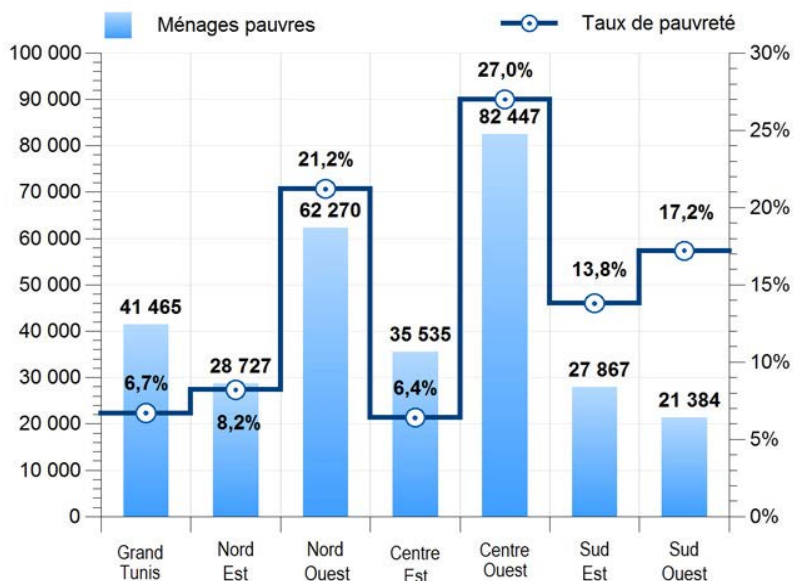
Source : Institut National de la Statistique

Les résultats montrent incontestablement une amélioration des niveaux de revenus et des conditions de vie durant la décennie 2000. Toutefois l'INS a noté que cette baisse observée de la pauvreté n'a pas bénéficié aux régions du Centre-Ouest et du Sud-Ouest qui ont vu leurs écarts par rapport au reste du pays s'accroître entre 2000 et 2010. De plus, « même si les inégalités ont dans une certaine mesure diminué au niveau national avec un coefficient de Gini de 34,4 en 2000 à 32,7 en 2010, celles-ci s'expliquent davantage par la baisse des inégalités intra-régionales, qui sont passées de 23,0 en 2000 à 20,1 en 2010, qu'inter-régionales qui enregistrent une hausse passant de 11,4 en 2000 à 12,6 en 2010. L'augmentation de la polarisation de 49,9 en 2000 à 62,5 en 2010 confirme que les sentiments d'identification et d'aliénation des citoyens des gouvernorats défavorisés se sont accentués au cours de la période 2000-2010. »³

³ Mesure de la pauvreté des inégalités et de la polarisation en Tunisie 2000-2010, INS, octobre 2012

Concernant la pauvreté appréhendée au niveau des ménages, le traitement des données de l'ENBCNVM de 2010 montrent que 300 000 ménages tunisiens sont pauvres représentant 12,3% des ménages. La prévalence de la pauvreté en milieu rural est le double de ce qu'elle est en milieu urbain (18,5% contre 9,3%). La pauvreté est notamment observée dans l'Ouest du pays : la proportion des ménages pauvres dépasse 21% au Nord-Ouest et atteint 27% au Centre-Ouest. C'est ce qu'illustre le graphique ci-contre :

Graphique 24 : Nombre et proportion de ménages pauvres, répartition par région (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Tableau 17 : Nombre de ménages pauvres et taux de pauvreté des ménages (2010)

	Nombre de ménages pauvres			Taux de ménages pauvres		
	Urbain	Rural	Total	Urbain	Rural	Total
Grand Tunis	39 562	1 903	41 465	6,9%	4,1%	6,7%
Nord Est	15 341	13 386	28 727	7,4%	9,5%	8,2%
Nord-Ouest	19 408	42 862	62 270	16,6%	24,3%	21,2%
Centre Est	19 222	16 313	35 535	4,6%	12,0%	6,4%
Centre Ouest	26 993	55 454	82 447	26,7%	27,2%	27,0%
Sud Est	17 014	10 853	27 867	11,2%	21,4%	13,8%
Sud-Ouest	15 870	5 514	21 384	18,1%	14,9%	17,2%
Total	153 410	146 285	299 695	9,3%	18,5%	12,3%

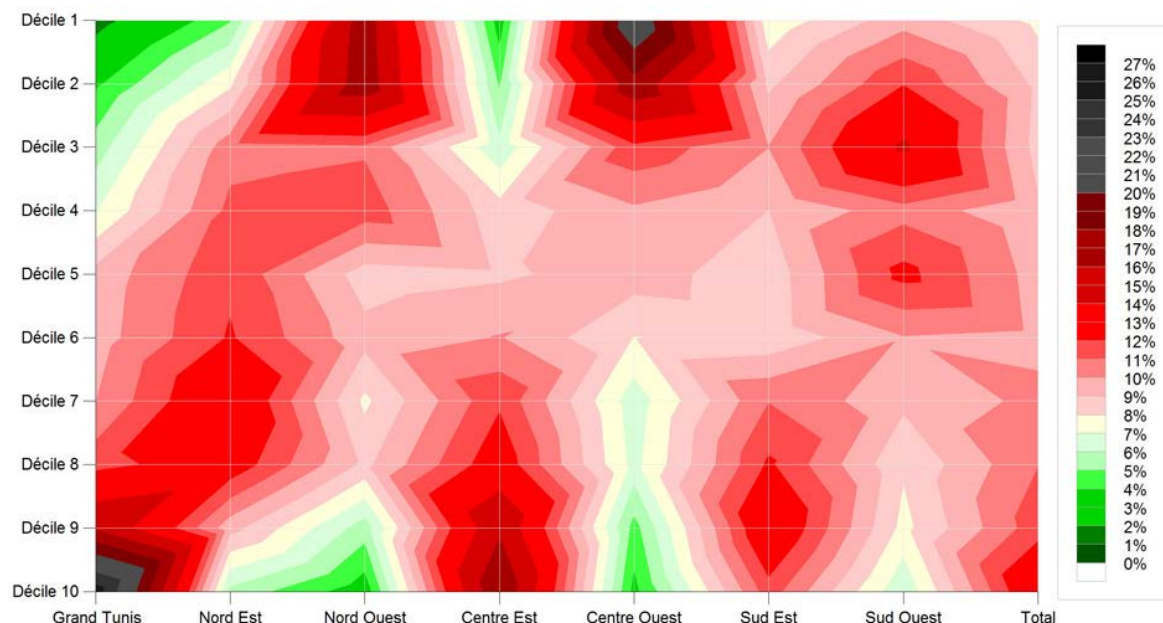
Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Ainsi, comme présenté plus haut, l'analyse de l'abordabilité du logement devra nécessairement intégrer la dimension régionale en raison de l'importance du facteur régional qui est doublement déterminant à la fois dans la répartition des richesses et des conditions de vie différentes des ménages et dans la réalité des conditions des coûts du foncier et de l'immobilier qui varient sensiblement selon les régions.

La régionalisation est ainsi adoptée dans la répartition des profils économiques des ménages qui seront confrontés aux réalités des marchés régionaux de l'immobilier déterminant les conditions d'accès au logement et son abordabilité pour les ménages tunisiens.

L'approche est différenciée à deux dimensions : dimension régionale et dimension de catégorie de revenu. Le graphique suivant présente le résultat de croisement de ces deux variables telles qu'elles découlent des données de l'ENBCNVM de 2010. Il montre la forte concentration (zone en rouge) des ménages pauvres (déciles 1 et 2) à l'Ouest et des ménages riches au Grand Tunis et à l'Est et inversement une faible présence (zones vertes) des ménages riches à l'Ouest et des ménages pauvres au Grand Tunis et à l'Est :

Graphique 25 : Répartition des ménages selon les déciles de dépense et la région de résidence (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

1.3.2 Les capacités des ménages en 2014

En Tunisie, l'ENBCNVM ne renseigne pas sur les niveaux des revenus des ménages, mais permet de définir avec précision les niveaux des dépenses des ménages. La question de l'appréciation des revenus à travers les dépenses a toujours constitué un débat et différentes lectures se présentent. En fait, l'argument principal avancé à l'encontre de la méthode d'estimation des revenus à travers les dépenses concerne la non prise en compte de l'épargne des ménages et de ce fait leur niveau de dépense ne reflète pas leurs capacités en termes de revenus. Ainsi, il serait utile d'analyser la situation de l'épargne des ménages tunisiens ainsi que leur capacité de mobilisation de crédits.

Le tableau suivant présente l'évolution de l'épargne et de l'épargne logement depuis 2002. Il montre que l'épargne totale a atteint 16,6 milliards TND en février 2014 constituée à hauteur de 78% par l'épargne bancaire et de 22% par le CEP (Centre d'Épargne Postale). La part de l'épargne bancaire est en régression, elle était de 83% en 2002. L'épargne a évolué à un rythme dépassant celui du PIB : les dépôts d'épargne représentaient 21,5% du PIB en 2013 contre 18,3% en 2003. Cela montre une tendance pour une meilleure capacité de financement interne de l'économie.

Tableau 18 : Évolution de l'épargne et de l'épargne logement (2002-2014)

(Millions TND)

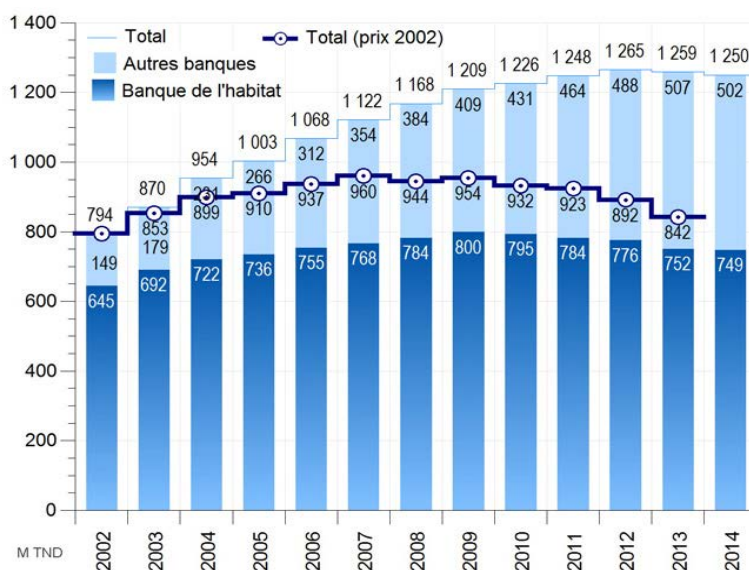
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
Épargne bancaire													
Épargne logement													
Banque de l'Habitat	645,3	691,6	722,2	736,3	755,4	767,9	783,9	800,1	794,9	784,0	776,4	751,7	748,7
Autres banques	148,7	178,5	231,5	266,2	312,3	353,8	384,1	409,3	430,8	464,1	488,2	507,0	501,6
Total Épargne logement	794,0	870,2	953,7	1 002,6	1 067,7	1 121,7	1 168,1	1 209,4	1 225,7	1 248,1	1 264,6	1 258,7	1 250,2
Autre épargne bancaire	4 211,4	4 483,9	4 774,4	5 088,4	5 566,4	6 042,3	6 658,5	7 579,0	8 437,9	9 372,4	10 877,7	11 566,1	11 694,5
Total Épargne bancaire	5 005,4	5 354,1	5 728,2	6 090,9	6 634,1	7 164,0	7 826,6	8 788,4	9 663,6	10 620,5	12 142,4	12 824,8	12 944,7
Centre d'Épargne Postale	1 022,3	1 113,6	1 262,9	1 414,5	1 630,5	1 843,8	2 067,0	2 376,1	2 644,0	2 884,5	3 433,6	3 632,2	3 668,5
Total Épargne	6 027,7	6 467,7	6 991,1	7 505,5	8 264,6	9 007,8	9 893,6	11 164,5	12 307,6	13 505,0	15 575,9	16 457,0	16 613,2

Source : Banque centrale de Tunisie

(*) Situation fin décembre de 2002 à 2013 et fin février en 2014

Les dépôts d'épargne logement ont atteint 1,25 milliard TND en février 2014 représentant 7,5% de l'épargne totale ou 10,7% de l'épargne bancaire. L'évolution de l'épargne logement durant les quinze dernières années montre une tendance à la baisse amorcée depuis 2008 et qui semble se confirmer de plus en plus. En effet, l'évolution des dépôts d'épargne en termes réels (en utilisant le déflateur du PIB) montre une croissance négative de - 2,6% par an de 2007 à 2013, c'est ce qu'illustre le graphique ci-contre :

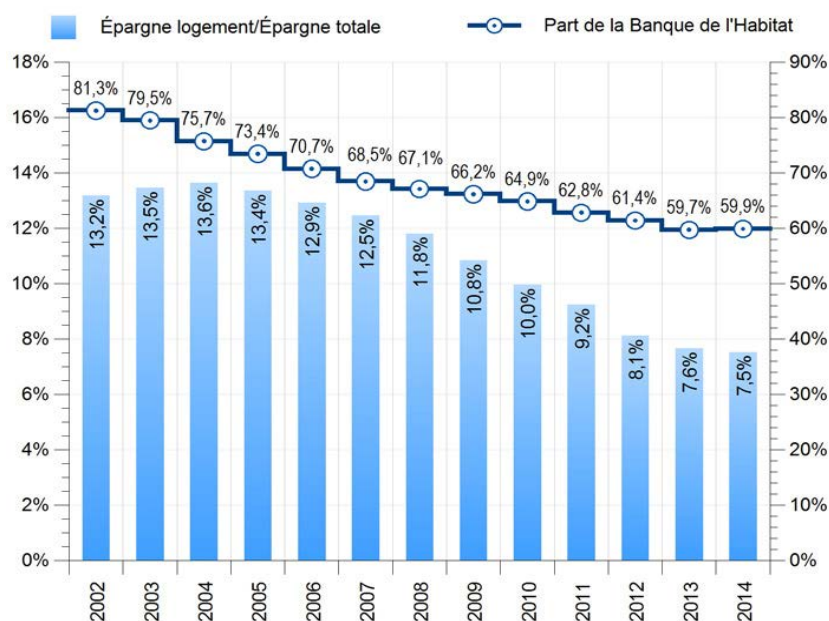
Graphique 26 : Évolution des dépôts d'épargne logement (prix courants et prix constants)



Source : Calculs, selon les données de la BCT et INS

Par ailleurs, le comportement d'épargne logement des ménages a été marqué par une tendance de double diversification : diversification de produits en recourant à d'autres produits d'épargne (la part de l'épargne logement est passée de plus de 13% durant la première moitié des années 2000 à 7,5% actuellement) et une diversification des institutions en recourant à d'autres établissements bancaires : le poids de la Banque de l'Habitat est passé de plus de 80% en 2002 à moins de 60% en 2014.

Graphique 27 : Évolution de la part de l'épargne logement dans l'épargne totale et de la part de la Banque de l'Habitat dans l'épargne logement



Source : Calculs, selon les données de la BCT

D'un autre côté, les ménages bénéficient du concours bancaire sous forme de crédit logement et autres crédits à la consommation. L'encours des « crédits non professionnels octroyés aux particuliers » par le secteur bancaire a atteint en février 2014 une enveloppe de 16,33 milliards TND, soit environ 21% du PIB. L'évolution des prêts aux ménages est marquée par une progression rapide atteignant un rythme annuel dépassant 13,6% en termes réels durant la décennie 2004-2013. Durant la même période, les dépôts d'épargne ont évolué à un taux annuel de 5,9% et l'épargne logement a régressé à un taux annuel de 0,7%. Le tableau suivant présente l'évolution du concours bancaire aux particuliers depuis 2003 :

Tableau 19 : Évolution des crédits non professionnels octroyés aux particuliers par le secteur bancaire

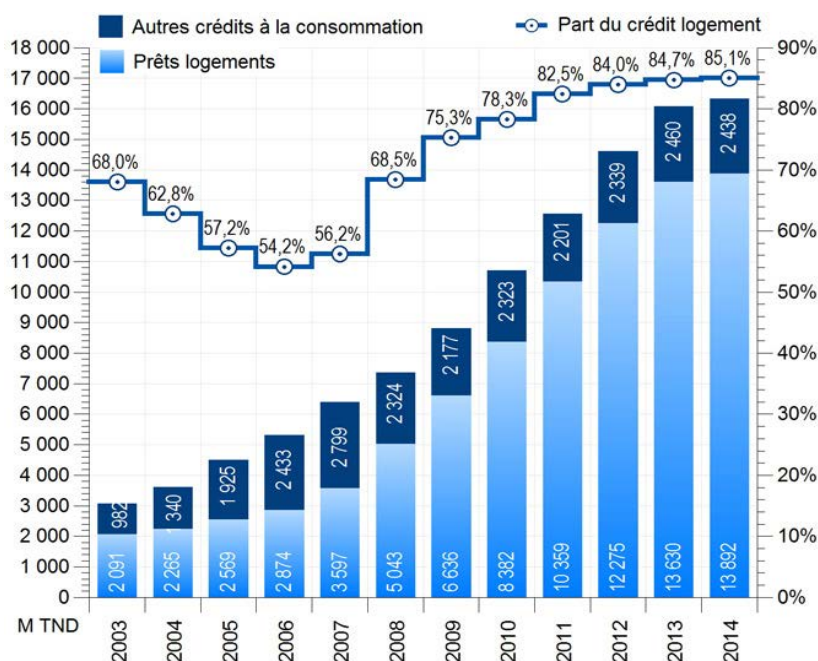
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Logement	2 090,6	2 265,1	2 568,7	2 874,0	3 597,3	5 043,1	6 636,0	8 381,6	6 119,9	6 319,5	6 981,6	7 060,4
Aménagement de logement									4 238,7	5 956,0	6 648,8	6 832,0
Véhicules	77,4	107,5	150,5	165,9	237,9	264,7	284,4	336,4	343,8	350,2	325,9	319,9
Prêts universitaires	0,2	0,3	0,7	0,7	0,9	0,9	0,8	0,8	0,8	2,3	2,1	2,5
Autres crédits à la consommation	904,9	1 232,3	1 773,5	2 266,1	2 559,8	2 058,3	1 891,5	1 986,2	1 856,7	1 986,4	2 131,7	2 116,0
Total	3 073,0	3 605,2	4 493,3	5 306,7	6 395,9	7 367,0	8 812,7	10 705,0	12 559,8	14 614,3	16 090,1	16 330,9

Source : Banque centrale de Tunisie

(*) Situation fin décembre de 2003 à 2013 et fin février en 2014

Les crédits destinés à l'acquisition de logement et à l'aménagement de logement représentent plus de 85% des crédits destinés aux ménages. Paradoxalement, cette part est en augmentation depuis 2008 alors que l'épargne logement est en perte de vitesse précisément à partir de 2008. En fait, la perte de la position dominante de la Banque de l'Habitat et la plus grande facilité d'accès au crédit logement offerte par les autres banques avec moins de contraintes quant à la condition d'épargne préalable expliquent cette évolution.

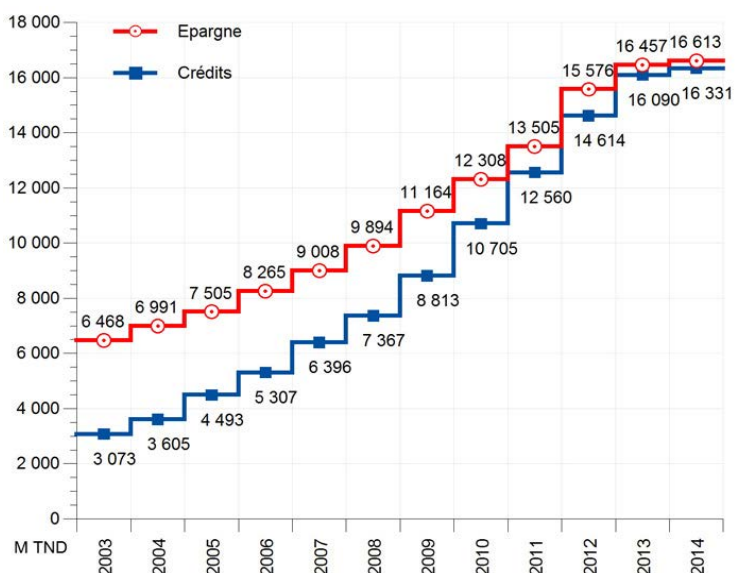
Graphique 28 : Évolution crédits non professionnels octroyés aux particuliers et de la part des crédits logement (et aménagement du logement)



Source : Banque centrale de Tunisie

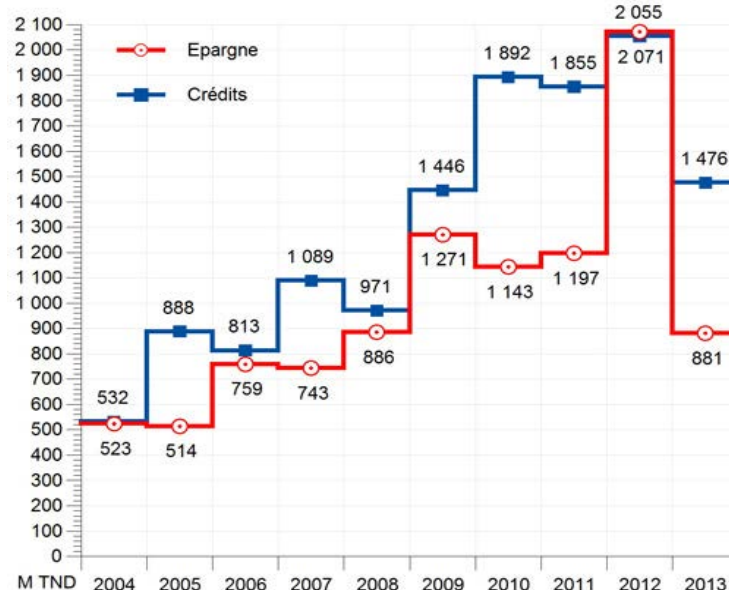
Le rapprochement du niveau d'épargne avec le niveau du concours bancaire aux ménages est fort significatif. Il montre que l'encours des crédits qui représentait au début des années 2000 moins que la moitié des dépôts d'épargne a atteint actuellement le même niveau, soit plus de 16 milliards TND. Cela montre une réorientation des crédits bancaires au profit des ménages qui parviennent ainsi à bénéficier du concours bancaire dans une proportion équivalente à leur effort d'épargne.

Graphique 29 : Évolution de l'encours des crédits non professionnels octroyés aux particuliers et des dépôts d'épargne



Durant l'année 2010 (année de réalisation de l'ENBCNVM), les dépôts d'épargne (bancaire et CEP) ont augmenté de 1 143 M TND et les ménages ont bénéficié d'un concours bancaire de 1 892 M TD. Cela représente un solde net de 749 M TND au profit des ménages en termes de concours bancaire. Certes, une épargne non bancaire existe et les ménages recourent aussi aux placements en liquidités monétaires inactives à travers la thésaurisation ou de comptes courants bancaires ou postaux, mais il est difficile d'estimer cette catégorie d'épargne. Sachant que la consommation au sens de l'enquête ménage se rapporte à toute sorte de revenu, y compris les prêts bancaires et les emprunts non bancaires, et que le rapport de la variation de l'épargne/variation de l'encours des crédits était en 2010 de l'ordre de 60%, montrant un apport bancaire positif au profit des ménages, le maintien du niveau de consommation tel que défini par l'ENBCNVM comme révélateur du niveau de revenu est une option assez pertinente.

Graphique 30 : Évolution des flux d'épargne et de crédit bancaire (variations annuelles des dépôts d'épargne et de l'encours des crédits aux ménages)



Source : d'après les données de Banque centrale de Tunisie

Les données de la comptabilité nationale confirment cette option. En effet, les comptes de la nation (Répartition du PIB selon l'approche des revenus) montrent qu'en 2010, les ménages tunisiens disposaient d'un revenu de 25,516 milliards TND (4,973 milliards TND de rémunérations des salariés et 20,544 milliards TND de revenus d'exploitation). Cela correspond à 92% du total des dépenses des ménages tel qu'il ressort de l'ENBCNVM (27,586 milliards TND).

Les données de la comptabilité nationale confirment cette option. En effet, les comptes de la nation (Répartition du PIB selon l'approche des revenus) montrent qu'en 2010, les ménages tunisiens disposaient d'un revenu de 25,516 milliards TND (4,973 milliards TND de rémunérations des salariés et 20,544 milliards TND de revenus d'exploitation). Cela correspond à 92% du total des dépenses des ménages tel qu'il ressort de l'ENBCNVM (27,586 milliards TND).

Le tableau suivant présente le profil économique régionalisé des ménages tel qu'il est dégagé des données de l'ENBCNVM après son actualisation aux conditions de 2014 (juin 2014) en recourant à l'évolution de l'IPC (voir annexe) :

Tableau 20 : Déciles de dépense des ménages tunisiens (juin 2014)

Déciles	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
Décile 1	4 535	4 436	3 811	4 643	3 959	5 135	4 896	4 209
Décile 2	6 436	6 023	5 225	6 640	5 676	6 359	6 505	5 932
Décile 3	8 019	7 824	6 661	8 151	7 347	8 405	8 214	7 741
Décile 4	9 168	8 159	7 878	9 724	8 340	9 505	8 844	8 808
Décile 5	10 325	9 288	8 308	10 568	9 285	12 399	10 073	9 983
Décile 6	11 424	10 638	9 902	12 785	11 161	13 701	11 887	11 585
Décile 7	12 508	12 965	11 357	13 808	12 100	14 280	13 687	13 007
Décile 8	15 241	14 447	12 581	16 127	14 225	15 258	14 273	14 976
Décile 9	17 914	16 964	17 416	20 019	19 547	19 229	18 476	18 647
Décile 10	28 236	23 034	28 265	31 480	27 512	28 413	34 543	29 021
Total	16 658	11 346	8 707	16 485	8 961	14 121	11 764	13 486

Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, et IPC, INS

Ainsi, le ménage tunisien disposerait en 2014 d'un revenu annuel de l'ordre de 13 500 TND. Dans les régions du Grand Tunis et du Centre-Est, le revenu moyen du ménage représente environ le double de celui du ménage résidant à l'Ouest du pays et le revenu de la catégorie la plus pauvre représente 15% de celui de la catégorie la plus riche.

1.3.3 Typologie des prix des logements

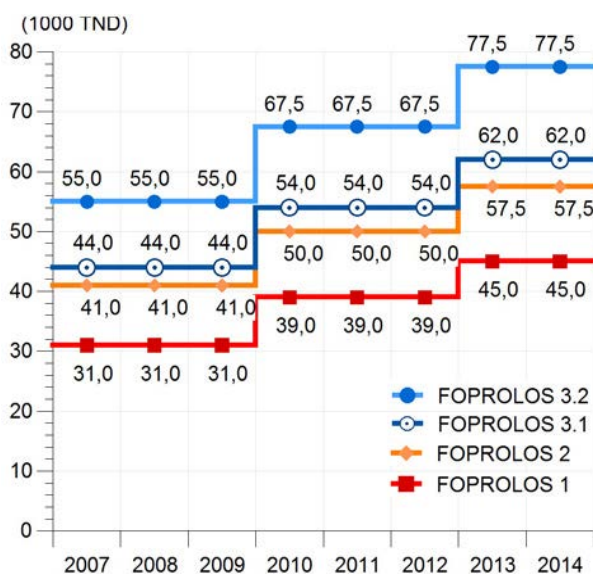
La constitution d'une typologie des prix des logements s'avère un exercice extrêmement difficile dans un contexte de manque d'informations organisées sur le marché immobilier. Les structures professionnelles ne disposent pas d'un observatoire des prix et aucun baromètre officiel n'existe. L'Observatoire de l'Immobilier et du Foncier (OIF) initié par le Ministère de l'Équipement (Direction Générale de l'Habitat) pourra contribuer à l'élaboration, la tenue, la mise à jour et la diffusion d'une base de données sur le baromètre de l'immobilier et du foncier.

L'exercice de constitution d'une typologie des prix des logements devient plus compliqué lorsqu'il s'agit d'élaborer une typologie régionalisée faisant ressortir les différences des niveaux des prix selon les régions sachant que les catégories dominantes des logements (voir section 1.2), et par conséquent, la demande de logement porte sur des produits différents assortis de prix unitaires différents.

Un travail de collecte et de recoupement de données a été effectué dans le cadre de la présente mission. L'objectif est de parvenir à une première ébauche de catégories des prix selon une répartition sommaire des types de logement. Les chiffres disponibles proviennent des agences immobilières, des promoteurs immobiliers et architectes, des opérateurs publics, des journaux et des sites internet spécialisés. Ils sont souvent partiels et concernent certains quartiers dans certaines villes et certaines catégories de logement comme l'appartement neuf. La synthèse des données collectées est présentée ci-après, leur exploitation a permis d'aboutir à une première esquisse d'une typologie des prix des logements élaborée pour les stricts besoins de la présente analyse d'abordabilité. Bien évidemment, les résultats sont à interpréter avec une certaine réserve, mais les tendances générales peuvent être considérées significatives.

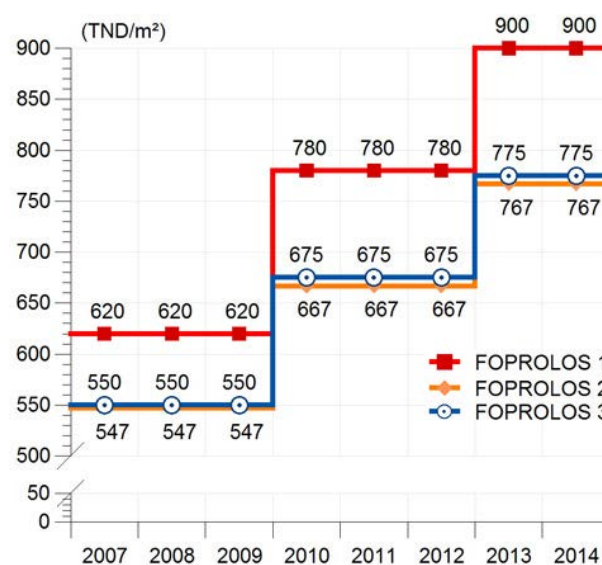
Les logements financés dans le cadre du FOPROLOS constituent une première référence en matière de prix de logement de la catégorie sociale et économique. Les prix plafonds de ces logements varient de 45 000 TND à 77 500 TND, ils correspondent à des prix moyens du m² compris entre 767 TND m² et 900 TND m². Durant les cinq dernières années, ces prix ont connu une augmentation annuelle variant entre 5,8% et 6,4%. Les graphiques suivants illustrent ces évolutions :

Graphique 31 : Évolution des prix plafonds des logements éligibles au FOPROLOS



Source : Ministère de l'Équipement

Graphique 32 : Évolution des prix plafonds du m² des logements éligibles au FOPROLOS



Source : Ministère de l'Équipement

Le tableau suivant regroupe les principales caractéristiques et conditions de financement des différentes catégories de logements éligibles au financement du FOPROLOS :

Tableau 21 : Catégories de logement de FOPROLOS et conditions de financement

	FOPROLOS 1	FOPROLOS 2	FOPROLOS 3.1	FOPROLOS 3.2
Surface du logement	50 m ²	75 m ²	80 m ²	100 m ²
Prix du logement (TND)				
Montant (TND)	45 000	57 500	62 000	77 500
Prix du m ² (TND)	900	767	775	775
Bénéficiaire : Revenu mensuel brut				
Multiplicateur du SMIG : nombre	2 à 3	2 à 3	3 à 4	3 à 4
Multiplicateur du SMIG : montant moyen (TND)	800	800	1 120	1 120
Financement				
Autofinancement				
Taux	10%	10%	15%	15%
Montant (TND)	4 500	5 750	9 300	11 625
Crédit				
Multiplicateur du SMIG : nombre	135	170	200	200
Multiplicateur du SMIG : montant moyen (TND)	43 187	54 384	63 981	63 981
Limite par rapport au prix du logement	90%	90%	85%	85%
Montant maximum (TND)	40 500	51 750	52 700	65 875
Durée	25 ans	25 ans	25 ans	25 ans
Intérêts	2,50%	4,00%	5,75%	5,75%
Grâce	3 ans	3 ans	1 an	1 an
Mensualité de remboursement				
Montant (TND)	199	294	336	420
% du Revenu mensuel	24,9%	36,8%	30,0%	37,5%

Source : Selon les données du Ministre de l'Équipement et INS (SMIG)

Les conditions de financement du FOPROLOS sont assez favorables et permettent de limiter les mensualités de remboursement à moins de 25% pour la catégorie la plus abordable et entre 30% et 37,5% pour les autres catégories comme détaillé dans le tableau ci-dessus.

Par ailleurs, les données de l'ENBCNVM de 2010 permettent d'estimer l'accessibilité des ménages au financement du FOPROLOS tel que définis par ses conditions d'éligibilité. Le tableau suivant regroupe les principaux résultats des calculs effectués :

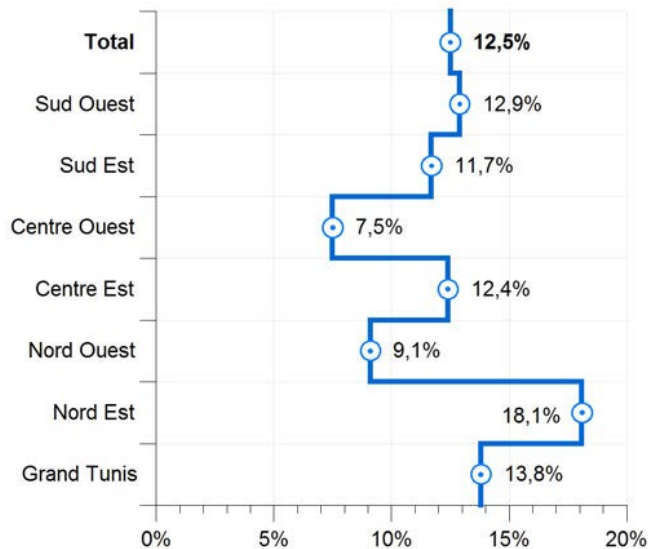
Tableau 22 : Éligibilité au FOPROLOS selon les résultats de l'ENBCNVM de 2010

	Total des (chefs de) ménages	Actifs occupés	Salariés	Salariés réguliers	Revenu < 2 SMIG	Revenu > 4 SMIG	Éligibles au FOPROLOS	Taux d'éligibilité au FOPROLOS
	1	2	3=2+Salarié	4=3+Régulier	5=4+Revenu < 2 SMIG	6=4+Revenu > 4 SMIG	7=4-5-6	6=5/1
Grand Tunis	617 523	346 053	263 267	216 937	21 378	110 433	85 126	13,8%
Nord Est	348 691	238 346	163 544	130 895	30 220	37 608	63 067	18,1%
Nord-Ouest	293 293	187 127	104 105	58 565	15 487	16 404	26 674	9,1%
Centre Est	552 666	346 988	246 491	183 482	15 438	99 286	68 758	12,4%
Centre Ouest	305 022	201 021	119 514	62 097	24 322	14 848	22 927	7,5%
Sud Est	202 006	117 714	85 686	58 754	11 868	23 169	23 717	11,7%
Sud-Ouest	124 626	80 323	51 127	38 325	12 111	10 142	16 072	12,9%
Total	2 443 827	1 517 572	1 033 734	749 055	130 824	311 890	306 341	12,5%

Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, et IPC et SMIG, INS

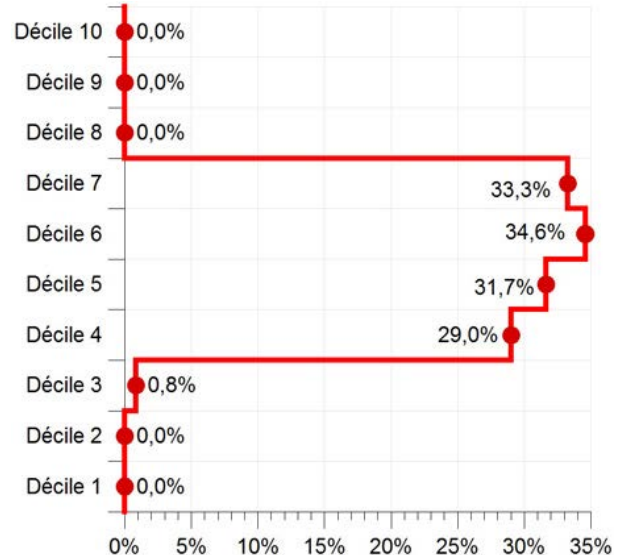
Les résultats obtenus montrent que le taux global d'éligibilité des ménages tunisiens au financement du FOPROLOS est de 12,5%. Il est plus faible dans l'Ouest du pays où uniquement 7,5% et 9,1% des ménages peuvent postuler à un financement éventuel du FOPROLOS. En fait, les résultats confirment que le FOPROLOS est plutôt destiné à une classe moyenne. En effet, les ménages éligibles au FOPROLOS se concentrent dans les déciles 4 à 7. Les déciles les plus pauvres (déciles 1 et 2) sont totalement exclus de l'éligibilité au FOPROLOS.

Graphique 33 : Estimation du taux d'éligibilité au FOPROLOS, répartition par région



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

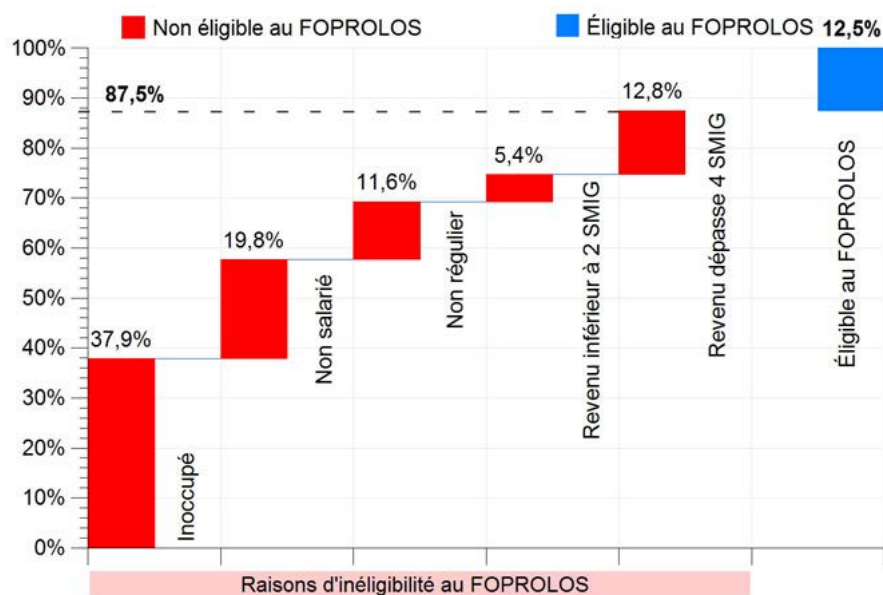
Graphique 34 : Estimation du taux d'éligibilité au FOPROLOS, répartition par décile



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Les raisons de l'exclusion tiennent bien évidemment, d'une part, à la vocation du FOPROLOS, destiné aux salariés et, d'autre part, à la catégorie de revenu visée (revenu compris entre le double et le quadruple du SMIG). Le graphique suivant illustre le poids des raisons de l'inéligibilité au FOPROLOS, il montre que 38% des ménages sont exclus du fait que le chef du ménage est inoccupé, 20% le sont parce qu'ils n'ont pas le statut de salarié, 12% car leur emploi est irrégulier, 5,4% car leur revenu n'atteint pas le double du SMIG et près de 13% ne sont pas éligibles parce que leur revenu dépasse le seuil de 4 fois le SMIG :

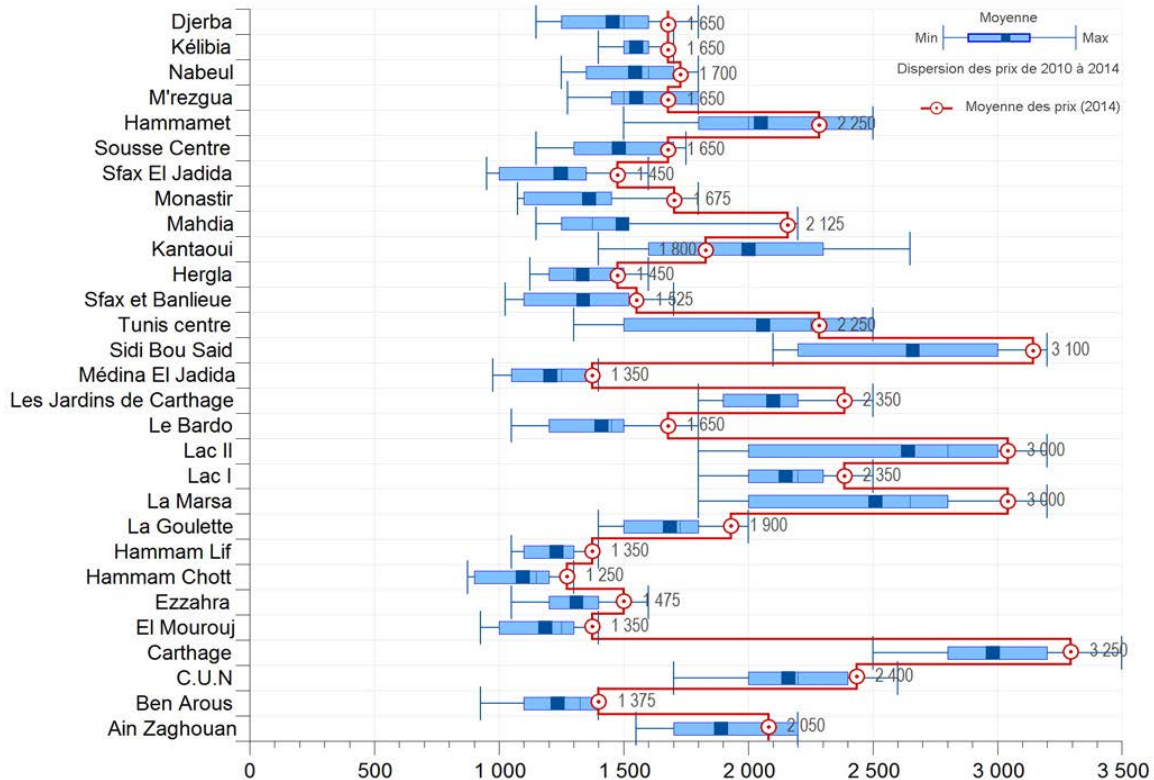
Graphique 35 : Éligibilité et raisons d'inéligibilité au FOPROLOS



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, SMIG et IPC, INS

Le graphique suivant présente des exemples d'évolution des prix des appartements neufs entre 2010 et 2014 dans certaines villes et montre à la fois l'étendue de la disparité des prix et l'importance de leur augmentation enregistrée ces dernières années : un écart type dépassant le tiers de la moyenne et une augmentation moyenne de 7,7% par an :

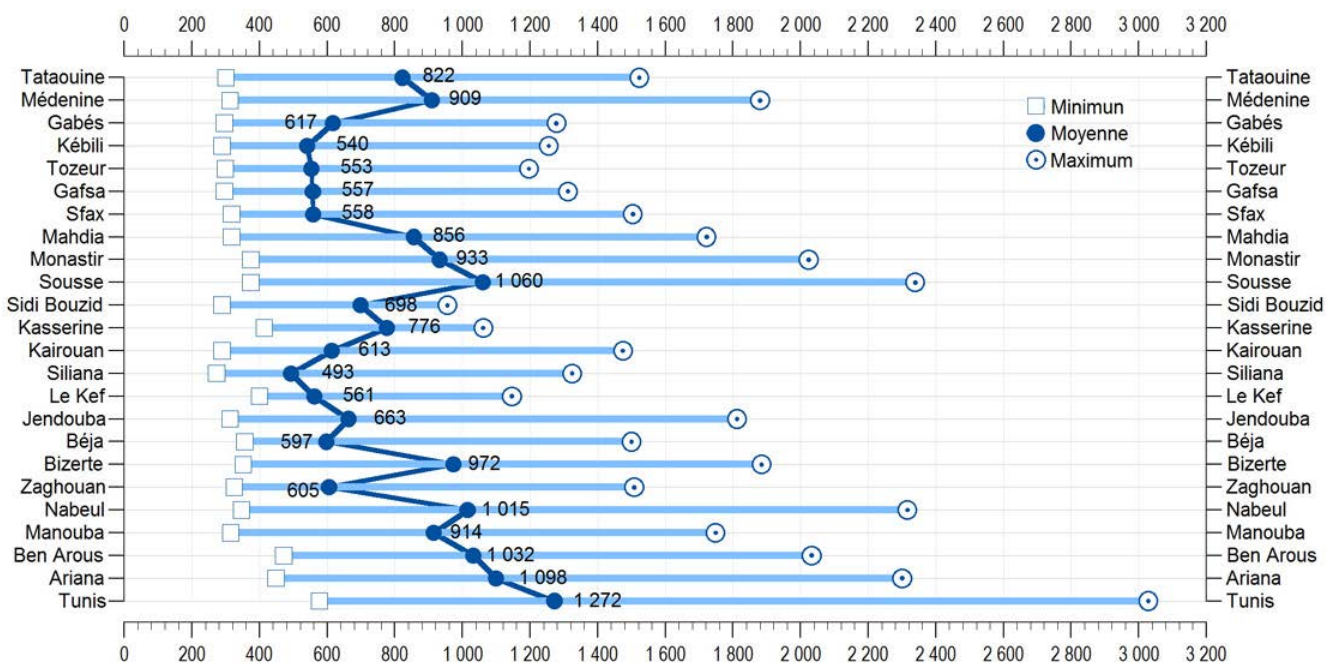
Graphique 36 : Exemple d'évolution du prix des appartements neufs entre 2010 et 2014 (TND/m²)



Source : selon les données de l'Argus de l'immobilier

Une répartition détaillée par gouvernorat et actualisée aux conditions de juin 2014 des différentes données des prix collectées est résumée dans le graphique suivant :

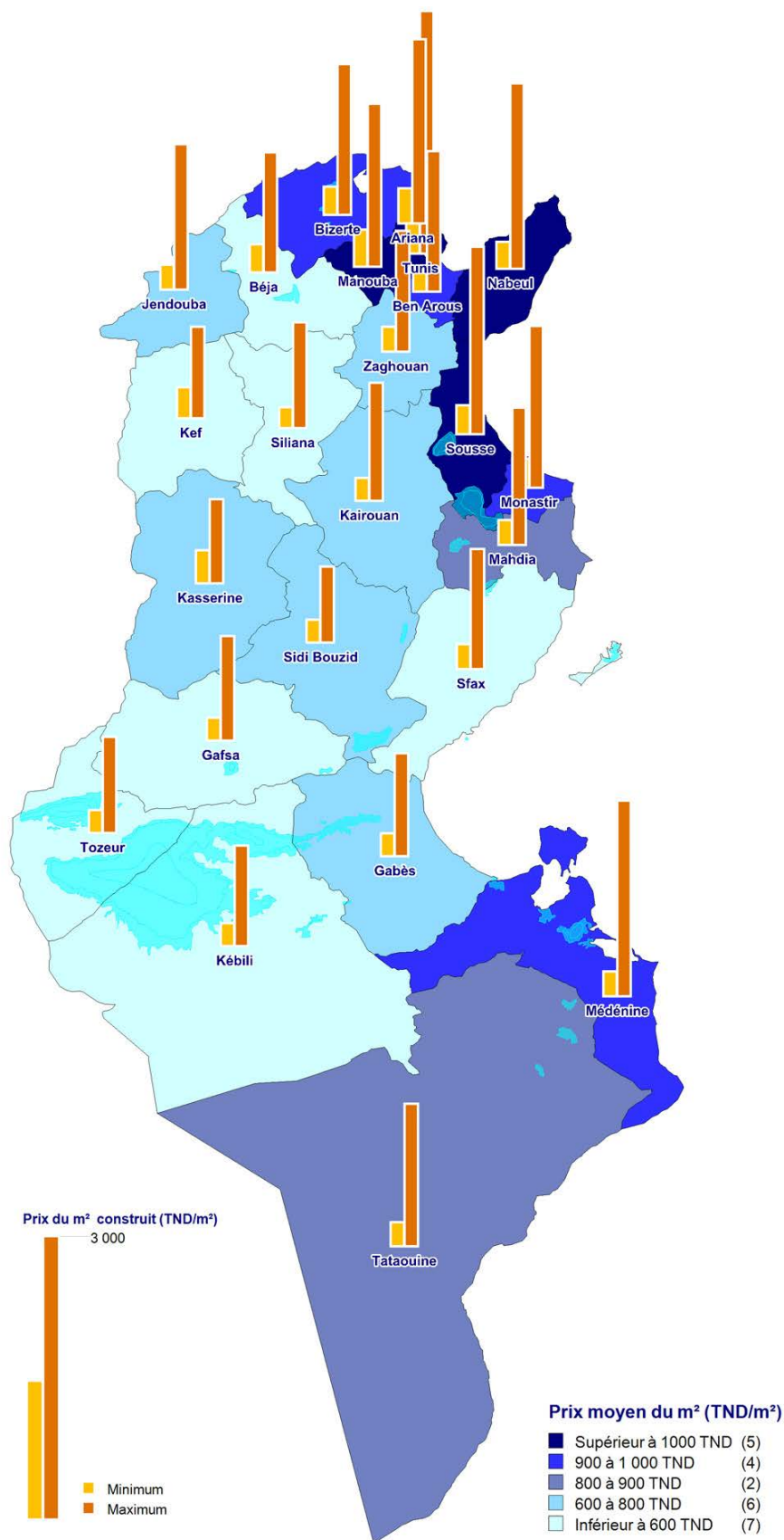
Graphique 37 : Répartition du prix m² couvert du logement (minimum, moyen et maximum) selon les gouvernorats (2014)



Source : Auteur, selon les données de l'Argus immobilier, août 2012

La carte suivante illustre cette répartition :

Carte 2 : Répartition du prix m² couvert du logement selon les gouvernorats (2014)



Source : Auteur, selon les données de l'Argus immobilier actualisées aux conditions de juin 2014

Notons que ces prix détaillés concernent la situation au mois d'août 2012 pour toute catégorie d'immobilier neuf et d'occasion et pour les différents types de logements (collectif, individuel, traditionnel et moderne). L'actualisation aux conditions de 2014 a été réalisée moyennant deux ajustements :

- ❑ Application générale d'un taux de revalorisation de 1,153 correspondant à l'évolution de l'indice des prix de la catégorie « Entretien et réparation du logement » entre août 2012 et juin 2014 ;
- ❑ Application d'un facteur rénovation variant de 30% à 5% selon la catégorie des logements et les fourchettes des prix observées dans les régions.

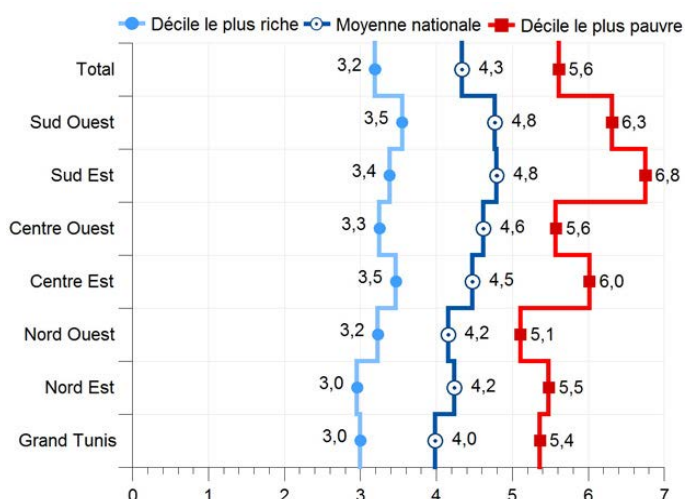
Partant de cette répartition, la constitution de la typologie des prix des logements a adopté l'approche suivante :

- ❑ Les prix sont regroupés par district en fonction d'une pondération tenant compte du poids démographique du milieu urbain de chaque gouvernorat composant le district.
- ❑ La typologie générale des logements retient 3 catégories principales ventilée chacune en trois sous-catégories :
 - Logement social : i) Logement social catégorie 1 ; ii) Logement social catégorie 2 ; iii) Logement social catégorie 3
 - Logement de moyen standing : i) Moyen standing catégorie 1 ; ii) Moyen standing catégorie 2 ; iii) Moyen standing catégorie 3
 - Logement de haut standing : i) Haut standing catégorie 1 ; ii) Haut standing catégorie 2 ; iii) Haut standing catégorie 3

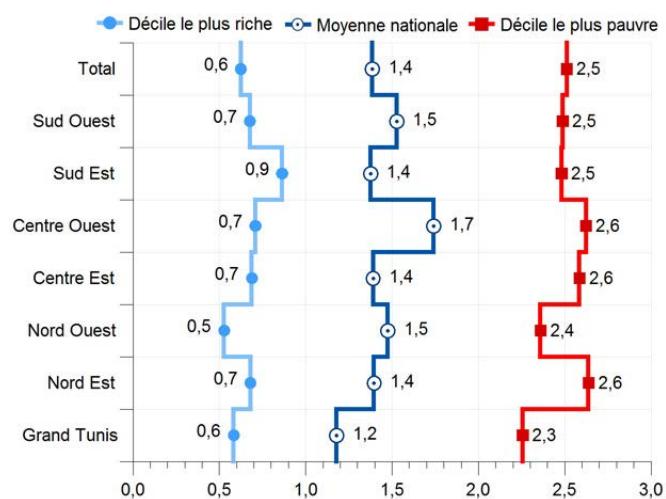
Bien évidemment, des dénominations plus significatives peuvent être accordées aux différentes catégories pour mieux refléter leurs caractéristiques, mais l'objectif est de retenir une répartition par niveau de standing et par conséquent par niveau de prix.

- ❑ Les conditions de vie et de confort des ménages diffèrent selon les régions et les catégories sociales. Les ménages les plus pauvres vivent dans les conditions les plus difficiles : leur logement est composé en moyenne 2,2 pièces contre 3,9 pièces pour les ménages les plus riches (la moyenne nationale est de 3,1). Par ailleurs, le ménage pauvre est constitué de plus de membres : la taille moyenne des plus pauvres est de 5,6 contre 3,2 pour les plus riches (la moyenne nationale étant de 4,3) ; cela aboutit à un ratio d'exiguïté, de contiguïté ou de promiscuité dépassant 2,5 membres par pièce de logement chez les ménages les plus pauvres contre 0,6 pour les ménages les plus riches (la moyenne nationale étant de 1,4).

Graphique 38 : Taille des ménages par déciles de dépense (2010)



Graphique 39 : Ratio de nombre des membres du ménage par pièce de logement (2010)



Il a été tenu compte de la taille des ménages pour définir les standards de la superficie requise par catégorie de logement selon des ratios unitaires de :

- 15 m² par personne pour la catégorie de logement social
- 30 m² par personne pour la catégorie de logement de standing moyen
- 60 m² par personne pour la catégorie de logement de haut standing.

Le tableau suivant présente les résultats obtenus en termes de répartition des superficies requises par catégorie de logement et par région :

Tableau 23 : Taille des ménages et superficie requise par catégorie de logement et par région

Région	Taille du ménage			Surface couverte (m ²)		
	Déciles 1-2	Déciles 4-5-6	Déciles 9-10	Social	Moyen	Haut
Grand Tunis	5,38	4,68	3,28	81	140	197
Nord Est	5,22	4,24	3,20	78	127	192
Nord-Ouest	4,73	3,97	3,38	71	119	203
Centre Est	5,80	4,96	3,72	87	149	223
Centre Ouest	5,18	4,33	3,63	78	130	218
Sud Est	6,01	5,35	3,67	90	160	220
Sud-Ouest	5,84	4,65	3,64	88	140	218
Total	5,28	4,58	3,47	79	137	208

Les prix des logements ainsi retrouvés varient selon les trois familles de catégories de 30 000 TND pour la catégorie Habitat social à 415 000 TND pour le Haut standing à 125 000 TND pour le standing moyen. La répartition entre les régions est assortie d'une importante disparité notamment pour la catégorie moyenne et haute : par rapport à un indice 100 représentant le prix au Grand Tunis, l'indice de prix dans l'Ouest peut atteindre moins de 50. Les prix pratiqués par la Société de Promotion des Logements Sociaux (SPROLS) montrent une tendance comparable de la différence des prix entre les régions pour une même catégorie de logement. L'exemple du logement économique collectif (S+2) montre que dans la région du Tunis, le prix moyen affiché est de 105 000 TND contre 72 500 TND au Centre-Est et de 64 000 au Nord-Ouest, soit pour un indice 100 pour le Grand Tunis, cet indice atteint 69 au Centre-Est et 61 au Nord-Ouest. Le tableau suivant présente les résultats obtenus :

Tableau 24 : Prix du logement par catégorie de logement et par région

Région	Prix du logement			Indice 100 = Grand Tunis		
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3	Minimum	Maximum	Moyenne
Grand Tunis	38 870	158 060	488 620	100	100	100
Nord Est	27 030	123 040	402 720	70	82	78
Nord-Ouest	24 320	69 490	292 620	63	60	44
Centre Est	30 370	124 060	424 870	78	87	78
Centre Ouest	25 960	89 740	263 450	67	54	57
Sud Est	27 510	128 430	360 960	71	74	81
Sud-Ouest	25 940	77 440	278 860	67	57	49
Total	30 420	124 550	415 300	78	85	79

La répartition des prix moyens des trois catégories selon les trois types de chaque catégorie est effectuée sur la base des hypothèses suivantes :

- ❑ Les prix moyens des Catégories (30 000 TND, 125 000 TND et 415 000 TND) correspondent aux limites plafond et plancher pour les catégories 1 (Social) et 3 (Haut standing) et au prix médian pour la catégorie 2 (Moyen standing) ;
- ❑ La référence aux prix plafonds retenus pour le FOPROLOS peut constituer une référence significative pour les Types 2 et 3 de la catégorie 1 (Social). Ces prix sont retenus pour le Grand-Tunis, les prix des régions de l'intérieur sont retrouvés selon leur positionnement par rapport aux prix de la catégorie 1 de la région du Grand Tunis

- ❑ Les prix des types extrêmes de la Catégorie 2 (T4 et T5) correspondent à une fourchette de variation entre 15% et 25% en moins et en plus par rapport au prix moyen.
- ❑ Les prix des types T7 et T8 de la Catégorie 3 sont fixés par référence au prix plafond avec une fourchette de variation de 20% pour chaque type.

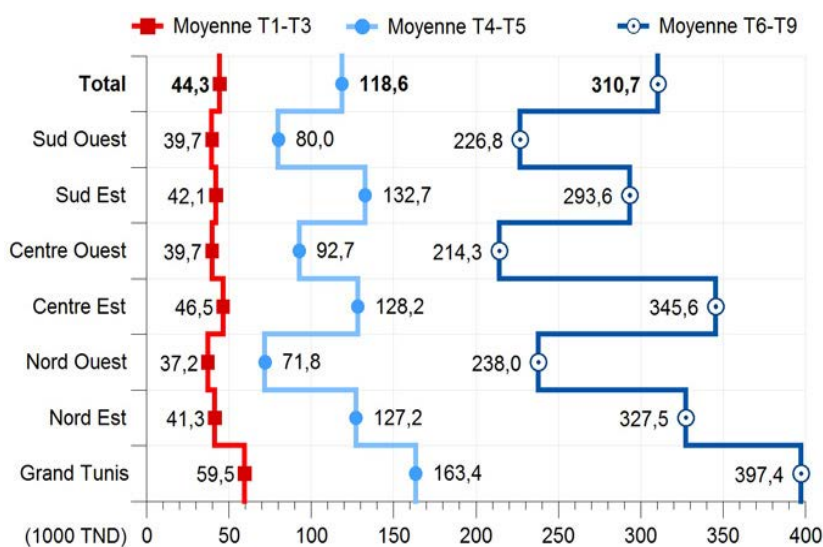
Le tableau suivant présente les résultats obtenus :

Tableau 25 : Catégorie de prix de logement par région

Type de logement	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
T1-Social catégorie 1	38 870	27 030	24 320	30 370	25 960	27 510	25 940	30 420
T2-Social catégorie 2	62 000	43 110	38 790	48 440	41 410	43 880	41 380	45 570
T3-Social catégorie 3	77 500	53 890	48 490	60 550	51 760	54 850	51 720	56 970
T4-Moyen standing 1	134 400	104 620	59 090	105 490	76 307	109 210	65 850	93 570
T5-Moyen standing 2	158 060	123 040	69 490	124 060	89 740	128 430	77 440	124 550
T6-Moyen standing 3	197 600	153 820	86 870	155 090	112 190	160 560	96 810	137 563
T7-Haut standing 1	312 700	257 727	187 270	271 900	168 600	231 000	178 460	229 670
T8-Haut standing 2	390 900	322 180	234 100	339 899	210 760	288 770	223 090	287 100
T9-Haut standing 3	488 620	402 720	292 620	424 870	263 450	360 960	278 860	415 300
Moyenne	206 739	165 349	115 671	173 408	115 575	156 130	115 506	157 857
Moyenne T1-T3	59 457	41 343	37 200	46 453	39 710	42 080	39 680	44 320
Moyenne T4-T5	163 353	127 160	71 817	128 213	92 746	132 733	80 033	118 561
Moyenne T6-T9	397 407	327 542	237 997	345 556	214 270	293 577	226 803	310 690

Le prix moyen de la catégorie 1 est de 44 300 TND ; celui de la catégorie 2 est de 118 600 et celui de la Catégorie 3 est de 310 000 TND. Les prix ainsi retrouvés se caractérisent par une forte variabilité entre les régions. Cela confirme la pertinence de la démarche adoptée en retenant le facteur régional comme élément discriminant de l'analyse.

Graphique 40 : Prix moyens par catégorie et par région



Comme mentionné plus haut, les résultats obtenus en termes de catégories de prix du logement par région constituent une première base d'analyse et restent perfectibles au fur à mesure de disponibilité de données complémentaires. Les diverses données collectées à l'occasion des autres analyses menées dans le cadre du Projet régional sur le logement abordable - Stratégie de l'habitat en Tunisie peuvent alimenter cette première base de données et améliorer ainsi sa fiabilité et sa représentativité.

1.3.4 Résultat de l'analyse de l'abordabilité

La confrontation des résultats obtenus concernant le profil économique des ménages avec la typologie des prix du logement permet d'établir le rapport Revenu-Prix concernant l'abordabilité du logement pour les ménages. Cela suppose la fixation d'un seuil de référence du prix par rapport au revenu et d'en dégager en conséquence les conclusions quant à l'accessibilité. Le seuil communément utilisé est un rapport de 1 à 5, c'est-à-dire que le ménage investirait dans l'acquisition de son logement l'équivalent de 5 fois l'équivalent de son revenu annuel. Cela permettra aussi, moyennant un endettement à long terme, de maintenir son service de la dette à moins de 40% de son revenu. Le montage de financement du FOPROLOS et aussi des différents plans d'épargne logement retiennent ce principe général.

Un outil sur Excel a été développé dans le cadre de la présente analyse, il permet d'une part d'améliorer la fiabilité des données en enrichissant la base de données sur les prix des logements et, d'autre part, de procéder à des analyses de sensibilité en fixant des seuils différents pour ce ratio de Revenu-Prix. Les tableaux suivants présentent les résultats d'abordabilité du logement pour les ménages répartis par déciles pour les 7 districts en utilisant le seuil de référence 5 :

Tableau 26 : Abordabilité du logement, région du Grand Tunis

Région	Type de logement										Moyenne	
Grand Tunis	C1 : Social			C2 : Moyen standing			C3 : Haut stading					
Déciles	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	Générale	T1-T3	
Décile 1	8,6	13,7	17,1	29,6	34,9	43,6	69,0	86,2	107,8	45,6	13,1	
Décile 2	6,0	9,6	12,0	20,9	24,6	30,7	48,6	60,7	75,9	32,1	9,2	
Décile 3	4,8	7,7	9,7	16,8	19,7	24,6	39,0	48,7	60,9	25,8	7,4	
Décile 4	4,2	6,8	8,5	14,7	17,2	21,6	34,1	42,6	53,3	22,6	6,5	
Décile 5	3,8	6,0	7,5	13,0	15,3	19,1	30,3	37,9	47,3	20,0	5,8	
Décile 6	3,4	5,4	6,8	11,8	13,8	17,3	27,4	34,2	42,8	18,1	5,2	
Décile 7	3,1	5,0	6,2	10,7	12,6	15,8	25,0	31,3	39,1	16,5	4,8	
Décile 8	2,6	4,1	5,1	8,8	10,4	13,0	20,5	25,6	32,1	13,6	3,9	
Décile 9	2,2	3,5	4,3	7,5	8,8	11,0	17,5	21,8	27,3	11,5	3,3	
Décile 10	1,4	2,2	2,7	4,8	5,6	7,0	11,1	13,8	17,3	7,3	2,1	
Total	2,3	3,7	4,7	8,1	9,5	11,9	18,8	23,5	29,3	12,4	3,6	

Légende : 3,1 Logement abordable 8,8 Logement non abordable Taux d'abordabilité : **16,7%**

Tableau 27 : Abordabilité du logement, région du Nord Est

Région	Type de logement										Moyenne	
Nord Est	C1 : Social			C2 : Moyen standing			C3 : Haut stading					
Déciles	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	Générale	T1-T3	
Décile 1	6,1	9,7	12,1	23,6	27,7	34,7	58,1	72,6	90,8	37,3	9,3	
Décile 2	4,5	7,2	8,9	17,4	20,4	25,5	42,8	53,5	66,9	27,5	6,9	
Décile 3	3,5	5,5	6,9	13,4	15,7	19,7	32,9	41,2	51,5	21,1	5,3	
Décile 4	3,3	5,3	6,6	12,8	15,1	18,9	31,6	39,5	49,4	20,3	5,1	
Décile 5	2,9	4,6	5,8	11,3	13,2	16,6	27,7	34,7	43,4	17,8	4,5	
Décile 6	2,5	4,1	5,1	9,8	11,6	14,5	24,2	30,3	37,9	15,5	3,9	
Décile 7	2,1	3,3	4,2	8,1	9,5	11,9	19,9	24,9	31,1	12,8	3,2	
Décile 8	1,9	3,0	3,7	7,2	8,5	10,6	17,8	22,3	27,9	11,4	2,9	
Décile 9	1,6	2,5	3,2	6,2	7,3	9,1	15,2	19,0	23,7	9,7	2,4	
Décile 10	1,2	1,9	2,3	4,5	5,3	6,7	11,2	14,0	17,5	7,2	1,8	
Total	2,4	3,8	4,7	9,2	10,8	13,6	22,7	28,4	35,5	14,6	3,6	

Légende : 3,1 Logement abordable 8,8 Logement non abordable Taux d'abordabilité : **22,2%**

Tableau 28 : Abordabilité du logement, région du Nord-Ouest

Région	Type de logement										
	C1 : Social			C2 : Moyen standing			C3 : Haut stading			Moyenne	
Nord Ouest	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	Générale	T1-T3
Décile 1	6,4	10,2	12,7	15,5	18,2	22,8	49,1	61,4	76,8	30,3	9,8
Décile 2	4,7	7,4	9,3	11,3	13,3	16,6	35,8	44,8	56,0	22,1	7,1
Décile 3	3,7	5,8	7,3	8,9	10,4	13,0	28,1	35,1	43,9	17,4	5,6
Décile 4	3,1	4,9	6,2	7,5	8,8	11,0	23,8	29,7	37,1	14,7	4,7
Décile 5	2,9	4,7	5,8	7,1	8,4	10,5	22,5	28,2	35,2	13,9	4,5
Décile 6	2,5	3,9	4,9	6,0	7,0	8,8	18,9	23,6	29,6	11,7	3,8
Décile 7	2,1	3,4	4,3	5,2	6,1	7,6	16,5	20,6	25,8	10,2	3,3
Décile 8	1,9	3,1	3,9	4,7	5,5	6,9	14,9	18,6	23,3	9,2	3,0
Décile 9	1,4	2,2	2,8	3,4	4,0	5,0	10,8	13,4	16,8	6,6	2,1
Décile 10	0,9	1,4	1,7	2,1	2,5	3,1	6,6	8,3	10,4	4,1	1,3
Total	2,8	4,5	5,6	6,8	8,0	10,0	21,5	26,9	33,6	13,3	4,3

Légende : 3,1 Logement abordable 8,8 Logement non abordable Taux d'abordabilité : 31,1%

Tableau 29 : Abordabilité du logement, région du Centre-Est

Région	Type de logement										
	C1 : Social			C2 : Moyen standing			C3 : Haut stading			Moyenne	
Centre Est	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	Générale	T1-T3
Décile 1	6,5	10,4	13,0	22,7	26,7	33,4	58,6	73,2	91,5	37,3	10,0
Décile 2	4,6	7,3	9,1	15,9	18,7	23,4	40,9	51,2	64,0	26,1	7,0
Décile 3	3,7	5,9	7,4	12,9	15,2	19,0	33,4	41,7	52,1	21,3	5,7
Décile 4	3,1	5,0	6,2	10,8	12,8	15,9	28,0	35,0	43,7	17,8	4,8
Décile 5	2,9	4,6	5,7	10,0	11,7	14,7	25,7	32,2	40,2	16,4	4,4
Décile 6	2,4	3,8	4,7	8,3	9,7	12,1	21,3	26,6	33,2	13,6	3,6
Décile 7	2,2	3,5	4,4	7,6	9,0	11,2	19,7	24,6	30,8	12,6	3,4
Décile 8	1,9	3,0	3,8	6,5	7,7	9,6	16,9	21,1	26,3	10,8	2,9
Décile 9	1,5	2,4	3,0	5,3	6,2	7,7	13,6	17,0	21,2	8,7	2,3
Décile 10	1,0	1,5	1,9	3,4	3,9	4,9	8,6	10,8	13,5	5,5	1,5
Total	1,8	2,9	3,7	6,4	7,5	9,4	16,5	20,6	25,8	10,5	2,8

Légende : 3,1 Logement abordable 8,8 Logement non abordable Taux d'abordabilité : 26,7%

Tableau 30 : Abordabilité du logement, région du Centre-Ouest

Région	Type de logement										
	C1 : Social			C2 : Moyen standing			C3 : Haut stading			Moyenne	
Centre Ouest	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	Générale	T1-T3
Décile 1	6,6	10,5	13,1	19,3	22,7	28,3	42,6	53,2	66,5	29,2	10,0
Décile 2	4,6	7,3	9,1	13,4	15,8	19,8	29,7	37,1	46,4	20,4	7,0
Décile 3	3,5	5,6	7,0	10,4	12,2	15,3	22,9	28,7	35,9	15,7	5,4
Décile 4	3,1	5,0	6,2	9,2	10,8	13,5	20,2	25,3	31,6	13,9	4,8
Décile 5	2,8	4,5	5,6	8,2	9,7	12,1	18,2	22,7	28,4	12,4	4,3
Décile 6	2,3	3,7	4,6	6,8	8,0	10,1	15,1	18,9	23,6	10,4	3,6
Décile 7	2,1	3,4	4,3	6,3	7,4	9,3	13,9	17,4	21,8	9,6	3,3
Décile 8	1,8	2,9	3,6	5,4	6,3	7,9	11,9	14,8	18,5	8,1	2,8
Décile 9	1,3	2,1	2,6	3,9	4,6	5,7	8,6	10,8	13,5	5,9	2,0
Décile 10	0,9	1,5	1,9	2,8	3,3	4,1	6,1	7,7	9,6	4,2	1,4
Total	2,9	4,6	5,8	8,5	10,0	12,5	18,8	23,5	29,4	12,9	4,4

Légende : 3,1 Logement abordable 8,8 Logement non abordable Taux d'abordabilité : 28,9%

Tableau 31 : Abordabilité du logement, région du Sud-Est

Région	Type de logement										
	C1 : Social			C2 : Moyen standing			C3 : Haut stading			Moyenne	
Sud Est	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	Générale	T1-T3
Décile 1	5,4	8,5	10,7	21,3	25,0	31,3	45,0	56,2	70,3	30,4	8,2
Décile 2	4,3	6,9	8,6	17,2	20,2	25,2	36,3	45,4	56,8	24,6	6,6
Décile 3	3,3	5,2	6,5	13,0	15,3	19,1	27,5	34,4	42,9	18,6	5,0
Décile 4	2,9	4,6	5,8	11,5	13,5	16,9	24,3	30,4	38,0	16,4	4,4
Décile 5	2,2	3,5	4,4	8,8	10,4	12,9	18,6	23,3	29,1	12,6	3,4
Décile 6	2,0	3,2	4,0	8,0	9,4	11,7	16,9	21,1	26,3	11,4	3,1
Décile 7	1,9	3,1	3,8	7,6	9,0	11,2	16,2	20,2	25,3	10,9	2,9
Décile 8	1,8	2,9	3,6	7,2	8,4	10,5	15,1	18,9	23,7	10,2	2,8
Décile 9	1,4	2,3	2,9	5,7	6,7	8,4	12,0	15,0	18,8	8,1	2,2
Décile 10	1,0	1,5	1,9	3,8	4,5	5,7	8,1	10,2	12,7	5,5	1,5
Total	1,9	3,1	3,9	7,7	9,1	11,4	16,4	20,5	25,6	11,1	3,0

Légende : 3,1 Logement abordable 8,8 Logement non abordable Taux d'abordabilité : 26,7%

Tableau 32 : Abordabilité du logement, région du Sud-Ouest

Région	Type de logement										
	C1 : Social			C2 : Moyen standing			C3 : Haut stading			Moyenne	
Sud Ouest	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	Générale	T1-T3
Décile 1	5,3	8,5	10,6	13,5	15,8	19,8	36,5	45,6	57,0	23,6	8,1
Décile 2	4,0	6,4	8,0	10,1	11,9	14,9	27,4	34,3	42,9	17,8	6,1
Décile 3	3,2	5,0	6,3	8,0	9,4	11,8	21,7	27,2	33,9	14,1	4,8
Décile 4	2,9	4,7	5,8	7,4	8,8	10,9	20,2	25,2	31,5	13,1	4,5
Décile 5	2,6	4,1	5,1	6,5	7,7	9,6	17,7	22,1	27,7	11,5	3,9
Décile 6	2,2	3,5	4,4	5,5	6,5	8,1	15,0	18,8	23,5	9,7	3,3
Décile 7	1,9	3,0	3,8	4,8	5,7	7,1	13,0	16,3	20,4	8,4	2,9
Décile 8	1,8	2,9	3,6	4,6	5,4	6,8	12,5	15,6	19,5	8,1	2,8
Décile 9	1,4	2,2	2,8	3,6	4,2	5,2	9,7	12,1	15,1	6,3	2,1
Décile 10	0,8	1,2	1,5	1,9	2,2	2,8	5,2	6,5	8,1	3,3	1,1
Total	2,2	3,5	4,4	5,6	6,6	8,2	15,2	19,0	23,7	9,8	3,4

Légende : 3,1 Logement abordable 8,8 Logement non abordable Taux d'abordabilité : 31,1%

Tableau 33 : Abordabilité du logement, Ensemble de la Tunisie

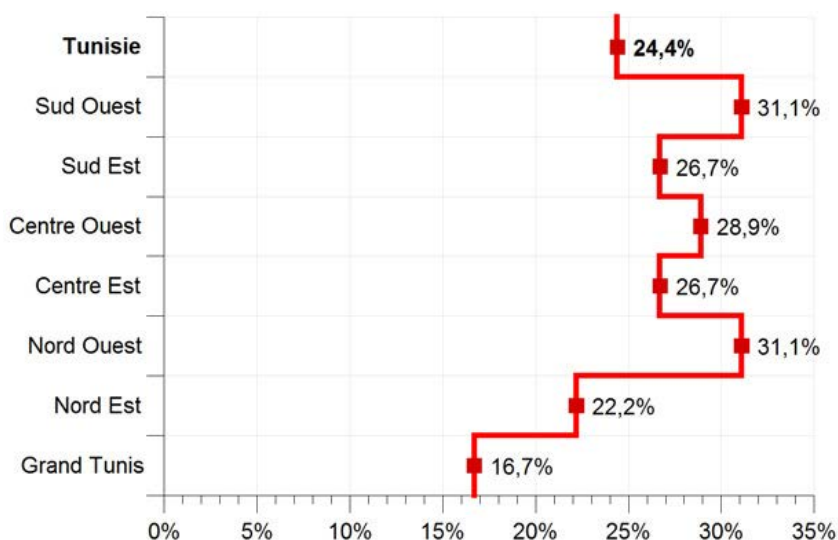
Région	Type de logement										
	C1 : Social			C2 : Moyen standing			C3 : Haut stading			Moyenne	
Tunisie	T 1	T 2	T 3	T 4	T 5	T 6	T 7	T 8	T 9	Générale	T1-T3
Décile 1	7,2	10,8	13,5	22,2	29,6	32,7	54,6	68,2	98,7	37,5	10,5
Décile 2	5,1	7,7	9,6	15,8	21,0	23,2	38,7	48,4	70,0	26,6	7,5
Décile 3	3,9	5,9	7,4	12,1	16,1	17,8	29,7	37,1	53,7	20,4	5,7
Décile 4	3,5	5,2	6,5	10,6	14,1	15,6	26,1	32,6	47,2	17,9	5,0
Décile 5	3,0	4,6	5,7	9,4	12,5	13,8	23,0	28,8	41,6	15,8	4,4
Décile 6	2,6	3,9	4,9	8,1	10,8	11,9	19,8	24,8	35,8	13,6	3,8
Décile 7	2,3	3,5	4,4	7,2	9,6	10,6	17,7	22,1	31,9	12,1	3,4
Décile 8	2,0	3,0	3,8	6,2	8,3	9,2	15,3	19,2	27,7	10,5	3,0
Décile 9	1,6	2,4	3,1	5,0	6,7	7,4	12,3	15,4	22,3	8,5	2,4
Décile 10	1,0	1,6	2,0	3,2	4,3	4,7	7,9	9,9	14,3	5,4	1,5
Total	2,3	3,4	4,2	6,9	9,2	10,2	17,0	21,3	30,8	11,7	3,3

Légende : 3,1 Logement abordable 8,8 Logement non abordable Taux d'abordabilité : 24,4%

Le ratio global Prix-Revenu est de 11,7 pour l'ensemble du pays. Il varie de 9,8 au Sud-Ouest à 14,6 au Nord-Est. Quant au taux d'abordabilité, il est défini ici par le rapport de cas de logements-déciles abordables par rapport aux 90 cas contenus dans cette matrice Type de logement – Déciles de revenu des ménages. Le graphique suivant illustre la répartition du taux d'abordabilité par région :

La moyenne nationale du taux d'abordabilité est de 24,4%. Cela signifie que pour une offre potentielle de logement, en moyenne, le ménage tunisien a une chance sur quatre pour y accéder. Le ménage résidant dans la région du Grand Tunis connaît le plus de difficulté en termes d'accessibilité au logement, le taux d'abordabilité est de 16,7%.

Graphique 41 : Taux d'abordabilité du logement et par région



Le graphique suivant synthétise les résultats d'abordabilité pour les différentes régions et les déciles de revenu des ménages. Il montre manifestement un problème d'accessibilité des ménages les plus pauvres au logement : dans toutes les régions du pays les déciles les plus pauvres ne peuvent pas accéder à la propriété du logement. Cette situation est particulièrement préoccupante dans la région du Grand Tunis où 20% des ménages ne peuvent pas accéder au logement social le plus abordable :

Tableau 34 : Abordabilité du logement, synthèse par région et décile

	Grand Tunis	Nord Est	Nord Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud Ouest	Tunisie
Décile 1	0	0	0	0	0	0	0	0
Décile 2	0	0	0	0	0	0	0	0
Décile 3	1	1	1	1	1	1	1	1
Décile 4	2	2	2	2	2	2	2	2
Décile 5	3	3	3	3	3	3	3	3
Décile 6	4	4	4	4	4	4	4	4
Décile 7	5	5	5	5	5	5	5	5
Décile 8	6	6	6	6	6	6	6	6
Décile 9	7	7	7	7	7	7	7	7
Décile 10	8	8	8	8	8	8	8	8

Ces résultats interpellent et incitent à améliorer l'accès des ménages les plus pauvres au logement. Il s'agit de plus de 220 000 ménages qui se trouvent incapables d'accéder au logement dans les conditions normales de financement. Les analyses présentées plus haut ont montré, d'une part, que cette catégorie n'a pas accès au crédit bancaire, et d'autre part, qu'elle n'est pas concernée par les programmes publics qui, à l'instar, du FOPROLOS sont destinés à la classe moyenne. Les premiers résultats montrent qu'un contenu subvention variant de 30% à 40% devra accompagner le schéma de financement destiné aux ménages les plus pauvres pour leur garantir de meilleures conditions d'accès au logement.

Ainsi, il serait intéressant de déterminer pour chaque décile le prix « abordable » d'un logement pour chaque catégorie, cela permettra de mieux cibler les offres par région et déciles. Le tableau suivant en donne ces niveaux :

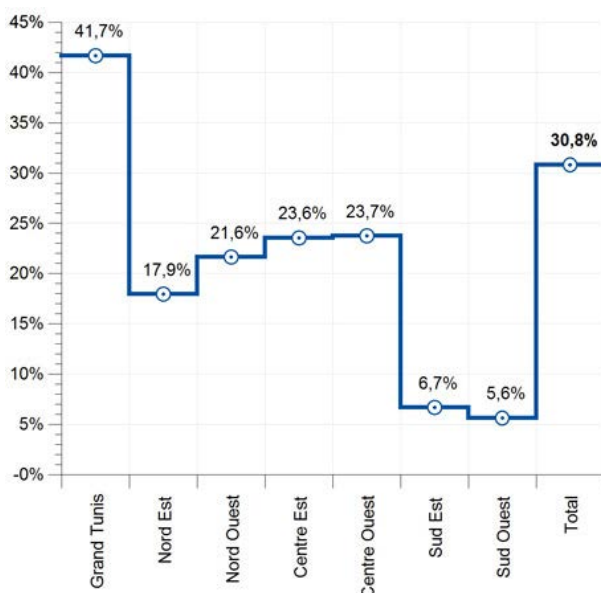
Tableau 35 : Prix « abordable » de logement par décile

Déciles de dépense	Grand Tunis	Nord Est	Nord Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud Ouest	Total
Décile 1	22 673	22 179	19 057	23 216	19 796	25 674	24 478	21 047
Décile 2	32 182	30 113	26 124	33 199	28 382	31 797	32 525	29 660
Décile 3	40 096	39 118	33 303	40 757	36 737	42 026	41 070	38 704
Décile 4	45 839	40 797	39 391	48 620	41 698	47 524	44 222	44 039
Décile 5	51 626	46 440	41 541	52 838	46 423	61 997	50 364	49 913
Décile 6	57 120	53 188	49 512	63 927	55 803	68 505	59 435	57 924
Décile 7	62 540	64 823	56 787	69 040	60 498	71 402	68 436	65 036
Décile 8	76 206	72 236	62 904	80 635	71 123	76 292	71 367	74 881
Décile 9	89 569	84 822	87 080	100 093	97 736	96 143	92 379	93 233
Décile 10	141 181	115 170	141 323	157 402	137 561	142 065	172 716	145 103
Total	83 288	56 732	43 533	82 424	44 803	70 603	58 819	67 429

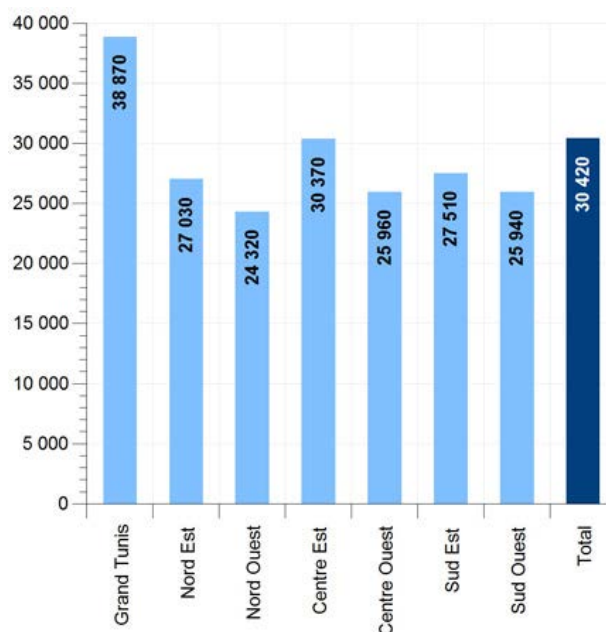
La question d'abordabilité se pose essentiellement pour les déciles les plus pauvres, pour les déciles les plus riches leur niveau d'abordabilité effective est plus élevé que celui relevé par leur niveau de dépenses, car la vente de patrimoine améliore sensiblement leur condition d'accès au logement.

Pour le décile le plus pauvre, le « taux de déficit » en matière d'abordabilité au logement varie sensiblement selon les régions : en moyenne nationale, il est de 31% pour le logement le moins cher mais atteint plus de 41% au Grand Tunis et environ 6% au Sud du pays. Les graphiques suivants illustrent ce taux de déficit d'abordabilité pour le décile le plus pauvre et montrent le seuil limite du prix de logement destiné à cette catégorie dans le cadre de conditions de financement supportables par rapport à leurs niveaux de revenus.

Graphique 42 : Taux de déficit d'abordabilité pour le décile le plus pauvre



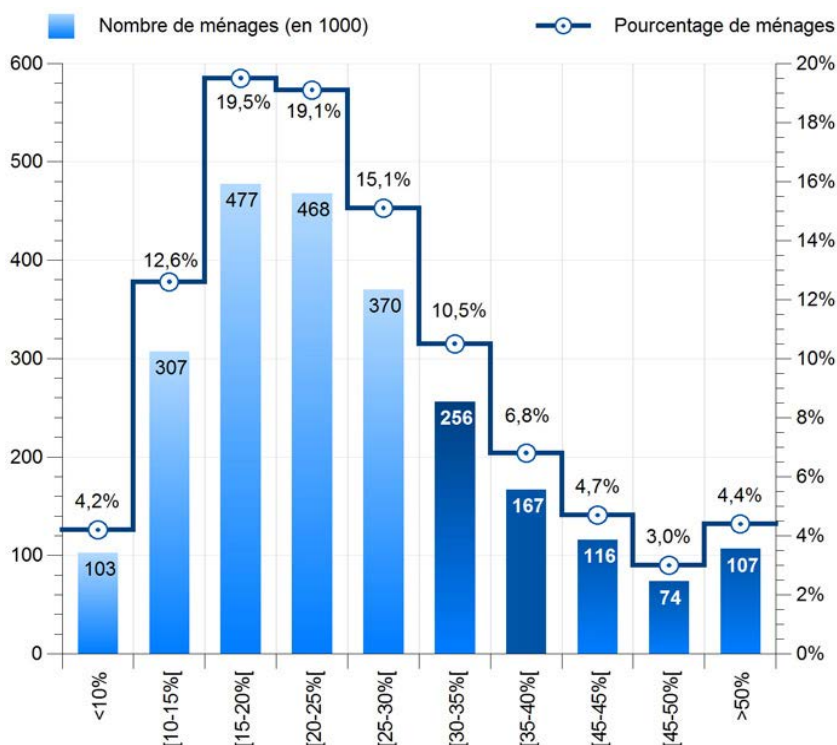
Graphique 43 : Seuil limite du prix de logement pour le décile le plus pauvre



En fait, le faible taux d'abordabilité montre que les ménages se trouvent obligés de consacrer une part croissante de leur revenu pour accéder au logement. Cela se passe au détriment d'autres besoins souvent élémentaires et essentiels comme l'éducation, la santé, la culture et les loisirs.

Les données de l'ENBCNVM de 2010 montrent qu'environ 1 ménage tunisien sur trois consacre plus de 30% de son revenu annuel, que l'on peut considérer comme l'indice d'abordabilité des logements, aux frais d'habitation. Pour le seuil de 35% du revenu consacré aux dépenses de logement, il s'agit d'un ménage sur cinq qui est dans cette situation. Le graphique ci-contre montre la répartition du nombre et de la proportion des ménages selon les tranches du poids des dépenses de logement dans les dépenses totales :

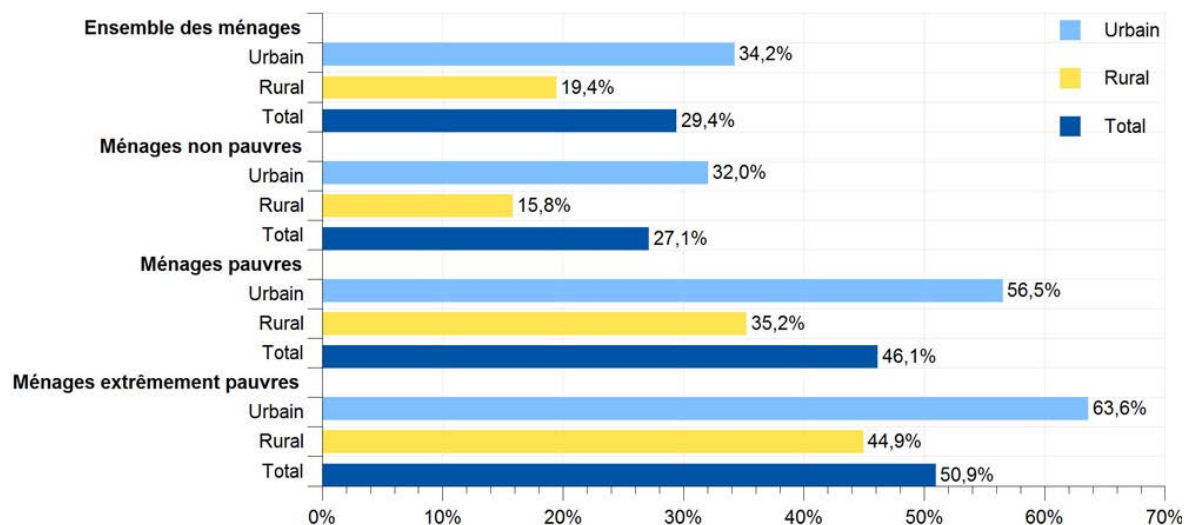
Graphique 44 : Répartition des ménages selon le poids des dépenses d'habitation (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

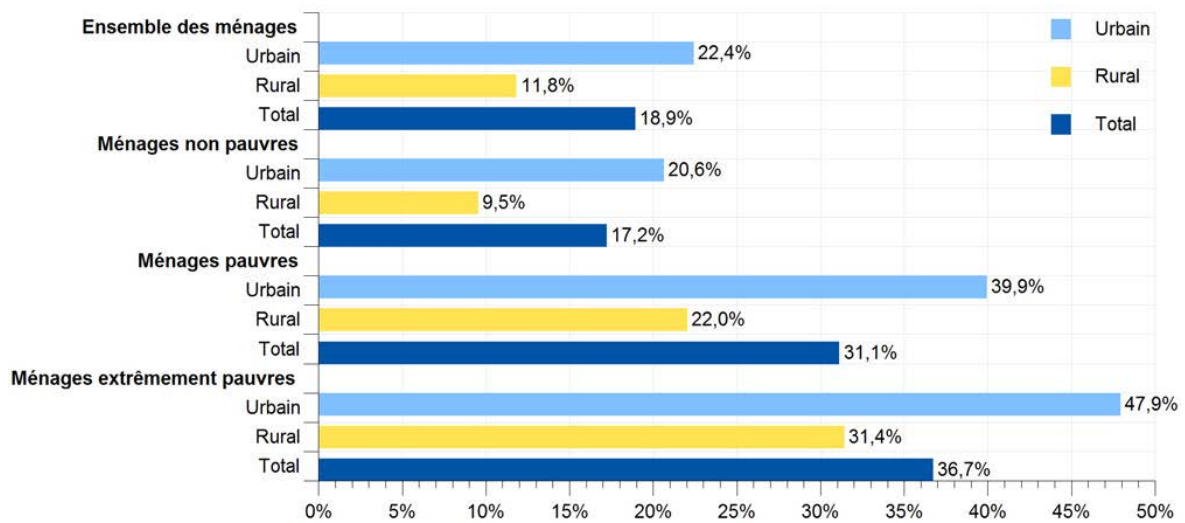
Les ménages pauvres et notamment les extrêmes pauvres sont ceux qui dépassent le seuil d'abordabilité. Cela concerne en particulier des résidents en milieu urbain comme l'illustrent les deux graphiques suivants. Cette donnée confirme le résultat précédent et incite à accorder une priorité particulière à la situation des ménages pauvres résidant dans les villes en matière d'accès au logement. Face à ces difficultés d'accès à un logement décent selon les conditions du marché, les ménages pauvres des villes n'ont pas d'autres choix que de recourir aux circuits et méthodes informels aux multiples effets pervers.

Graphique 45 : Proportion de ménages consacrant plus de 30% de leur dépenses aux dépenses de logement selon leur situation de pauvreté et milieu de résidence (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

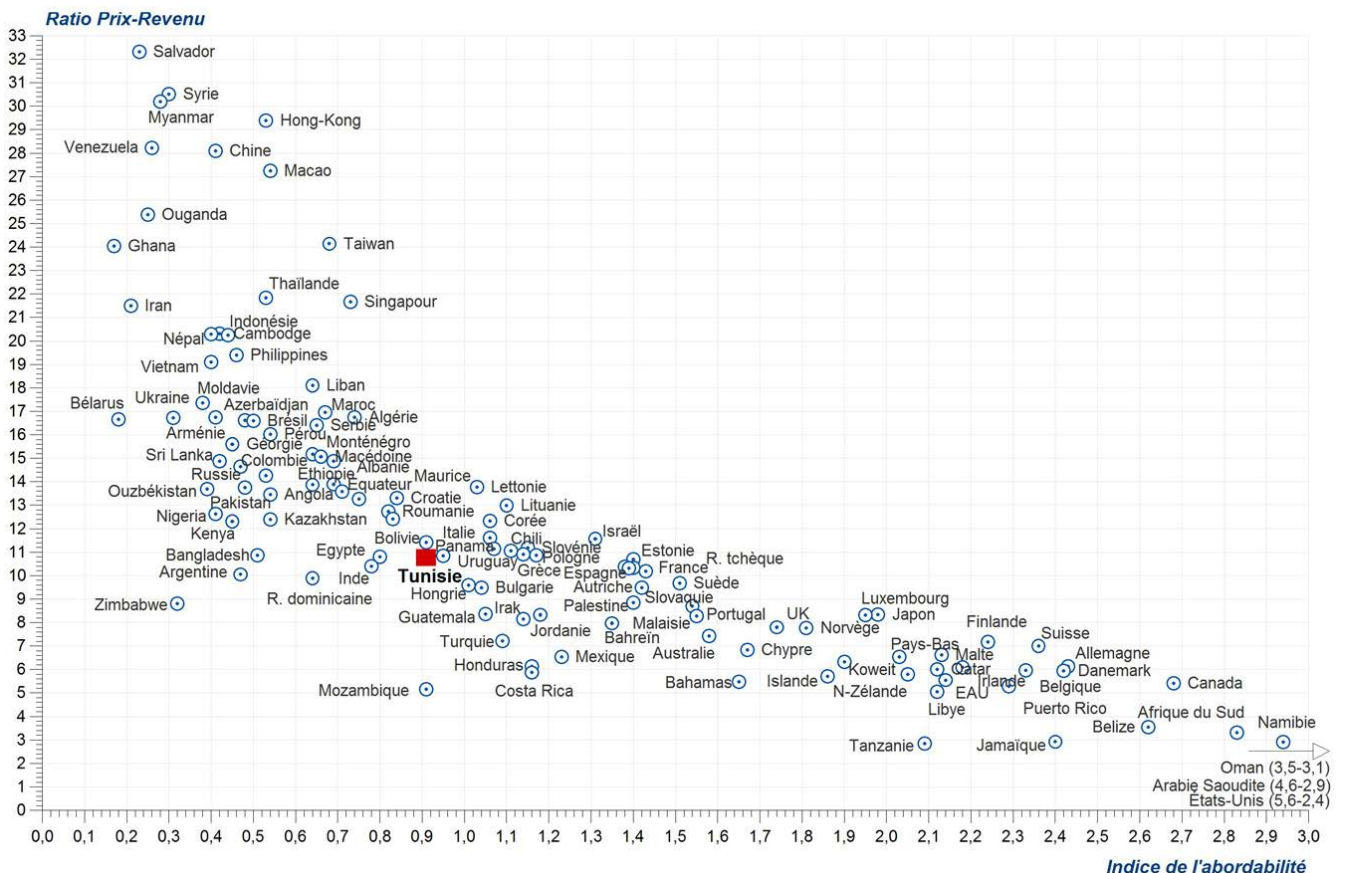
Graphique 46 : Proportion de ménages consacrant plus de 35% de leur dépenses aux dépenses de logement selon leur situation de pauvreté et milieu de résidence (2010)



Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Le graphique suivant montre le positionnement de la Tunisie en matière d'indice d'abordabilité du logement et du ratio Prix-Revenu. Il montre que la Tunisie se situe dans une position moyenne, mais largement distancée par les progrès réalisés par plusieurs pays européens (Allemagne, Suisse, Danemark, Belgique, etc.) et de l'Amérique du Nord (États-Unis, Canada) :

Graphique 47 : Positionnement de la Tunisie selon l'indice d'abordabilité du logement et du ratio Prix-Revenu



Source : d'après les données publiées par Numbeo, Property Prices Index for Country 2014 Mid Year, juillet 2014

2. IMPACT BUDGÉTAIRE DU SECTEUR DE L'HABITAT

L'objectif recherché à travers cette tâche consiste à déterminer l'impact du secteur du logement sur les finances publiques à la fois en termes de dépenses et aussi en termes de recettes et d'en dégager le solde. Ce « bilan » montrera dans quelle mesure le secteur du logement représente une ressource nette ou une charge pour le budget de l'État. Cela permettra d'apprécier l'effort déployé par les finances publiques en matière de promotion du secteur de l'habitat.

Il s'agit d'élaborer un recensement des recettes fiscales provenant de la fiscalité propre au secteur du logement concernant notamment les activités de production, occupation, échange et location des logements. Cela concerne à la fois la fiscalité au niveau local et au niveau national. Quant aux dépenses, elles concernent d'une part l'effort budgétaire de subvention de certains programmes de logement (habitat social en particulier) et, d'autre part, les dépenses indirectes en termes de subvention de taux d'intérêt pour les crédits destinés à l'habitat et de manque-à-gagner fiscal concernant les taux des taxes et impôts préférentiels octroyés à certaines activités liées au secteur du logement.

Les résultats sont présentés en trois temps : i) les recettes ou impact positif, ii) les dépenses ou impact négatif, iii) le solde budgétaire.

2.1 Les recettes fiscales et le manque-à-gagner fiscal

2.1.1 Aperçu général des recettes fiscales générées par le secteur de l'habitat

Les logements génèrent des recettes fiscales aux différentes phases de leur cycle de vie : production, exploitation et cession. Les ressources fiscales provenant de l'activité de construction et d'exploitation de logement s'analysent selon deux dimensions et sont dotées de deux caractéristiques principales : les ressources proviennent des impôts et taxes greffant directement les activités de construction de logement et aussi de manière indirecte à partir des recettes fiscales générées par les activités induites de la construction. Par ailleurs, la fiscalité touchant les activités de logement alimente le budget de l'État et aussi celui des collectivités locales. Il s'agit de la deuxième caractéristique de la fiscalité touchant les logements : fiscalité nationale ou centrale et fiscalité locale. L'analyse qui suit commence par recenser ces différentes recettes avant d'en estimer leur évolution durant la période 2009-2013.

Les principaux impôts et taxes inhérents aux activités de construction, d'exploitation et de cession de logements sont les suivantes :

- Au niveau central ou national :
 - Impôt sur les revenus provenant de la location de logements
 - Impôt sur les sociétés opérant dans le secteur de l'habitat et du logement
 - TVA générée par les différentes activités rattachées aux logements
 - Droit d'enregistrement du foncier et des immobilisations
- Au niveau local :
 - Taxe sur les immeubles bâtis
 - Taxe sur les terrains non bâtis

Le tableau suivant présente la répartition de ces différents impôts et taxes selon la nature de l'activité rattachée au secteur du logement :

Tableau 36 : Recensement des impôts et taxes selon la nature de l'activité rattachée au secteur du logement

	<i>Construction Aménagement</i>	<i>Location</i>	<i>Vente Cession</i>	<i>Propriété Exploitation</i>
Niveau National				
Impôts sur les revenus		IR1		
Impôts sur les sociétés	IS1	IS21 - IS22	IS3	
Impôt sur la plus-value immobilière			IPVI	
TVA	TVA1	TVA2	TVA3	TVA4
Droits d'enregistrement		DE1	DE21-DE22	
Niveau Local				
Taxe sur les immeubles bâtis (TIB)				TIB
Taxe sur les terrains non bâtis (TNB)				TNB

Par ailleurs, plusieurs incitations fiscales sont accordées par l'État dans l'objectif de promouvoir les activités de production de logements et notamment la construction de logements à caractère social. Les estimations des recettes fiscales provenant des différents impôts et taxes appliqués aux activités et opérations liées à l'habitat ainsi que le manque-à-gagner fiscal généré par les déductions et exonérations accordées sont détaillés ci-après :

2.1.2 Estimation des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal

2.1.2.1 Impôts sur les revenus et les sociétés et Impôts sur la plus-value immobilière

Les impôts sur les revenus et les sociétés concernent les quatre catégories d'impôts suivants :

- IR1 : impôt sur les revenus des personnes physiques provenant de la location d'immeubles à usage d'habitation (selon l'article 27 du Code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés)
- IS1 : impôt sur les sociétés exerçant dans le domaine de la promotion immobilière et de la construction des logements
- IS21 et IS3 : impôt sur les sociétés pour les agences immobilières concernant leurs activités en matière de logement tant en ce qui concerne la location (IS21)⁴ que la vente (IS3)
- IS22 : impôt sur les sociétés pour leur revenu provenant de la location de patrimoine immobilier destiné à l'habitation.

Par ailleurs, l'imposition de la plus-value immobilière instaurée depuis 1976 a été intégrée depuis la réforme fiscale de 1989 dans le code de l'impôt sur les personnes physique et de l'impôt sur les sociétés.

La plus-value immobilière était imposable à un taux de 10% lorsque la cession intervient au cours de la période de 10 ans à compter de la date de possession et à un taux de 5% lorsque la cession intervient après 10 ans à compter de la date de possession. La loi de finances 2013 a introduit une augmentation du taux d'impôt sur la plus-value immobilière qui est porté à 15% au titre des cessions réalisées au cours d'une période de 5 ans à partir de la date de possession et à 10% au titre des cessions réalisées au-delà d'une période de 5 ans à partir de la date de possession et des cessions de biens hérités quelle que soit la période de détention.

⁴ Selon l'article 27 du Code de l'impôt sur le revenu des personnes physiques et de l'impôt sur les sociétés

La loi de finances 2014 a introduit un élargissement du champ d'application de l'impôt sur la plus-value immobilière qui s'applique désormais à tous les terrains, même situés hors les plans d'aménagement urbain, à l'exception des terrains agricoles. La même loi, apporte une exonération de l'impôt sur la plus-value provenant de la cession de terrains destinés à la réalisation de projets dans le cadre du Programme spécifique pour le logement social.

Plusieurs incitations fiscales ont été adoptées afin de promouvoir les activités de construction de logement en général et d'habitat social en particulier. En matière d'impôt sur les revenus et d'impôt sur les sociétés, les incitations concernent les exonérations et déductions suivantes :

- DIRIS1 : déduction de 50% des bénéfices réalisés par des personnes morales résultant d'activités relatives à l'habitat social ;
- DIRIS2 : déduction de 25% des bénéfices réalisés par des personnes morales résultant d'activités relatives à l'habitat jugé prioritaire ;
- DIRIS3 : déduction de 50% des bénéfices pour les entreprises de travaux publics et de promotion immobilière qui réalisent des projets d'infrastructure et équipement collectifs dans les zones de développement régional ;
- DIRIS4 : déduction de l'IRPP et de l'IS des revenus ou des bénéfices provenant des projets portant réalisation de logements sociaux dans le cadre du programme spécifique pour le logement social ;
- DIRIS5 : déduction des revenus et bénéfices provenant de la location des constructions verticales destinées à l'habitat collectif social et économique ;
- DIRIS6 : déduction des revenus et bénéfices provenant de la location d'immeubles (pour les 10 premières années d'activités) ou de restauration au profit des étudiants ;
- DIRIS7 : déduction des réinvestissements dans les projets destinés à l'hébergement des étudiants.

L'estimation des recettes fiscales provenant de l'impôt sur les revenus et de l'impôt sur les sociétés relatifs aux activités liées à la construction, location et ventes des logements ainsi que du manque-à-gagner fiscal inhérent aux incitations fiscales relatives à ces activités se heurte à un problème de disponibilité des données à niveau suffisamment agrégé permettant une estimation directe et précise. Un certain nombre d'hypothèses ont été retenues pour cette estimation, elles concernent notamment les aspects suivants :

- part des revenus de la location dans les revenus des personnes physique et des sociétés ;
- impôt provenant de l'activité logements des sociétés exerçant dans le domaine de la promotion immobilière, de la construction des logements et de la location et de la vente de logements ;
- part de l'impôt sur la plus-value immobilière concernant les ventes et cessions de terrains à usage d'habitation et de logements.

Les valeurs des estimations retrouvées pour la période 2009 à 2013 sont regroupées dans le tableau suivant :

Tableau 37 : Estimation des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal pour les activités liées à l'habitat : Impôt sur les revenus et impôt sur les sociétés

Impôt sur les revenus et impôt sur les sociétés	2009	2010	2011	2012	2013
Recettes fiscales					
IR1 : impôt sur les revenus des personnes physiques provenant de la location d'immeubles à usage d'habitation	10,7	11,9	10,9	11,0	12,8
IS1 : impôt sur les sociétés exerçant dans le domaine de la promotion immobilière et de la construction des logements	36,5	34,2	36,6	27,7	31,9
IS21 : impôt sur les sociétés pour les agences immobilières concernant leurs activités en matière de location de logements	2,7	2,7	3,0	3,0	3,5
IS22 : impôt sur les sociétés pour leur revenu provenant de la location de patrimoine immobilier destiné à l'habitation	3,2	3,2	4,1	3,2	3,7
IS3 : impôt sur les sociétés pour les agences immobilières concernant leurs activités en matière de vente de logements	2,7	2,7	2,7	2,7	2,7
IPVI : Impôt sur la plus-value immobilière concernant les ventes et cessions de terrains à usage d'habitation et de logements	18,0	14,9	9,7	9,0	19,8
Total des recettes fiscales	73,8	69,6	67,0	56,6	74,4
Manque-à-gagner fiscal					
MAG-IRIS1 : déduction de 50% des bénéfices réalisés par des personnes morales résultant d'activités relatives à l'habitat social	3,7	3,4	3,7	2,8	3,2
MAG-IRIS2 : déduction de 25% des bénéfices réalisés par des personnes morales résultant d'activités relatives à l'habitat jugé prioritaire	1,8	1,7	1,8	1,4	1,6
MAG-IRIS4 : déduction de l'IRPP et de l'IS des revenus ou des bénéfices provenant des projets portant réalisation de logements sociaux dans le cadre du programme spécifique pour le logement social (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MAG-IRIS5 : déduction des revenus et bénéfices provenant de la location des constructions verticales destinées à l'habitat collectif social et économique	13,9	15,1	15,0	14,2	16,5
MAG-IRIS6 : déduction des revenus et bénéfices provenant de la location (10 premières années) d'immeubles au profit des étudiants (hébergement et restauration)	ND	ND	ND	ND	ND
MAG-IRIS7 : déduction des réinvestissements dans les projets destinés à l'hébergement des étudiants	ND	ND	ND	ND	ND
Total du manque-à-gagner fiscal	19,4	20,2	20,5	18,4	21,3

Il se dégage de ces estimations qu'en matière d'impôt sur les revenus et d'impôt sur les sociétés, les activités liées à l'habitat ont dégagé des recettes fiscales de 74,4 millions TND en 2013 (69,6 millions TND en 2010). Les incitations fiscales accordées ont généré pour ces mêmes catégories d'impôts un manque-à-gagner fiscal de 21,3 millions TND en 2013 (20,2 millions TND en 2010).

2.1.2.2 La TVA

Les activités liées à la construction, location, ventes et exploitation des logements génèrent quatre catégories de taxe sur la valeur ajoutée :

- TVA1 : TVA sur les acquisitions de biens, travaux, et services pour les activités de construction et aménagement d'immeubles et locaux à usage d'habitation ;
- TVA2 : TVA sur la location de locaux meublés destinés à l'habitation ;
- TVA3 : TVA sur la vente des terrains lotis à usage d'habitation ;
- TVA4 : TVA sur les services de base destinés aux locaux à usage d'habitation (électricité, gaz, eau, téléphone, assainissement) : cette catégorie n'a pas été estimée.

En fait, les activités liées à l'habitat sont réparties en deux catégories : opération soumises à un taux de 18% et opérations exonérées :

- Les opérations soumises à un taux de 18% :
 - les ventes de terrains lotis ;
 - les ventes d'immeubles bâtis à usage commercial, administratif ou professionnel effectuées par les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur ;

- les livraisons à soi-même d'immobilisations corporelles par les assujettis ;
 - les ventes d'immeubles ou de fonds de commerce effectuées par les personnes qui habituellement achètent ces biens en vue de leur revente ;
 - la location des :
 - locaux meublés destinés à l'habitation
 - locaux destinés à l'usage professionnel, administratif et commercial réalisés par les personnes physiques soumises à la TVA selon le régime réel au titre d'une activité autre que la location des immeubles et les personnes morales.
- Opérations exonérées de la TVA :
- les ventes d'immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation, réalisées par les promoteurs immobiliers tels que définis par la législation en vigueur, ainsi que leurs dépendances y compris les parkings collectifs attenants à ces immeubles ;
 - les opérations de location réalisées par les personnes physiques non soumises à la TVA au titre d'une activité autre que la location des immeubles des :
 - locaux destinés à l'habitation,
 - locaux destinés à l'usage professionnel, administratif et commercial.
 - les acquisitions de biens, travaux, et services effectuées par les entreprises chargées de la réalisation des logements sociaux dans le cadre du PSLs et qui sont nécessaires exclusivement à la réalisation desdits logements (LF 2014)

Le tableau suivant présente les estimations des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal concernant la TVA appliquée sur les opérations et activités liées à l'habitat :

Tableau 38 : Estimation des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal pour les activités liées à l'habitat : TVA

TVA	2009	2010	2011	2012	2013
Recettes fiscales					
TVA1 : TVA sur les acquisitions de biens, travaux, et services pour les activités de construction et aménagement d'immeubles et locaux à usage d'habitation	153,4	158,1	138,1	149,8	150,6
TVA2 : TVA sur la location de locaux meublés destinés à l'habitation	1,0	1,1	1,0	1,0	1,2
TVA3 : TVA sur la vente des terrains lotis à usage d'habitation	38,1	51,5	31,9	34,5	33,2
TVA4 : TVA sur les services de base destinés aux locaux à usage d'habitation (électricité, gaz, eau, téléphone, assainissement)					
Total des recettes fiscales	192,5	210,7	171,0	185,3	185,0
Manque-à-gagner fiscal					
MAG-TVA1 : Exonération de la TVA sur les ventes d'immeubles bâtis à usage exclusif d'habitation, réalisées par les promoteurs immobiliers	107,0	132,3	116,9	119,7	122,7
MAG-TVA 1 : Exonération de la TVA sur les locations de locaux destinés à l'habitation réalisées par les personnes physiques non soumises à la TVA	8,7	9,6	8,8	8,9	10,4
MAG-TVA3 : Suspension de la TVA sur les acquisitions de biens, travaux, et services effectuées par les entreprises chargées de la réalisation des logements sociaux dans le cadre du PSLs (1)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
MAG-TVA4 : Déduction de la TVA ayant grevé achats de produits et services nécessaires à la réalisation des opérations de construction de locaux à usage d'habitation réalisées par les promoteurs immobiliers	46,0	47,4	41,4	44,9	45,2
Total du manque-à-gagner fiscal	161,7	189,4	167,2	173,6	178,2

(1) Applicable à partir de 2014

Les recettes fiscales provenant la TVA sur les activités et opérations liées à l'habitation sont estimées à 185 millions TND en 2013 (211 millions TND en 2010). Les exonérations en matière de TVA accordées pour ces mêmes activités dégagent un manque-à-gagner fiscal estimé à près de 178 millions TND en 2013 (190 millions TND en 2010).

2.1.2.3 Le droit d'enregistrement

Les ventes de terrains et de logements donnent lieu à la perception de droits fixes, progressifs ou proportionnels à l'occasion de l'enregistrement des actes. Les principaux actes soumis à la formalité de l'enregistrement sont les suivants :

- Vente d'immeubles : 5%. Certaines acquisitions bénéficient de régime de faveur :
 - acquisitions auprès des promoteurs immobiliers de bâtiments ou terrains aménagés pour l'exercice d'activités économiques bénéficiant des dispositions du code d'incitation aux investissements ou à usage d'habitation : droit fixe de 20 TND page/copie,
 - acquisitions de lots de terrains ou de bâtiments aménagés conformément aux plans d'aménagement urbain pour l'exercice d'activité économique bénéficiant des dispositions du code d'incitation aux investissements : droit fixe de 20 TND page/copie,
 - acquisitions de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation et ce dans la limite de 600 m² : droit progressif fixé à 1%, 2% et 3% selon la superficie du lot.
- Échange d'immeubles : 2,5% ; la soulte est soumise au taux de 5%.
- Partage : 0,5% de l'actif net à partager, la soulte est soumise au droit proportionnel exigible sur les mutations de biens.
- Locations d'immeubles autres que ceux destinés à l'habitation et la location de fonds de commerce : 1% du montant du loyer annuel.
- Successions : droit variant entre 2,5% et 35 % selon le degré de parenté. Est exonéré de droit d'enregistrement la succession relative l'habitation principale du défunt dans la limite de 1000 m² de superficie y compris les dépendances bâties et non bâties
- Donations :
 - donations de biens entre ascendants et descendants et entre époux : droit fixe de 20 TND par acte,
 - autres donations : droit variant entre 5% et 35% selon le degré de parenté.

D'autres exonérations des droits d'enregistrement sont octroyées concernant notamment les contrats de micro-crédits, les contrats de location des terres agricoles et les successions relatives à la transmission des actifs et des titres des entreprises et de mutation des propriétés agricoles. Par ailleurs, la loi des finances 2014 a supprimé l'avantage de l'enregistrement des terrains au droit fixe et a remplacé le droit fixe par un droit proportionnel de 3 % liquidé sur la base de la partie de la valeur du logement qui excède 150 000 TND.

Les actes d'enregistrement liés aux opérations de logements sont ainsi concernés par trois catégories de droits d'enregistrement :

- DE1 : droit d'enregistrement des contrats de location
- DE21 : droit d'enregistrement des contrats de vente de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation
- DE22 : droit d'enregistrement des contrats de vente d'immeubles acquis auprès de vendeurs n'ayant pas la qualité de promoteur immobiliers

Le manque-à-gagner fiscal provient de l'enregistrement au droit fixe pour les ventes effectués par les promoteurs immobiliers et de l'application du taux progressif pour les terrains.

Le tableau suivant donne les résultats des estimations effectuées :

Tableau 39 : Estimation des recettes fiscales et du manque-à-gagner fiscal pour les activités liées à l'habitat : Droits d'enregistrement

Droits d'enregistrement (en M TND)	2009	2010	2011	2012	2013
Recettes fiscales					
DE1 : droit d'enregistrement des contrats de location					
DE21 : droit d'enregistrement des contrats de vente de terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation					
DE22 : droit d'enregistrement des contrats de vente d'immeubles acquis auprès de vendeurs n'ayant pas la qualité de promoteur immobiliers					
Total des recettes fiscales	121,4	122,3	161,1	168,0	181,6
Manque-à-gagner fiscal					
MAG-DE1 : Enregistrement au droit fixe des ventes opérées par les promoteurs immobiliers	40,5	40,8	53,7	56,0	60,5
MAG-DE2 : Droit progressif pour les ventes terrains destinés à la construction d'immeubles individuels à usage d'habitation	24,3	24,5	32,2	33,6	36,3
Total du manque-à-gagner fiscal	64,7	65,2	85,9	89,6	96,9

Les recettes fiscales provenant du droit d'enregistrement des actes liés à l'habitation sont estimées à 182 millions TND en 2013 (122 millions TND en 2010). Les incitations et exonérations accordées au titre de l'application du droit d'enregistrement pour ces mêmes activités dégagent un manque-à-gagner fiscal estimé à près de 97 millions TND en 2013 (65 millions TND en 2010).

2.1.3 Les taxes perçues au niveau local

La propriété d'un terrain ou d'un logement donne lieu à deux taxes principales perçues par les collectivités locales : la Taxe sur les immeubles bâtis (TIB) et la Taxe sur les terrains non bâtis (TNB). La taxe sur les immeubles bâtis a été instaurée depuis 1902 et a été réformée en 1997. La TIB s'applique aux immeubles d'habitation, ceux destinés à une utilisation industrielle, commerciale ou professionnelle étant soumis à la taxe sur les établissements à caractère industriel, commercial ou professionnel (TCL). Elle est acquittée par le propriétaire ou l'usufruitier de l'immeuble, ou à défaut son occupant. Certains immeubles sont exonérés : immeubles bâtis (non loués) appartenant à l'État ou aux collectivités locales, immeubles bâtis appartenant à des États étrangers et abritant des ambassades, ou des services d'organismes internationaux, immeubles réservés à l'exercice des cultes.

L'assiette est établie par référence à la superficie couverte des immeubles. La TIB est assise sur la base de 2% du prix de référence du mètre carré couvert (variant selon les catégories de 100 à 324 TND/m² couvert) multiplié par la superficie couverte de l'immeuble. La loi classe les propriétés en 4 catégories en fonction de leur superficie. Les prix catégoriels sont fixés en fonction de la nature des services rendus (nettoisement, éclairage public, chaussées goudronnées, dallage de trottoirs, évacuation des eaux usées et évacuation des eaux pluviales). Le taux de la taxe varie de 8% à 14% selon le nombre de services.

La taxe sur les terrains non bâtis (TNB) s'applique aux terrains non bâtis dans la perspective de décourager le gel des terrains. La TIB est due par les propriétaires ou les usufruitiers, ou à défaut par l'occupant ou le détenteur. Les exonérations concernent les terrains non bâtis enclos, boisés ou non, attenants à des immeubles collectifs utilisés jadis comme jardins ou à des immeubles individuels, ces derniers dans la limite de 1000 m², les terrains agricoles, les terrains non bâtis enclos exploités dans une activité industrielle, commerciale ou professionnelle, les terrains non bâtis appartenant à l'État ou aux établissements publics à caractère administratif et aux collectivités locales, les terrains situés dans des zones non constructibles ou dans des zones industrielles, d'habitation, de tourisme, et dans les lotissements prévus pour des activités artisanales ou professionnelles, ou dans des zones de réserves foncières et des périmètres d'intervention foncières, et les terrains non bâtis et aménagés, acquis par les promoteurs immobiliers pour une période maximale de 21 ans à compter de la date d'acquisition.

L'assiette de la TNB est la valeur vénale réelle des terrains ou à défaut, le montant qui résulte de l'application à la surface en m² de la propriété d'un tarif par mètre carré progressif selon la densité des zones urbaines délimitées par le plan d'aménagement urbain. Le tarif pour chaque zone varie de 0,318 à 0,032 TND/ m² selon la densité urbaine de la zone en question. Le taux de la taxe est de 0,3%.

La TIB et la TNB ont atteint en 2013 une enveloppe de 48,3 M TND. Elles ont contribué au budget des municipalités à hauteur de 7%, cette contribution dépassait 10% en 2009 et 2010. Le niveau de recouvrement de ces deux taxes a connu une forte baisse en 2011 (-42%). En fait, l'ensemble de la situation financière des municipalités a connu une dégradation suite à la baisse des recettes qui s'est traduite par une accumulation des impayés et par un important ralentissement dans la réalisation des projets d'investissement. Les subventions accrues de l'État ont remédié à la baisse des ressources propres des municipalités. Le poids des subventions publiques dans les ressources municipales est passée de 24,6% durant la période 2008-2010 à 43,9% durant les trois dernières années (2011-2013). Le tableau suivant présente l'évolution des ressources municipales depuis 2006 :

Graphique 48 : Évolution de la TIB et de la TNB (2007-2013)



Source : d'après les données de la DGCP, Ministère de l'Intérieur

Tableau 40 : Évolution des ressources des municipalités (2006-2013)

(M TND)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ressources propres								
Taxe sur les immeubles bâtis	53,5	28,2	32,9	36,2	39,4	19,9	30,0	31,5
Taxe sur les terrains non bâtis	12,4	8,5	10,8	13,6	14,9	11,6	13,7	16,8
Taxe sur les établissements	68,1	85,7	88,7	93,5	111,1	93,0	136,7	153,6
Taxe hôtelière	18,1	22,4	21,4	19,7	22,1	12,0	15,2	14,9
Produit des marchés	50,0	52,4	58,3	60,0	62,0	36,9	43,9	49,4
Surtaxe électricité	26,8	30,0	26,9	25,5	27,1	18,2	24,2	41,0
Autres recettes	79,8	96,5	106,5	111,1	127,7	90,1	96,4	115,0
Total des ressources propres	308,7	323,7	345,5	359,6	404,3	281,7	360,1	422,2
Subvention publique								
Fonds commun	100,6	103,6	112,2	119,3	131,4	144,3	176,3	197,4
Autres subventions exceptionnelles						147,0	95,0	73,4
Total subvention publique	100,6	103,6	112,2	119,3	131,4	291,3	271,3	270,8
Total Ressources	409,3	427,3	457,7	478,9	535,8	573,0	631,4	693,0

Source : d'après les données de la DGCP, Ministère de l'Intérieur

En fait le bilan fiscal au niveau local doit tenir compte des dépenses occasionnées par l'existence des logements dans le périmètre communal : service de nettoyage, d'équipement et d'entretiens des services urbains de base, électricité, eau, routes, assainissement, etc. En effet, en contrepartie de ces taxes, les collectivités locales prestent des services communaux profitant à la ville et aux logements. Ces services bénéficient d'un transfert public important finançant près de 44% des coûts. Ainsi, la contribution directe des habitants des communes à travers les taxes touchant la propriété immobilière et foncière (TIB et TNB) correspond à un montant de l'ordre de 6 TND par habitant alors que la subvention publique accordée aux communes représente environ 40 TND/habitant.

L'analyse de l'impact fiscal des activités de logement au niveau local pose au moins deux questions : i) dans quelles mesures on pourrait imputer une partie ou la totalité de la subvention publique accordée aux communes en tant que dépenses profitant au secteur de l'habitat ? ii) comment tenir compte de la situation des logements situés en dehors du périmètre communal ? Pour les besoins de la présente analyse, on considère que la moitié de la subvention publique (subvention d'exploitation) bénéficie au secteur de logement au niveau local. Le bilan budgétaire comportant la TIB et la TNB en ressources et la moitié de la subvention publique accordée aux municipalités en emplois dégage ainsi une subvention nette moyenne de l'ordre de 63 M TND par an.

2.2 Estimation des dépenses directes et des subventions

En plus du manque-à-gagner fiscal inhérent aux incitations accordées dans le cadre de la promotion du secteur de l'habitat, le budget de l'État contribue au titre des dépenses publiques au financement du secteur de l'habitat à travers les subventions accordées à des programmes publics de logements ou à travers des bonifications des taux d'intérêts pour les prêts destinés au financement des logements.

2.2.1 Subvention des programmes publics de logement

Durant ces dernières années, trois programmes publics de logement bénéficient de la subvention publique : i) le Fonds de promotion des logements sociaux (FOPROLOS), ii) le Fonds national d'amélioration de l'habitat (FNAH) et iii) le Programme spécifique pour le logement social (PSLS).

2.2.1.1 Fonds de promotion des logements sociaux

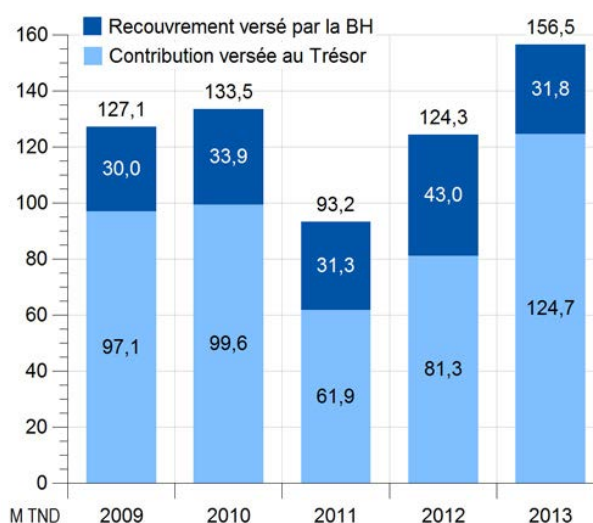
Le FOPROLOS a été instauré en 1977 dans le but de faciliter l'accès aux salariés à la propriété. Ces ressources proviennent d'un prélèvement de 1% sur les salaires des employés et des remboursements des prêts consentis sur le fonds. Depuis 1990, le FOPROLOS est géré par la Banque de l'Habitat (BH) dans le cadre d'une convention signée avec l'État tunisien. En rémunération de sa gestion, la BH perçoit 2% sur les prêts débloqués chaque année au profit des salariés et 3% sur les montants de recouvrement en principal et intérêts.

La rémunération annuelle de la BH a atteint en moyenne environ 1,4 M TND : 1,403 M TND en 2009 ; 1,326 M TND en 2010 ; 1,382 M TND en 2011 et 1,424 M TND en 2012.

Les catégories et conditions de financement du FOPROLOS ont été présentées plus haut (cf. Tableau n°21).

L'évolution des ressources du FOPROLOS est illustrée par le graphique ci-contre. Il y a lieu de noter que le recouplement de ces données communiquées par le Ministère de l'Économie et des finances (MEF) avec celles figurant dans le rapport d'exécution du budget ou des tableaux de suivi des Fonds du trésor (voir tableau n°40) montrent certaines différences assez significatives ce qui nécessite éventuellement une validation par les services concernées du MEF.

Graphique 49 : Évolution des ressources du FOPROLOS (2009-2013)



Source : d'après les données du MEF

La situation du FOPROLOS à fin 2013 telle que communiquée par le Ministère l'économie et des finances se présente comme suit :

- ☐ Encours des crédits : 282 M TND
- ☐ Impayés (en principal) : 66,3 M TND
- ☐ Taux de recouvrement des crédits : 24,7%

Les données de suivi du FOPROLOS communiquées par le Direction du Financement du MEF montrent une accumulation de l'excédent non utilisé du FOPROLOS qui passe de 226,4 M TND en 2010 à 650,0 M TND à fin 2013. Le tableau suivant en présente l'évolution :

Tableau 41 : Ressources et emplois du FOPROLOS

FOPROLOS	2010		2011		2012		2013	
	Exercice	Cumulé	Exercice	Cumulé	Exercice	Cumulé	Exercice	Cumulé
Crédits d'engagement (emplois)								
Crédits ouverts	66,0	322,1		322,1		322,1		322,1
Dépenses réalisées	66,0	305,0		305,0		305,0		305,0
Crédits disponibles		17,1		17,1		17,1		17,1
Crédits de paiement (ressources)								
Crédits ouverts	164,6	575,0	119,8	694,9	106,5	801,4	197,3	998,7
Dépenses réalisées	66,0	331,5		331,5		331,5		331,5
Crédits disponibles		243,5		363,3		469,8		667,1
Ressources								
Reliquat de l'année précédente		144,9		243,5		363,3		469,8
Ressources de l'année en cours		164,6		119,8		106,5		197,3
Total des ressources de l'année		309,5		363,3		469,8		667,1
Ressources non programmées		226,4		346,2		452,7		650,0

Source : MEF, Direction du Financement

Durant la période 2009-2013, les interventions du FOPROLOS ont permis de financer l'acquisition d'environ 510 logements par an avec une enveloppe annuelle de prêts de 17,68 M TND.

Tableau 42 : Les crédits octroyés sur les ressources du FOPROLOS

	Crédits accordés					Moyenne 2009-2013	
	2009	2010	2011	2012	2013	Moyenne annuelle	Montant/crédit (1000 TND)
FOPROLOS 1							
Nombre	317	379	210	239	99	248,8	29,1
Montant (M TND)	7,9	11,1	6,6	7,5	3,1	7,24	
FOPROLOS 2							
Nombre	251	327	203	187	110	215,6	37,8
Montant (M TND)	8,7	12,1	7,9	7,6	4,5	8,16	
FOPROLOS 3							
Nombre	15	17	72	88	33	45	50,7
Montant (M TND)	0,6	0,7	3,8	4,6	1,7	2,28	
Total							
Nombre	583	723	485	514	242	509,4	34,7
Montant (M TND)	17,2	23,9	18,3	19,7	9,3	17,68	

Source : d'après les données du MEF

Comment analyser l'impact budgétaire du FOPROLOS ? Deux approches sont envisageables : la première consiste à déterminer la subvention inhérente au taux d'intérêt bonifié par rapport aux conditions du marché et la seconde consiste à comparer les emplois aux ressources du Fonds.

La bonification du taux d'intérêt retrouvée en comparant les conditions de remboursements des crédits octroyés à des taux fixes (2,5% pour FOPROLOS 1, 4,0% pour FOPROLOS 2 et 5,8% pour FOPROLOS 3) avec celles se référant aux conditions du marché. La subvention ainsi retrouvée pour un encours de 282 M TND correspond à une enveloppe annuelle variant de 7,9 M TND à 9,6 M TND selon que l'on applique les conditions moyennes d'un crédit logement accordée par les banques sur leurs ressources ordinaires (7,63%) ou les conditions d'un prêt de direct de la BH (taux d'intérêt de 8,44%).

La seconde approche aboutit manifestement à une absence de subvention en raison de l'excédent croissant du FOPROLOS, le quel excédent est utilisé pour alimenter d'autres fonds intervenant aussi dans le domaine du financement et de promotion de l'habitat. En fait, le solde du FOPROLOS, largement excédentaire actuellement est appelé à terme à être résorbé et affecté dans des interventions propres au FOPROLOS ou à travers la dotation aux autres fonds intervenant dans des domaines similaires, c'est la tendance qui a été observée ces dernières années. Ainsi on propose de retenir un impact budgétaire nul pour le FOPROLOS.

2.2.1.2 Fonds national d'amélioration de l'habitat

Le Fonds national d'amélioration de l'habitat (FNAH) a été instauré en 2004 dans l'objectif de contribuer au financement des programmes et projets relatifs à l'éradication des logements rudimentaires, des opérations de sauvegarde, de restauration, de réhabilitation et d'assainissement réalisées par les particuliers et des opérations de réhabilitation et de rénovation urbaine réalisées par les collectivités locales ou confiées par l'État aux établissements et organismes spécialisés, sous forme de prêts et subventions. Depuis 2010, la gestion du FNAH est assurée par la BH. En rémunération de sa gestion, la BH perçoit 1% sur les débloques des subventions, 2% sur les débloques des prêts et 3% sur les sommes recouvrées.

Les conditions de financement du FNAH adressé aux particuliers sont regroupées dans le tableau suivant :

Tableau 43 : Conditions de financement du FNAH adressé aux particuliers

Revenu mensuel du bénéficiaire	Montant du prêt accordé (dans la limite de 70% du coût des travaux)	Taux d'intérêt	Durée de remboursement
Inférieur à 1 SMIG	De 1000 TND à 2000 TND	Sans intérêt	5 ans
Variant entre 1 et 2 SMIG	De 2000 TND à 3000 TND	2%	5 ans
Variant entre 2 et 3 SMIG	De 3000 TND à 4000 TND	3,5%	5 ans
Supérieur à 3 SMIG et ne dépassant pas 5 fois ce salaire	5000 TND	5%	5 ans

Pour les collectivités locales, les prêts du FNAH sont accordés sans intérêt et sont remboursables sur une durée de dix ans.

Le tableau suivant présente les données de suivi du FNAH telles que communiqués par le Direction du Financement du MEF :

Tableau 44 : Les crédits octroyés sur les ressources du FNAH

FNAH	2010		2011		2012		2013	
	Exercice	Cumulé	Exercice	Cumulé	Exercice	Cumulé	Exercice	Cumulé
Crédits d'engagement								
Crédits ouverts	8,0	60,8	14,6	75,4	71,4	146,7	7,1	153,8
Dépenses réalisées	6,8	59,3	15,9	75,2	25,1	100,2	23,2	123,5
Crédits disponibles		1,5		0,2		46,5		30,4
Crédits de paiement								
Crédits ouverts	7,3	64,4	21,8	86,3	67,0	153,2	7,8	161,0
Dépenses réalisées	6,8	62,9	15,9	78,8	25,1	103,8	23,2	127,1
Crédits disponibles		1,5		7,5		49,4		33,9
Ressources								
Reliquat de l'année précédente		1,1		1,5		7,5		49,4
Ressources de l'année en cours		7,3		21,8		67,0		7,8
Total des ressources de l'année		8,4		23,4		74,5		57,2
Ressources non programmées		0,1		7,3		2,9		3,5

Source : MEF, Direction du Financement

Les données précises sur les ressources et emplois du FNAH n'ont pas pu être collectées. La requête transmise au MEF est en cours d'étude. Les données partielles disponibles (rapport d'exécution du budget 2011) montrent une évolution des interventions du FNAH passant de 7,4 M TD en 2009 à 6,8 M TND en 2010 et à 15,9 M TND en 2011.

Sur la base d'une intervention moyenne du FNAH de 10 M TND par an, la subvention inhérente à la bonification du taux d'intérêt est estimée à une enveloppe annuelle de 1,6 M TND.

2.2.1.3 Programme spécifique pour le logement social

Le programme spécifique pour le logement social (PSLS) développé au profit des catégories sociales à faible revenu a pour objectif le remplacement des logements rudimentaires et la réalisation à leur profit de projets d'habitation. Il vise l'éradication des logements rudimentaires et leur substitution par des nouveaux logements, ou leur restauration ou extension et la réalisation et la dotation de projets de logements sociaux. Le PSLS peut être réalisé par les opérateurs publics ou privés dans le cadre de conventions établies avec le Ministre chargé de l'habitat.

Les interventions de l'État dans la réalisation du programme de l'habitat social peuvent revêtir la forme d'un appui financier ou d'une cession des logements au profit des bénéficiaires ou d'une mise à leur disposition à titre de location, et ce, selon la situation sociale des concernés et de la situation de l'immeuble et de sa vocation.

Le logement rudimentaire concerne les locaux destinés à l'habitation et occupés d'une façon permanente et dont les matériaux de construction utilisés ou la surface couverte ou la solidité ne répondent pas aux normes sanitaires et techniques minimales d'habitabilité et dépourvus de simples équipements nécessaires. Les catégories sociales ciblées sont les occupants de logement rudimentaires et sélectionnées selon le niveau de revenu de la famille, l'inscription dans les listes d'aides sociales, la présence de personnes handicapées dans la famille, le nombre d'enfants et d'ascendants en charge. La détermination de la liste des bénéficiaires s'effectue après enquêtes sociales, affichages et approbation définitive de la Commission nationale de pilotage.

Quatre modalités d'intervention sont prévues : i) l'éradication des logements rudimentaires et leur substitution par de nouveaux logements construits sur place, ii) l'éradication des logements rudimentaires et leur substitution par de nouveaux logements construits sur d'autres sites déterminés dans le cadre du programme, iii) l'extension du noyau habitable existant, considéré comme rudimentaire, en ajoutant une chambre ou plus ou en le dotant d'équipements nécessaires, iv) l'affectation des logements disponibles au profit du programme.

Les catégories des coûts et de financement sont les suivantes :

- Coûts :
 - Construction d'un nouveau logement sur place ou de l'extension ou de la restauration d'un logement existant : coût limité à un maximum de 35 000 TND
 - Construction d'un nouveau logement construit sur autre site : coût limité à un maximum de 45 000 TND
- Financement :
 - Subvention de l'État : 50%
 - Contribution du bénéficiaire : 50% à financer par crédit d'une durée de 25 ans, sans intérêt et avec une année de grâce.

Concernant la réalisation des logements sociaux, ces derniers sont définis par leur niveaux de prix : ne dépassant pas 45 000 en cas de logements individuels (extensibles) et 65 000 TND pour les logements collectifs. Les bénéficiaires ciblés sont les familles qui ne possèdent pas un logement et dont le revenu mensuel ne dépasse pas trois fois le SMIG. Ils sont classés en trois catégories : catégorie 1 : revenu inférieur au SMIG, catégorie 2 : revenu compris entre le SMIG et 2 fois le SMIG, catégorie 3 : revenu compris entre 2 fois le SMIG et 3 fois le SMIG.

La subvention publique est fixée à 40% du prix du logement pour la catégorie 1 avec une limite du prix du logement de 45 000 TND. Pour les catégories 2 et 3, elle varie de 13% à 20%. Les limites des subventions publiques selon les catégories des bénéficiaires et les tranches des prix des logements sont données par le tableau suivant :

Tableau 45 : Subventions du PSLS par catégorie

Prix plafond (TND)	Subvention limite maximum (TND)		
	Catégorie 1	Catégorie 2	Catégorie 3
30 000	12 000		
35 000	14 000	5 000	
40 000	16 000	7 500	5 000
45 000	18 000	10 000	7 500
50 000		10 000	10 000
55 000		10 000	10 000
60 000		10 000	10 000
65 000		10 000	10 000

Les conditions du financement du crédit bouclant le schéma de financement de l'acquisition du logement social ne sont pas fixées.

En plus des conditions de revenus les priorités d'éligibilité au PSLS tiennent compte du nombre des personnes handicapées dans la famille, du nombre d'enfants scolarisés du nombre d'enfants et des ascendants en charge et de la catégorie d'âge du bénéficiaire.

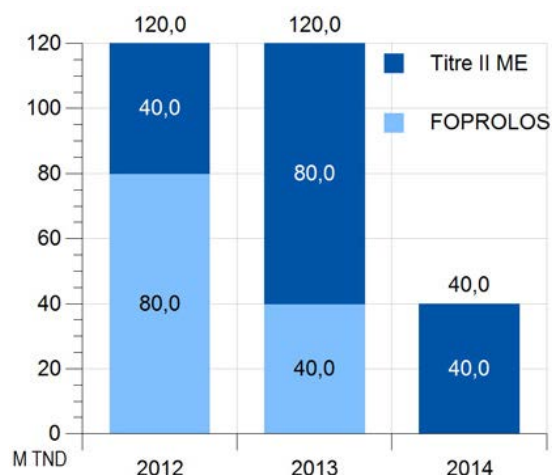
Le PSLS est géré par deux commissions :

- ❑ La commission de pilotage du programme de logement social est présidée par le Ministre chargé de l'habitat, elle est chargée de l'approbation de la liste définitive des bénéficiaires du programme, du suivi de l'avancement de l'exécution du programme de la coordination entre l'État et les différents intervenants dans l'exécution du programme, le suivi des opérations de financement du programme et ses besoins budgétaire, la proposition de nouvelles technologies et solutions adéquates afin de maîtriser les prix et le coût de la construction, la fixation du montant de la subvention de l'État.
- ❑ La commission régionale de suivi du programme de logement social est présidée par le gouverneur (elle comporte aussi les « représentants régionaux du pouvoir législatif »). Elle est chargée du recensement des logements rudimentaires, des enquêtes sociales, de l'identification des terrains et de leur régularisation foncière préliminaire, de l'établissement des contrats et du suivi des marchés, de la détermination des coûts, de la des terrains destinés pour la réalisation des projets en coordination avec l'office de topographie et du cadastre et la direction de la propriété foncière et au suivi de la régularisation foncière des logements déjà réalisés, et de la proposition des financement et du suivi du déblocage et de la consommation des crédits.

En 2012 et 2013 l'État a réservée une enveloppe de 240 M TND destinée aux remplacements 10 000 logements rudimentaires. La moitié de cette enveloppe provenait des ressources du FOPROLOS et l'autre moitié du Titre II du Ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable. En 2014, la dotation prévue par la loi de finances est de 40 M TND.

Par rapport à cette programmation, la réalisation à mi 2014 a concerné uniquement 139 logements pour une demande qui dépasse plusieurs dizaines de milliers. Cela montre les difficultés majeures auxquelles est confronté ce programme et les limites de ses perspectives de son développement.

Graphique 50 : Évolution des dotations au PSL (2012-2014)



Source : d'après les données du MEF

Le caractère récent du PSL ne facilite pas l'analyse de son impact sur le budget de l'État. Son schéma actuel de financement retient une réallocation d'une partie de l'excédent dégagé par le FOPROLOS et dans les mêmes proportions une dotation émergeant sur le budget d'investissement du Ministère de l'équipement. Par ailleurs, la nature de ses interventions et le contenu en subventions totales ou partielles ne sont pas stabilisés. Pour les besoins de la présente analyse, nous retenons pour le PSL une subvention nette de 30 M TND par an correspondant à la moitié de ses ressources provenant de la dotation du Titre II du Ministère de l'équipement durant les années 2012 et 2013.

2.2.2 La subvention du crédit logement

Le crédit logement octroyé par la Banque de l'Habitat est assorti d'une subvention de l'État permettant de maintenir le taux d'intérêt à un niveau inférieur aux conditions du marché. La Banque de l'Habitat bénéficie de la garantie de l'État concernant le risque encouru dans sa gestion de l'Épargne logement. En effet, la convention du 28 avril 1989 relative à la gestion du régime d'épargne - logement signé le 16 mai 1989 entre l'État tunisien et la Banque de l'Habitat stipule, dans son article 19, que l'État tunisien fournit annuellement à la Banque les fonds nécessaires pour combler les besoins de financement résultant du déséquilibre financier du régime d'épargne-logement constaté au titre de l'exercice écoulé. Le montant des engagements de financement reçus constaté par la Banque de l'Habitat au terme de l'exercice 2012 s'élève à 306 M TND :

Tableau 46 : Banque de l'Habitat, Engagements de financement reçus de l'État sur Épargne logement au 31-12-2012

Intitulé	Montant (1000 TND)
Tranches non débloquées des crédits déjà accordés	3 299
Engagements de l'État relatif à l'équilibre du régime d'épargne logement	302 799
Crédits à accorder sur comptes d'épargne	546 961
Encours des crédits sur Épargne logement	305 274
Crédit normal	191 291
Crédit anticipé	3 023
Crédit complémentaire	110 960
Dépôts sur épargne logement	549 436
Épargne logement	549 436
Total	306 098

Source : BH, Rapport des commissaires aux comptes de l'exercice 2012

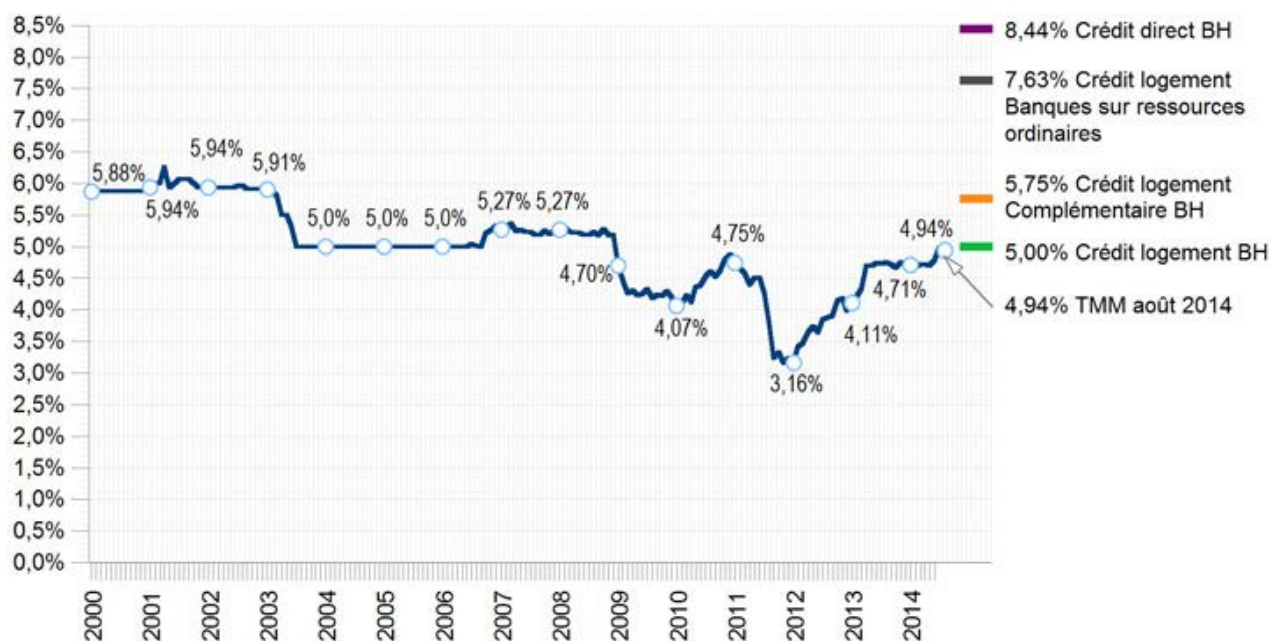
Le taux appliqué par la BH pour l'Épargne logement (prêts octroyés aux titulaires de comptes d'épargne logement) est fixé à 5% actuellement. Le tableau et le graphique suivants présentent les principaux taux d'intérêts appliqués aux prêts octroyés aux particuliers et le positionnement des crédits logements par rapport au TMM selon la situation du mois d'août 2014 :

Tableau 47 : Taux d'intérêt

	Date d'application	Taux d'intérêt	Aux conditions du TMM du mois d'août 2014
Taux applicables aux opérations de la Banque de l'Habitat			
Taux applicables aux dépôts			
Taux de rémunération de l'épargne logement contractuel	30 décembre 2011	3,50%	3,50%
Taux applicables aux crédits			
Crédits consentis aux titulaires des CEL avec une durée maximale de 25 ans	5 mars 2012	5,00%	5,00%
Crédits complémentaires consentis aux titulaires des CEL (durée max. de 25 ans)	12 janvier 2012	5,75%	5,75%
Taux applicables aux crédits d'anticipation de la Banque d'Habitat			
Crédits directs avec une durée de remboursement pouvant aller jusqu'à 15 ans	12 janvier 2012	TMM + 2	6,94%
Crédits directs avec une durée de remboursement de 15 ans à 20 ans	11 mars 2013	TMM + 3,5	8,44%
Taux d'intérêt des crédits consentis aux titulaires des comptes épargne El Jedid	11 mars 2013	8,00%	
Régime 1 an avec une durée de remboursement de 10 ans	28 mars 2008	TMM + 2	6,94%
Régime 2 ou 3 ans avec une durée de remboursement de 15 ans	28 mars 2008	TMM + 2,5	7,44%
Régime 4 ans avec une durée de remboursement de 20 ans	9 mai 2012	6,50%	6,50%
Taux d'intérêt des crédits de préfinancement de la promotion immobilière			
Social dont le coût est inférieur à 30 000 TND	16 juillet 2001	TMM + 2	6,94%
Économique dont le coût est compris entre 30 000 TND et 50 000 TND	16 juillet 2001	TMM + 2,5	7,44%
Standing dont le coût est supérieur à 30 000 TND	16 juillet 2001	TMM + 3,5	8,44%
Taux applicables aux prêts du Fonds de promotion des logements pour salariés			
FOPROLOS 1	8 novembre 2011	2,50%	2,50%
FOPROLOS 2	20 janvier 2010	4,00%	4,00%
FOPROLOS 3	20 janvier 2010	5,75%	5,75%
Taux d'intérêt des prêts consentis par la CNRPS et CNSS			
Prêt personnel et prêt véhicules	26 février 1988	8,25%	8,25%
Prêt à la construction et prêt logement	26 février 1988	6,75%	6,75%
Prêts universitaires	12 juillet 1999	5,00%	5,00%
Taux d'intérêt effectifs moyens			
Crédits à court terme, découverts non compris	Au 2 ^{ème} semestre 2013	6,69%	6,69%
Découverts matérialisés ou non par des effets	Au 2 ^{ème} semestre 2013	8,26%	8,26%
Crédits à la consommation	Au 2 ^{ème} semestre 2013	8,23%	8,23%
Crédits à moyen terme	Au 2 ^{ème} semestre 2013	7,06%	7,06%
Crédits à long terme	Au 2 ^{ème} semestre 2013	6,93%	6,93%
Crédits pour le financement de l'habitat (sur les ressources ordinaires des banques)	Au 2 ^{ème} semestre 2013	7,63%	7,63%
Leasing mobiliers et immobiliers	Au 2 ^{ème} semestre 2013	9,21%	9,21%
Affacturation	Au 2 ^{ème} semestre 2013	8,00%	8,00%

Source : Selon les données de la BCT

Graphique 51 : Évolution du TMM de janvier 2000 à août 2014 et positionnement des crédits logement



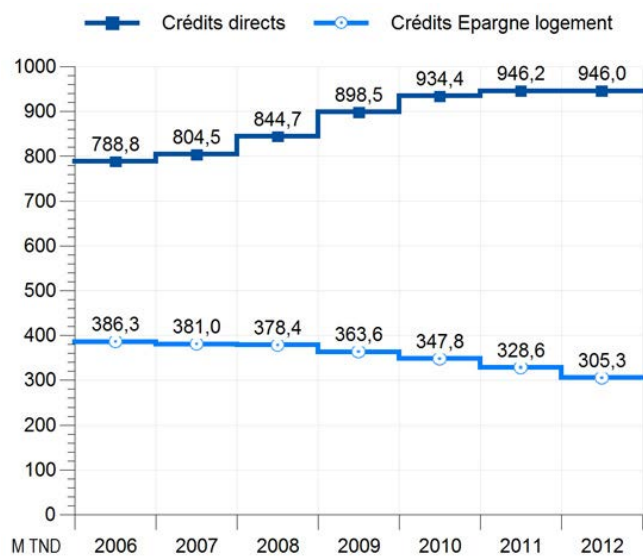
Source : Selon les données de la BCT

Le taux de référence pour les crédits consentis aux titulaires des comptes épargne logement à la BH est de 5,00%, soit presque l'équivalent du TMM (4,92% au mois d'août 2014). L'écart entre ce taux est celui appliqué en moyenne par les banques pour le crédit logement sur ressources ordinaires (7,63%) est de 2,63 points de pourcentage. Ce différentiel peut être retenu pour estimer la subvention contenue dans cette bonification implicite du taux d'intérêt. Ainsi sur la base d'un encours de crédits Épargne logement de 305 M TND (à fin 2012), le contenu subvention de ce produit est estimé à 5,7 M TND par an. Notons qu'il s'agit d'un risque potentiel, la lecture de plusieurs rapports des commissaires aux comptes montre que la BH ne demande pas de versement de subvention « la Banque n'a pas demandé à l'État l'équivalent du déficit résultant de la gestion du régime d'épargne logement au titre de l'exercice ... ».

Par ailleurs, il faut signaler que l'existence de ce produit « subventionné » a permis à la BH de développer d'autres produits non subventionnés et dont les résultats peut compenser largement les risques encourus par le produit bonifié. En effet, l'évolution des interventions de la Banque durant ces dernières années montre l'émergence et la part croissante de deux produits : le crédit direct et l'Épargne El Jadid. Le premier est assorti d'un taux d'intérêt assez confortable (TMM+3,5 points), soit 8,44%, dépassant ainsi de 0,81 point le taux moyen appliqué par les banques de la place pour les crédits logement octroyé sur ressources ordinaires ; quant au second produit, son taux varie de TMM+1,56% à TMM+3,06% selon les catégories.

Le développement de ces produits et stagnation voire le recul de l'Épargne logement subventionnée ont permis de diminuer la part du Crédit logement dans les engagements de la BH. Le graphique ci-contre montre que le poids du crédit Épargne logement diminue (entre 2006 et 2012 l'encours est passé de 386,3 M TND à 305,3 M TND, soit une baisse annuelle de 3,8%) et celui du crédit direct augmente (entre 2006 et 2012 l'encours est passé de 788,8 M TND à 946,0 M TND, soit une augmentation annuelle de 3,1%). En 2012, l'encours du produit Épargne logement représentait moins du tiers de l'encours du Crédit direct alors qu'il représentait près de la moitié en 2006. Cela montre une baisse du poids de la subvention potentielle exprimée par la convention de 1989.

Graphique 52 : BH : évolution des encours du Crédit direct et de l'Épargne logement (2006-2012)



Source : d'après les données de la BH

Certaines analyses préconisent la réduction de cette catégorie de subvention. Ainsi l'étude régionale de la Banque mondiale de 2005⁵ recommande de « réduire et en dernier ressort éliminer les subventions au taux d'intérêt. Ces subventions sont une caractéristique majeure des politiques de financement du logement de tous les pays de la région MENA. D'autres types de subventions financières sont les divers avantages fiscaux. Même si ces subventions sont fréquemment utilisées dans le monde, le problème souvent rencontré est la difficulté qu'ont ces subventions financières à atteindre les groupes cibles. Dans de nombreux cas, les subventions sont régressives car elles profitent surtout aux groupes à revenus élevés ».

⁵ Cf. La performance macroéconomique et sectorielle des politiques du logement dans des pays de la région MENA : Une étude comparative, banque mondiale, avril 2005

2.2.3 Les autres programmes et opérateurs publics

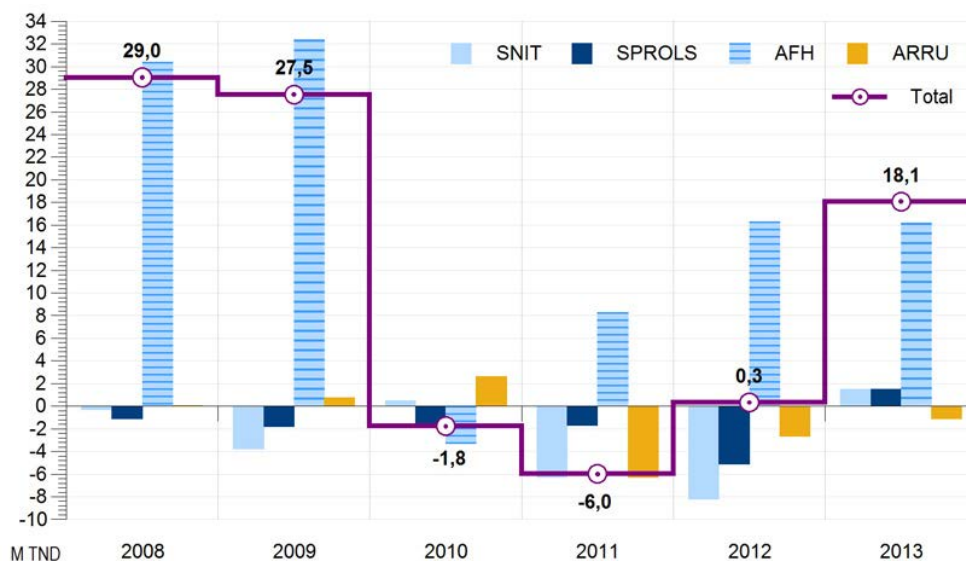
Le secteur de l'habitat est ciblé par plusieurs autres programmes publics initiés par des agences et autres opérateurs publics intervenant dans le domaine d'élargissement de l'accès au foncier pour les ménages et d'amélioration des conditions de vie et d'habitation. Les coûts y afférents peuvent être légitimement comptabilisés à l'actif de l'effort public soutenant le secteur de l'habitat. Quatre institutions publiques intervenant dans le secteur du logement ont fait l'objet de diagnostic mené dans le cadre des travaux de la stratégie de l'habitat en Tunisie⁶. Il s'agit de l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH), l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU), la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT) et la Société de Promotion des Logements Sociaux (SPROLS). L'évolution du chiffre d'affaires, charges et résultats d'exploitation de ces quatre opérateurs sont regroupés dans le tableau et graphique suivants :

Tableau 48 : Chiffre d'affaires, charges et résultat d'exploitation de la SNIT, de l'AFH, de la SPROLS et de l'ARRU

(en M TND)	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Chiffre d'affaires						
SNIT	50,9	31,7	45,3	49,2	20,5	51,7
SPROLS	18,2	14,1	14,8	14,2	9,9	22,6
AFH	81,0	91,5	86,1	64,1	65,1	77,2
ARRU	4,8	6,1	13,6	10,4	5,5	7,4
Total	154,9	143,4	159,8	137,9	101,0	158,9
Charges d'exploitation						
SNIT	51,2	35,5	44,8	55,5	28,7	50,2
SPROLS	19,3	15,9	16,4	15,9	15,0	21,1
AFH	50,6	59,1	89,4	55,8	48,8	61,0
ARRU	4,8	5,4	10,9	16,7	8,1	8,5
Total	125,9	115,9	161,5	143,9	100,6	140,8
Résultats brut d'exploitation						
SNIT	-0,3	-3,8	0,5	-6,3	-8,2	1,5
SPROLS	-1,1	-1,8	-1,6	-1,7	-5,1	1,5
AFH	30,4	32,4	-3,3	8,3	16,3	16,2
ARRU	0,0	0,7	2,6	-6,3	-2,7	-1,1
Total	29,0	27,5	-1,8	-6,0	0,3	18,1

Source : données de SNIT, AFH, SPROLS et ARRU citées dans la Note de M. Haddar, Les opérateurs publics

Graphique 53 : Évolution du RBE de la SNIT, de l'AFH, de la SPROLS et de l'ARRU



⁶ cf. papier de M. Haddar, les opérateurs publics, juillet 2014

La consolidation des comptes des 4 opérateurs publics montre qu'en dépit d'une certaine inefficacité de fonctionnement due essentiellement à l'importance des masses salariales distribuées par rapport aux chiffres d'affaires réalisés, les résultats obtenus dégagent un excédent brut d'exploitation. Le Résultat brut moyen sur la période 2008-2013 est de 11,2 M TND. La situation est extrêmement contrastée entre l'AFH d'une part et les autres opérateurs, d'autre part. En effet, uniquement l'AFH dégage un résultat d'exploitation positif, les autres opérateurs sont déficitaires.

Par ailleurs, il faut signaler que les résultats positifs de l'AFH ne traduisent pas nécessairement des performances commerciales et de gestion, mais comportent surtout le privilège que donne l'autorité publique pour accéder à des terrains à faibles coûts (expropriation pour utilité publique et terrains publics aux prix symboliques). Ainsi, en dépit de l'apparente marge bénéficiaire, le bilan des interventions de l'AFH peut contenir une certaine subvention publique. De ce fait, il serait difficile de déduire une conclusion précise quant à l'impact des interventions de ces quatre opérateurs publics sur le Budget de l'État et on propose soit d'en retenir un solde nul dans le bilan global de recettes et dépenses publiques dans le domaine de l'habitat ou de ne retenir que le déficit affiché par les trois opérateurs en y incluant la subvention d'exploitation de l'ARRU (moyenne de 1,5 M TND/an en 2019-2013) et les programmes de l'ARRU profitant au secteur de l'habitat (moyenne de 45 M TND/an en 2019-2013). Cette dernière option figure dans le bilan ci-après.

2.3 Le bilan de l'impact budgétaire du secteur de l'habitat

Le tableau suivant synthétise les résultats des analyses précédentes des estimations des recettes, manque-à-gagner fiscal et subventions octroyées dans le domaine de l'habitat. Il montre que le bilan fiscal qui était excédentaire en 2009 et 2010 dégage un déficit ces dernières années en raison essentiellement de l'accroissement des subventions octroyées aux collectivités locales, aux opérateurs publics intervenant dans le domaine de l'habitat et à la création du PSLs :

Tableau 49 : Bilan de l'impact budgétaire du secteur de l'habitat

(Montant en M TND)	2009	2010	2011	2012	2013
Recettes fiscales					
Impôt sur les revenus et impôt sur les sociétés	73,8	69,6	67,0	56,6	74,4
TVA	192,5	210,7	171,0	185,3	185,0
Droits d'enregistrement	121,4	122,3	161,1	168,0	181,6
Taxes locales (TNB et TIB)	49,8	54,3	31,5	43,7	48,3
Total	437,5	456,8	430,5	453,5	489,3
Manque-à-gagner fiscal					
Impôt sur les revenus et impôt sur les sociétés	19,4	20,2	20,5	18,4	21,3
TVA	161,7	189,4	167,2	173,6	178,2
Droits d'enregistrement	64,7	65,2	85,9	89,6	96,9
Total	245,8	274,8	273,6	281,5	296,4
Subventions directes					
Subventions aux Collectivités locales au titre de l'habitat	59,7	65,7	145,6	135,7	135,4
Programmes publics					
FOPROLOS					
FNAH	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
PSLS					30,0
Interventions de l'ARRU	57,6	42,4	38,4	40,0	48,0
Subvention du crédit logement	6,8	6,5	6,2	5,7	5,3
Subvention aux opérateurs publics (AFH, ARRU, SNIT, SPROLS)	6,4		15,9	17,6	
Total des subventions	132,0	116,1	207,6	200,4	220,2
Total Manque-à-gagner et subventions	377,8	391,0	481,1	482,0	516,6
Solde	59,7	65,9	-50,6	-28,4	-27,4

La subvention nette dégagée pour 2013 est de 27 M TND, cela correspond à 0,1% du budget de l'État. Compte non tenu des recettes fiscales directes générées par le secteur de l'habitat, l'ensemble des dépenses directes et du manque-à-gagner ainsi estimés correspondent à environ 2% du Budget de l'État. Bien évidemment, ces premières estimations demeurent largement perfectibles et la disponibilité de données plus fines permettra d'améliorer les méthodes d'analyse.

3. CONTRIBUTIONS DU SECTEUR DE L'HABITAT À L'ÉCONOMIE ET À L'EMPLOI

L'objectif recherché à travers la présente partie consiste à déterminer la contribution du secteur du logement à la croissance économique et à l'emploi afin d'apprécier le véritable poids économique et social de ce secteur.

L'analyse a été menée à partir de trois sources principales :

- 1) Les comptes de la nation : la nomenclature agrégée regroupe la branche de bâtiment (qui inclut l'activité de logement) au sein du secteur des bâtiments et génie civil. Il s'agit de développer l'analyse dans deux sens :
 - faire ressortir la FBCF et la valeur ajoutée propre à la branche de bâtiment et éventuellement de l'activité logement et retracer leurs évolutions durant la période 2008-2013 ;
 - analyser la contribution indirecte de la branche de bâtiment (et éventuellement de l'activité logement) dans l'économie à partir de l'analyse des effets d'entraînement exercés sur les autres secteurs d'activité. Cette analyse est se réfère au Tableau des Entrées-Sorties de 2010 et de 2012
- 2) Les enquêtes emplois comme source d'analyse des emplois directs et indirects de la branche de bâtiment (et éventuellement de l'activité logement) : i) pour les emplois directs, il s'agit d'analyser les données désagrégées de l'évolution de la population active et de la population active occupée dans les dites branches et activités, ii) pour les emplois indirects il s'agit, d'une part, d'estimer le multiplicateur d'emploi du secteur, exprimé en nombre d'emplois permanents générés par un certain niveau d'investissement dans le secteur, par rapport à des investissements dans d'autres secteurs et, d'autre part, d'exploiter les coefficients techniques déterminés dans la tâche précédente (analyse du poids économique) pour analyser le poids indirect de la branche de bâtiment (et éventuellement de l'activité logement) en termes de création d'emploi. Les données utilisées concernent les données brutes du Recensement général de la population et de l'habitat de 2004, les données brutes de l'ENPE de 2010 et les résultats des différentes enquêtes emplois menées depuis 2005.
- 3) Les données du Répertoire national des entreprises permettant de dégager les caractéristiques et les dimensions économiques et sociales des entreprises opérant dans le secteur de la construction.

La présente partie est structurée en deux sections :

- Poids économique du secteur du logement ;
- Dimensions sociales du secteur du logement.

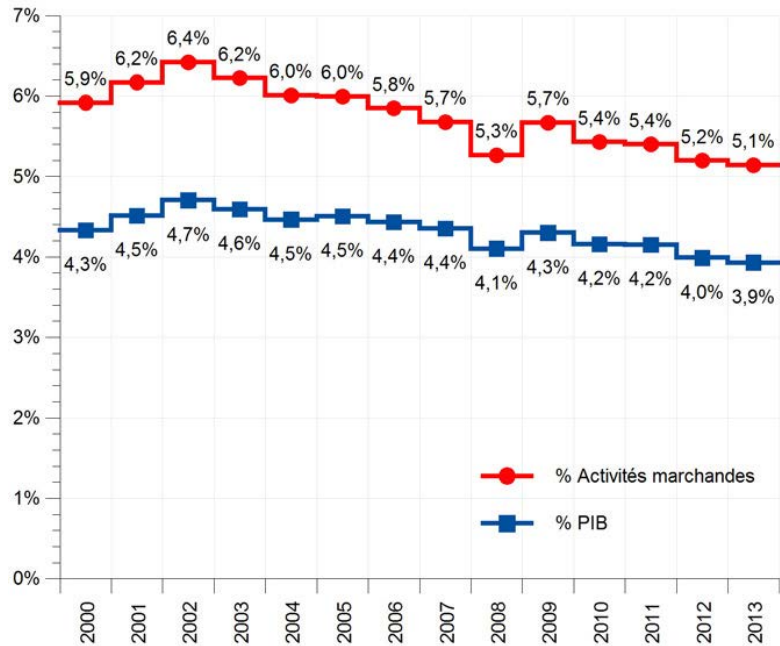
3.1 Poids économique du secteur du logement

3.1.1 Production et Valeur ajoutée

3.1.1.1 Aperçu général

Le secteur du Bâtiment et de génie civil, qui comporte l'activité de construction de logement, occupe une place déterminante dans l'économie tunisienne. Il représente 4% du PIB et tout accroissement de l'activité a un effet positif immédiat sur l'emploi, puisqu'il s'agit d'activités par essence localisées. L'évolution détaillée du PIB en nominal et en prix constants (2005) est jointe en annexe, le graphique suivant montre que le secteur du Bâtiment et génie civil (BGC) représente environ 4% du PIB et plus de 5% de la valeur ajoutée des activités marchandes. Ce poids connaît une certaine tendance à la baisse amorcée depuis une dizaine d'année.

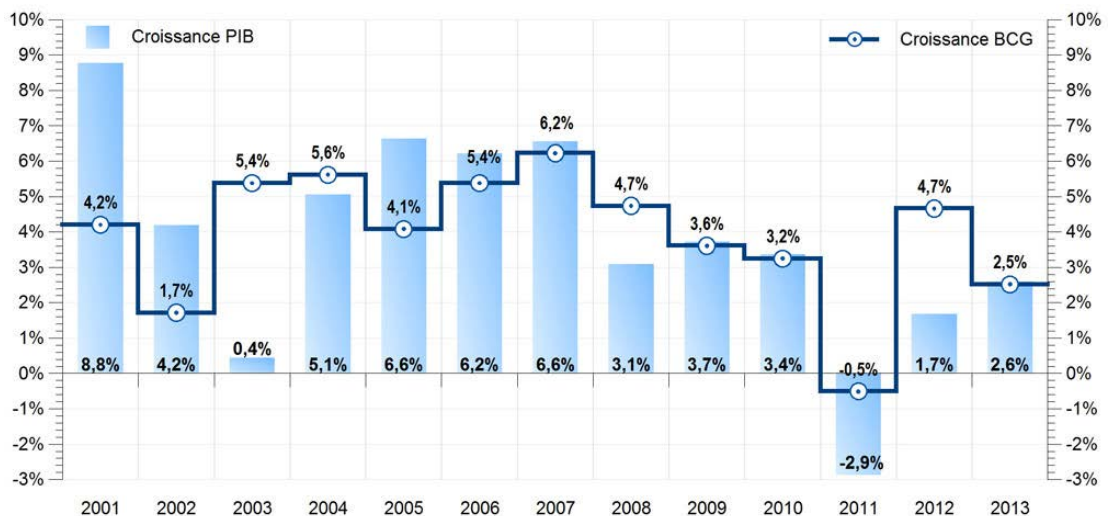
Graphique 54 : Part de la valeur ajoutée du secteur du Bâtiment et génie civil dans la PIB et par rapport à la valeur ajoutée des activités marchandes



Source : d'après les données de l'INS

La croissance du secteur du Bâtiment et génie civil a suivi un rythme comparable à celui du PIB. L'évolution des dernières années montre la forte reprise enregistrée en 2012 après la récession de l'année 2011 :

Graphique 55 : Croissance du PIB et croissance du secteur du Bâtiment et génie civil (2001-2013)



Source : d'après les données de l'INS

Le tableau suivant donne l'évolution et la structure du PIB par période de 5 ans à partir de 2000 et l'année la plus récente disponible (2013) :

Tableau 50 : Évolution et structure du PIB (2000, 2005, 2010 et 2013)

(Montants en millions TND)	2000		2005		2010		2013	
	MTND	Structure	MTND	Structure	MTND	Structure	MTND	Structure
Agriculture et pêche	2 945,2	10,0%	3 839,5	9,2%	4 741,3	7,5%	6 201,0	8,2%
Industries manufacturières	4 755,2	16,2%	6 624,1	15,8%	10 680,1	16,8%	11 896,8	15,7%
Industries agro-alimentaires	888,5	3,0%	1 172,8	2,8%	1 851,0	2,9%	2 206,6	2,9%
Industries textiles, habillement et cuir	1 449,5	4,9%	1 787,2	4,3%	2 122,8	3,3%	2 233,9	3,0%
Industries diverses	611,4	2,1%	788,0	1,9%	1 020,8	1,6%	1 267,4	1,7%
Raffinage de pétrole	22,3	0,1%	255,9	0,6%	56,7	0,1%	125,9	0,2%
Industries chimiques	488,1	1,7%	644,2	1,5%	1 307,4	2,1%	1 198,5	1,6%
Matériaux de construction céramique et verre	446,6	1,5%	616,8	1,5%	866,9	1,4%	981,0	1,3%
Industries mécaniques et électriques	848,7	2,9%	1 359,3	3,2%	3 454,5	5,4%	3 883,5	5,1%
Industries non manufacturières	1 815,5	6,2%	2 628,9	6,3%	5 294,8	8,3%	6 156,5	8,1%
Extraction de pétrole et gaz naturel	1 113,5	3,8%	1 794,0	4,3%	4 016,5	6,3%	4 697,1	6,2%
Mines	266,9	0,9%	279,7	0,7%	486,8	0,8%	335,6	0,4%
Électricité et gaz	316,3	1,1%	405,7	1,0%	616,5	1,0%	922,2	1,2%
Eau	118,8	0,4%	149,5	0,4%	175,0	0,3%	201,7	0,3%
Bâtiment et génie civil	1 274,0	4,3%	1 885,3	4,5%	2 639,1	4,2%	2 972,7	3,9%
Activités de services marchands	11 255,2	38,2%	17 064,4	40,8%	26 095,5	41,1%	31 659,2	41,9%
Entretien et réparation	107,1	0,4%	166,2	0,4%	226,3	0,4%	277,7	0,4%
Commerce	2 194,2	7,5%	3 216,6	7,7%	4 909,8	7,7%	6 097,4	8,1%
Services d'hôtellerie et de restauration	1 726,9	5,9%	2 264,5	5,4%	3 163,0	5,0%	3 502,1	4,6%
Transports	2 383,6	8,1%	3 339,9	8,0%	5 430,7	8,6%	5 735,0	7,6%
Poste et télécommunication	703,7	2,4%	1 651,2	3,9%	2 863,9	4,5%	3 874,4	5,1%
Services financiers	1 085,9	3,7%	1 378,6	3,3%	2 279,8	3,6%	2 883,5	3,8%
Autres services marchands	3 053,8	10,4%	5 047,4	12,1%	7 221,9	11,4%	9 289,2	12,3%
SIFIM	-514,6	-1,7%	-580,9	-1,4%	-822,2	-1,3%	-1 058,6	-1,4%
Activités marchandes	21 530,4	73,1%	31 461,3	75,1%	48 628,7	76,7%	57 827,6	76,4%
Activités non marchandes	4 455,3	15,1%	6 561,7	15,7%	9 815,5	15,5%	13 700,6	18,1%
Services d'administration publique	4 315,8	14,7%	6 369,6	15,2%	9 552,1	15,1%	13 362,9	17,7%
Services organisations associatives	45,7	0,2%	53,1	0,1%	67,1	0,1%	89,2	0,1%
Services domestiques	93,8	0,3%	139,0	0,3%	196,2	0,3%	248,5	0,3%
PIB aux coûts des facteurs	25 985,7	88,3%	38 023,0	90,8%	58 444,1	92,1%	71 528,1	94,6%
Impôts indirects nets de subventions	3 447,6	11,7%	3 848,0	9,2%	4 996,7	7,9%	4 118,3	5,4%
PIB (aux prix du marché)	29 433,3	100,0%	41 871,0	100,0%	63 440,9	100,0%	75 646,4	100,0%

Source : d'après les données de l'INS

3.1.1.2 Secteur de l'habitat et TES

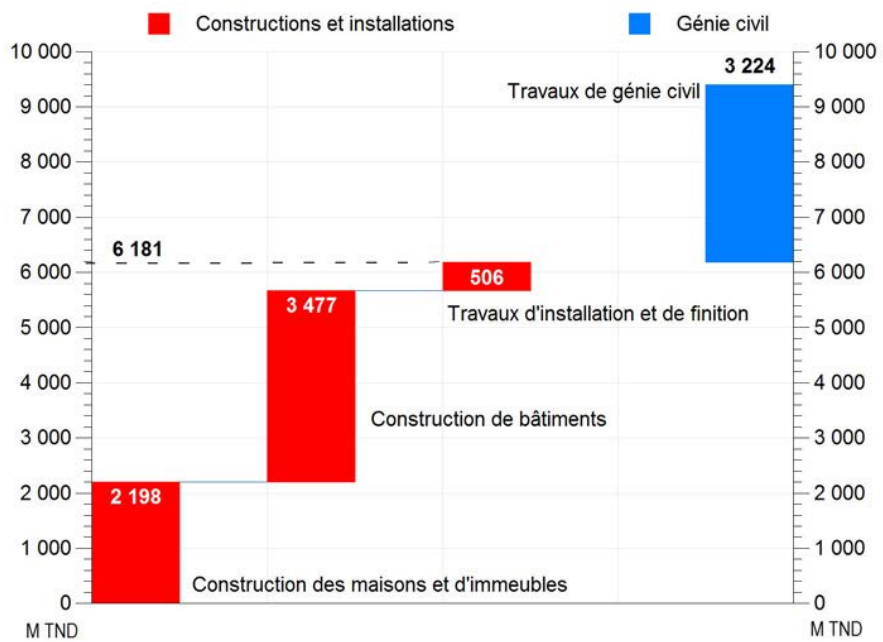
En fait, ce poids du secteur du BGC ne reflète pas le véritable poids du secteur du logement : il comporte une surestimation et aussi une sous-estimation. D'une part, l'activité de construction du logement est une composante du secteur du bâtiment et génie civil. La Nomenclature tunisienne des produits (NTP 2009) répartit les activités du bâtiment et génie civil (Section F Construction et travaux de construction) en trois divisions :

- 41. Bâtiments et travaux de construction de bâtiments, répartie en groupes et catégories selon la vocation résidentielle ou non résidentielle des immeubles :
 - 41.00.1 et 41.00.3. Bâtiments résidentiels et Travaux de construction relatifs aux bâtiments résidentiels (construction, extension, modification et rénovation)
 - 41.00.2 et 41.00.4. Bâtiments non résidentiels et Travaux de construction relatifs aux bâtiments non résidentiels (construction, extension, modification et rénovation)
- 42. Ouvrages et travaux de construction relatifs au génie civil
- 43. Travaux de construction spécialisés

En 2012, la production du secteur du Bâtiment et génie civil a été estimée à 9,6 milliards TND. Les activités de construction, d'installation et de finition ont représenté près des deux tiers (65,7%) de cette production (6,2 milliards TND) et le tiers restant (34,2%) correspondait aux activités de génie civil (3,2 milliards TND).

L'activité de construction des maisons et d'immeubles résidentiels a dégagé une production de 2,2 milliards TND. Cela représente 23,4% de la production totale des activités de bâtiments et génie civil. Le poids de la construction des bâtiments résidentiels et non résidentiels était de 37% et celui des travaux d'installation et de finition était de 5,4%.

Graphique 56 : Répartition de la production du secteur du Bâtiment et génie civil (2012)

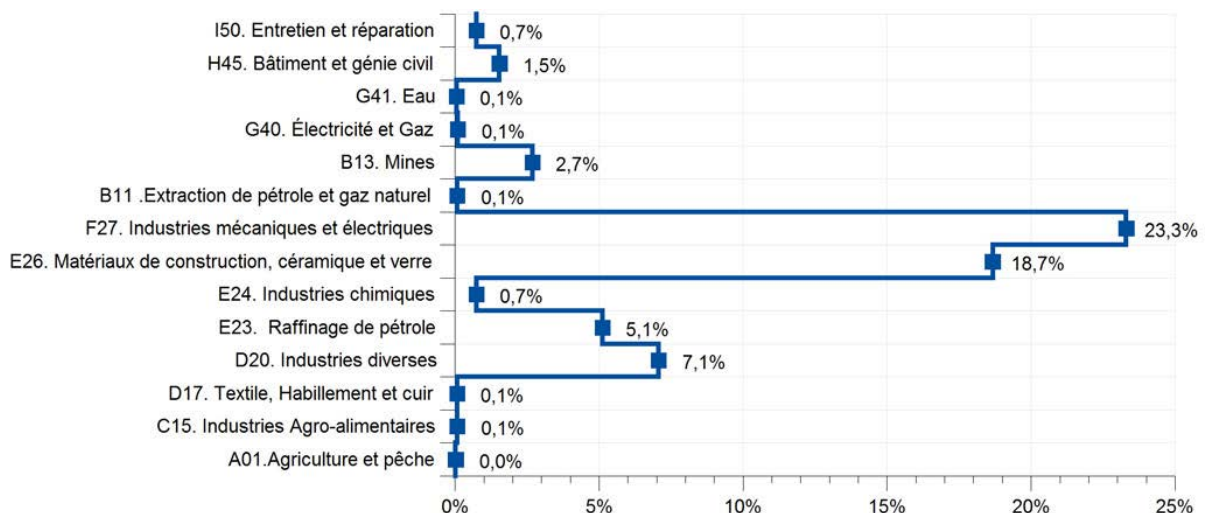


Source : Selon les données de l'INS

La répartition de la production des bâtiments entre usage résidentiel et non résidentiel n'est pas clairement définie. Une répartition approximative accordant 80% des bâtiments à usage résidentiel permet d'estimer le poids total de la construction de logements à 57% de la production du secteur du Bâtiment et génie civil. Et si l'on applique cette même proportion dans la répartition de la valeur ajoutée, le poids du secteur de l'habitat représenterait 2,3% du PIB.

Par ailleurs, cette estimation du poids du secteur du BGC et par conséquent celui de la construction des logements sous-estime le poids effectif de ces activités en raison de leur effet d'entraînement sur les autres secteurs d'activité. « Quand le bâtiment va, tout va » dit l'adage. S'agit-il d'une idée reçue ou d'une réalité socio-économique ? Les données du Tableau Entrées-Sorties de l'INS montrent que 68% de la production de la branche du BGC est redevable à l'utilisation de produits d'autres branches notamment les industries électriques, les MCCV et les industries diverses. C'est ce qu'illustre le graphique suivant qui présente les coefficients techniques de la branche BGC (ces coefficients représentent la quantité des produits nécessaire pour produire une unité de la branche BGC, ainsi dans 100 TND produits par la branche BGC, il y a 23,3 TND de produits provenant des industries mécaniques et électriques) :

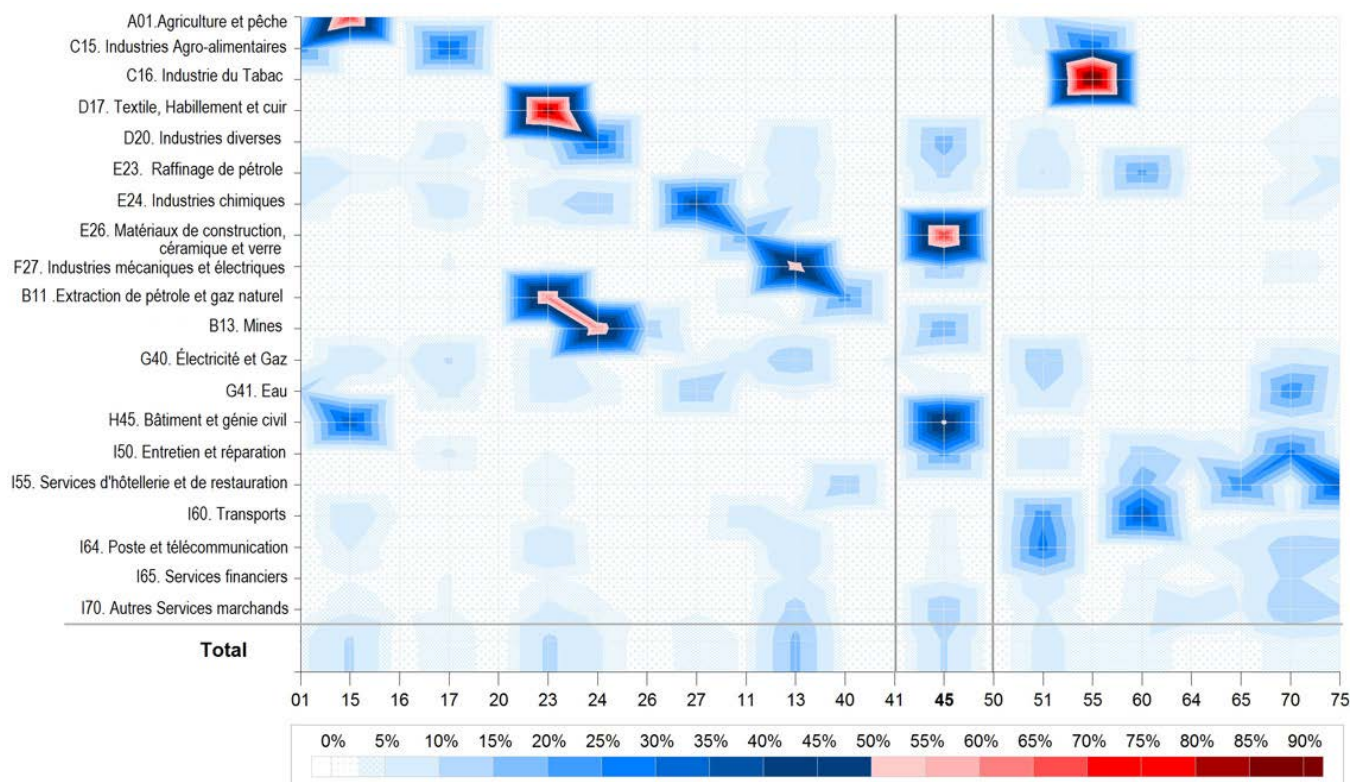
Graphique 57 : Coefficients techniques de production de la branche BGC



Source : calcul d'après TES 2012, INS

Le TES de 2012 montre aussi que près de 11% de la consommation intermédiaire totale des produits est destinée à la branche du bâtiment et génie civil. Cette proportion atteint près 73% pour les produits des matériaux de construction céramique et verre, 16% des produits mécaniques et électriques et près de 15% pour les autres services marchands. Le graphique suivant donne un « panorama » de l'utilisation intermédiaire des produits telle qu'elle ressort du TES de 2012 :

Graphique 58 : Structure des entrées intermédiaires selon le TES de 2012



Source : Auteur selon les données du TES 2012, INS

(45) désigne la branche BGC

Ainsi, une stagnation dans la branche du BGC affecte gravement la croissance dans des secteurs clés de l'économie tunisienne. Par ailleurs, la dynamique de ce secteur est aussi conditionnée par la demande et particulièrement la demande de logements qui progresse avec l'amélioration des conditions des revenus. Certes, « quand le bâtiment va tout va », mais aussi on peut dire « le bâtiment va quand tout va ». En 2012, le poids du secteur du BGC était de 7,5% en termes de production et de 4,6% en termes de valeur ajoutée. En tenant compte de son effet d'entraînement sur les autres secteurs, la production directe et induite par le secteur des BGC représenterait plus de 10% de la production totale.

3.1.1.3 Secteur de l'habitat et activités liées

L'analyse de la production et de la valeur ajoutée à un niveau plus agrégé permet de mieux appréhender le poids économique du secteur de l'habitat en identifiant les activités qui lui sont directement rattachées. En effet, plusieurs activités produisent des intrants presque exclusivement pour les besoins de la construction et certaines activités sont directement liées à l'existence des immobilisations. La nomenclature adoptée par les comptes de la nation permet d'en identifier une dizaine, il s'agit des activités suivantes : Extraction de pierres, sables et argiles ; Fabrication de meubles ; Fabrication de peintures et vernis ; Fabrication de verre et d'articles en verre ; Fabrication de produits céramiques ; Fabrication de tuiles et briques en terre cuite ; Fabrication de ciment, chaux et plâtre ; Fabrication d'ouvrages en béton ou en plâtre ; Fabrication d'éléments en métal pour la construction ; Activités immobilières.

Les tableaux suivants présentent l'évolution de la production et de la valeur ajoutée pour ces différentes activités durant la période 2009-2012. L'estimation de la part de la production et de la valeur ajoutée du secteur de l'habitat et des activités qui lui sont liées aboutit à un poids avoisinant 10% en termes de production et de 6,6% en termes de valeur ajoutée. Cela confère au secteur de l'habitat une dimension stratégique au sein de l'économie tunisienne.

Tableau 51 : Production du secteur de l'habitat et des activités liées (2009-2012)

(en M TND)	2009	2010	2011	2012
Extraction de pierres, sables et argiles	282,6	289,7	286,2	387,9
Fabrication de meubles	646,9	655,3	742,1	808,8
Fabrication de peintures et vernis	165,0	182,7	188,8	215,5
Fabrication de verre et d'articles en verre	131,0	132,8	159,1	178,5
Fabrication de produits céramiques	278,0	290,1	325,1	369,4
Fabrication de tuiles et briques en terre cuite	275,1	265,9	326,4	379,0
Fabrication de ciment, chaux et plâtre	884,9	949,2	887,0	1 023,1
Fabrication d'ouvrages en béton ou en plâtre	247,1	273,6	274,7	284,4
Fabrication d'éléments en métal pour la construction	581,7	744,4	704,5	678,6
Construction d'ouvrages de bâtiment ou de génie civil	7 321,8	7 444,9	7 880,6	8 459,5
Travaux d'installation, de finition et location de matériel de construction	856,6	875,6	969,0	1 041,8
Activités immobilières	1 881,0	2 068,1	2 018,9	2 076,6
Total Production BGC et activités liées	13 551,6	14 172,3	14 762,5	15 903,0
Production totale	102 938,2	112 450,4	115 682,1	127 145,8
Part de la production BGC et activités liées	13,2%	12,6%	12,8%	12,5%
Total production du secteur de l'habitat et activités liées	10 308,0	10 816,7	11 241,2	12 113,0
Part de la production du secteur de l'habitat et activités liées	10,0%	9,6%	9,7%	9,5%

Source : d'après les données de INS et calculs de l'auteur

Tableau 52 : Valeur ajoutée du secteur de l'habitat et des activités liées (2009-2012)

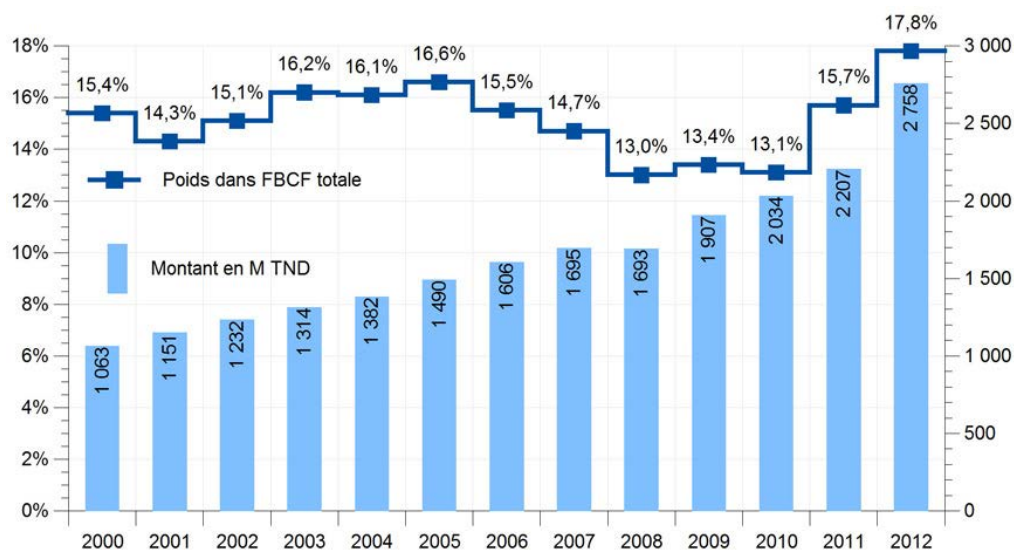
(en M TND)	2009	2010	2011	2012
Extraction de pierres, sables et argiles	95,2	97,1	96,1	129,7
Fabrication de meubles	157,6	172,8	181,8	210,2
Fabrication de peintures et vernis	58,8	65,1	67,4	76,8
Fabrication de verre et d'articles en verre	66,2	67,3	80,6	58,7
Fabrication de produits céramiques	86,6	91,4	102,1	118,2
Fabrication de tuiles et briques en terre cuite	101,5	127,6	156,7	185,7
Fabrication de ciment, chaux et plâtre	436,0	462,4	424,6	491,1
Fabrication d'ouvrages en béton ou en plâtre	86,4	90,3	90,7	96,7
Fabrication d'éléments en métal pour la construction	145,8	192,5	176,8	168,5
Construction d'ouvrages de bâtiment ou de génie civil	2 398,6	2 605,7	2 649,6	2 867,8
Travaux d'installation, de finition et location de matériel de construction	123,9	122,6	135,7	145,9
Activités immobilières	855,5	1 000,0	1 101,1	1 124,7
Total Valeur ajoutée du BGC et activités liées	4 612,2	5 094,8	5 262,9	5 673,9
Valeur ajoutée totale	53 742,2	57 940,3	60 437,7	66 151,6
Part de la Valeur ajoutée du BGC et activités liées	8,6%	8,8%	8,7%	8,6%
Total Valeur ajoutée du secteur de l'habitat et activités liées	3 526,9	3 902,5	4 030,3	4 346,6
Part de la VA du secteur de l'habitat et activités liées	6,6%	6,7%	6,7%	6,6%

Source : d'après les données de INS et calculs de l'auteur

3.1.2 Investissement

Les investissements réalisés dans le secteur du logement ont atteint en 2012 plus de 2,7 milliards TND, ils représentent près de 18% de la FBCF totale. Le graphique suivant présente l'évolution des investissements réalisés dans le secteur du logement et leurs parts dans la FBCF totale durant la période 2000-2012 :

Graphique 59 : Évolution de la FBCF du secteur des logements (2000-2012)



Source : d'après les données de l'INS

Les données détaillées retraçant l'évolution de la Formation brute du capital fixe (FBCF) sont jointes en annexe, le tableau suivant donne l'évolution et la structure de la FBCF par période de 5 ans à partir de 2000 et l'année la plus récente disponible (2012) :

Tableau 53 : Évolution et structure de FBCF (2000, 2005, 2010 et 2012)

(Montants en millions TND)	2000		2005		2010		2012	
	MTND	Structure	MTND	Structure	MTND	Structure	MTND	Structure
Agriculture et pêche	890,0	12,9%	786,6	8,8%	1 039,2	6,7%	1 095,8	7,1%
Industries non manufacturières	914,8	13,2%	1 029,5	11,5%	3 658,8	23,6%	2 709,9	17,5%
Mines	24,7	0,4%	59,4	0,7%	145,9	0,9%	76,7	0,5%
Pétrole et gaz	304,8	4,4%	345,0	3,8%	3 172,5	20,5%	2 222,1	14,4%
Électricité et eau	458,8	6,6%	440,1	4,9%	80,5	0,5%	125,0	0,8%
Bâtiment et génie civil	126,5	1,8%	185,0	2,1%	259,9	1,7%	286,1	1,9%
Industries manufacturières	926,8	13,4%	1 043,2	11,6%	1 781,7	11,5%	1 747,4	11,3%
Industries agricoles et alimentaires	215,2	3,1%	216,4	2,4%	327,3	2,1%	340,2	2,2%
IMCCV	129,7	1,9%	163,6	1,8%	292,6	1,9%	326,3	2,1%
Industries mécaniques et électriques	150,0	2,2%	200,0	2,2%	341,8	2,2%	297,9	1,9%
Textile, habillement et cuir	233,1	3,4%	200,9	2,2%	203,8	1,3%	202,9	1,3%
Industries chimiques	84,9	1,2%	82,0	0,9%	347,1	2,2%	273,4	1,8%
Raffinage de pétrole	0,0	0,0%	28,0	0,3%	118,6	0,8%	74,2	0,5%
Industrie du Tabac	0,0	0,0%	13,6	0,2%	7,3	0,0%	10,6	0,1%
Industries diverses	113,9	1,6%	138,7	1,5%	143,2	0,9%	221,9	1,4%
Hôtels, cafés et restaurants	324,0	4,7%	310,0	3,5%	454,5	2,9%	382,7	2,5%
Autres services	3 183,9	46,0%	4 897,1	54,5%	7 373,0	47,6%	7 787,1	50,4%
Commerce	630,7	9,1%	195,0	2,2%	282,9	1,8%	305,5	2,0%
Transport	1 490,0	21,5%	1 207,7	13,4%	2 537,2	16,4%	2 402,5	15,5%
Communications			586,0	6,5%	948,8	6,1%	751,5	4,9%
Logement	1 063,2	15,4%	1 490,4	16,6%	2 033,6	13,1%	2 758,0	17,8%
Autres services	0,0	0,0%	1 418,0	15,8%	1 570,5	10,1%	1 569,6	10,2%
Équipements collectif	683,4	9,9%	914,9	10,2%	1 195,1	7,7%	1 735,6	11,2%
Total	6 922,9	100,0%	8 981,3	100,0%	15 502,4	100,0%	15 458,5	100,0%

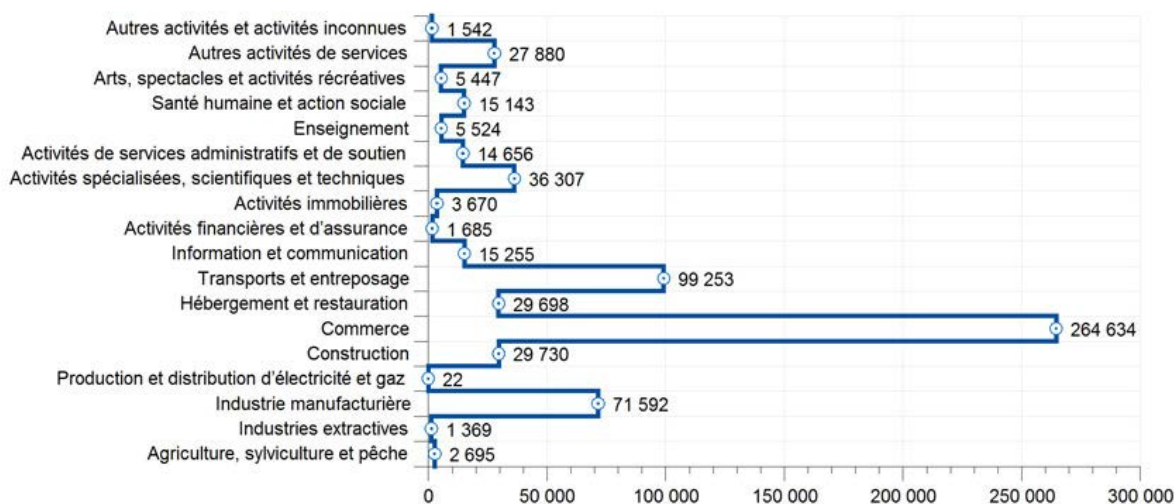
Source : Selon les données de l'INS

3.1.3 Les entreprises du secteur

Le Répertoire National des Entreprises (RNE) élaboré et géré par l'INS constitue une source de données intéressante à exploiter en matière d'analyse du poids économique et social du secteur de l'habitat. En effet, le RNE exploite deux fichiers de base : celui de la Direction générale des impôts (DGI) et celui de la Caisse nationale de sécurité sociale (CNSS). Le fichier de la DGI contient des informations sur les unités ayant fait des déclarations d'ouverture de patente et constitue de ce fait la source la plus exhaustive qui permet d'identifier les entreprises dans le pays. De même le fichier de la CNSS (Employeurs et Indépendants) est considéré comme une des bases les plus larges qui permet de repérer les entreprises et leurs effectifs salariés. Pour améliorer la qualité du contenu du RNE, l'INS a intégré trois autres sources : i) le fichier des entreprises industrielles gérés par l'Agence de Promotion de l'Industrie et de l'Innovation ii) les données du commerce extérieur (importations et exportations), iii) les réponses des enquêtes économiques effectuées par l'INS.

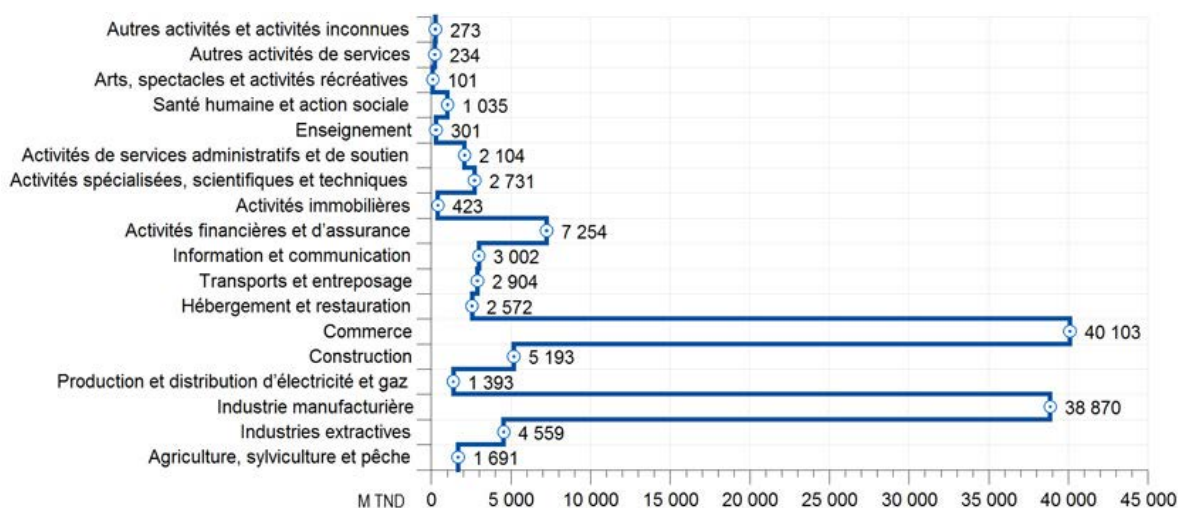
Les données détaillées issues du RNE concernant l'évolution du nombre des entreprises et du chiffre d'affaires sont jointes en annexe, les graphiques suivants en présentent les principaux résultats. En 2012, le RNE a recensé plus de 626 000 entreprises réalisant un chiffre d'affaires de près de 115 milliards TND. Les entreprises du secteur commercial représentent 42% du total et 70% du chiffre d'affaires est réalisé par le secteur des industries manufacturières et le secteur commercial.

Graphique 60 : Répartition des entreprises privées recensées par le RNE par secteur : nombre d'entreprises 2012



Source : INS, RNE

Graphique 61 : Répartition des entreprises privées recensées par le RNE par secteur : chiffre d'affaires 2012



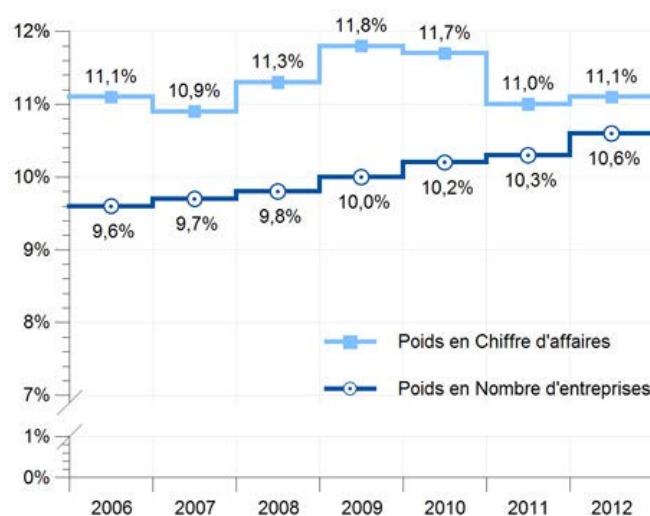
Source : INS, RNE

La détermination du poids du secteur de l'habitat à partir du fichier des entreprises privées se heurte aux mêmes difficultés rencontrées en appréhendant cette dimension par la production et la valeur ajoutée. La limitation au secteur de la construction montre que les entreprises opérant dans ce secteur représentent 4,7% en termes de nombre d'entreprises et 4,5% en termes de chiffre d'affaires.

Les répartitions détaillées des activités liées au secteur de l'habitat telles que extraites du RNE sont jointes en annexe. En adoptant une approche comparable à celle retenue plus haut pour déterminer le poids du secteur à partir de la comptabilité nationale, les estimations de la quote-part rattachée au secteur de l'habitat au sein des activités liées à ce secteur permettent de mieux appréhender son poids économique effectif.

Les tableaux suivants regroupent les résultats obtenus en termes de nombre d'entreprise et de chiffres d'affaires. Ils montrent que le secteur de l'habitat représente plus de 10% des entreprises privées tant en termes de nombre d'entreprises que de création de richesse exprimée en chiffre d'affaires réalisé. Le graphique ci-contre illustre l'évolution de cette part durant la période 2006-2012. Le résultat ainsi trouvé à partir du RNE, à savoir un poids économique de l'ordre de 10% est comparable à celui retrouvé plus à partir de l'estimation basée sur la production exploitant les comptes de la nation. Cela confirme la pertinence du résultat obtenu à partir de ces deux approches.

Graphique 62 : RNE : Évolution de la part du secteur de l'habitat et des activités liées en termes nombre d'entreprises et de chiffre d'affaires (2006-2012)



Source : d'après les données de l'INS, RNE

Tableau 54 : RNE, Estimation du nombre d'entreprises du secteur de l'habitat et des activités liées (2006-2012)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fabrication d'intrants destinés au secteur de la construction	12 154	12 837	13 473	14 345	15 258	15 490	16 014
Promotion immobilière	938	1 034	1 149	1 302	1 511	1 648	1 834
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels	6 594	6 608	6 830	7 206	7 970	8 103	10 273
Travaux de construction spécialisés (préparation, installations et finitions)	7 975	8 502	9 288	10 204	10 939	11 327	10 885
Commerce de gros de produits et matériaux de construction	5 230	5 345	5 541	5 818	6 250	6 542	7 070
Commerce de détail spécialisé de produits et matériaux de construction	4 557	4 722	4 875	5 141	5 386	5 376	5 543
Commerce de gros d'équipement des maisons	555	594	623	680	798	809	902
Commerce de détail spécialisé d'équipement des maisons	6 706	6 828	7 125	7 485	8 123	7 963	8 316
Activités immobilières	2 084	2 302	2 337	2 613	2 733	2 776	2 936
Activités d'architecture	1 084	1 162	1 250	1 341	1 470	1 537	1 652
Activités d'ingénierie	471	442	465	486	509	645	674
Activités de contrôle et analyses techniques	31	29	35	37	39	54	56
Total Habitat et activités liées	48 379	50 405	52 991	56 658	60 986	62 270	66 155
Total général	504 284	520 325	542 405	568 695	597 597	602 222	626 102
Part du secteur de l'habitat et activités liées	9,6%	9,7%	9,8%	10,0%	10,2%	10,3%	10,6%

Source : D'après les données de l'INS, RNE

Tableau 55 : RNE, Estimation du chiffre d'affaires des entreprises du secteur de l'habitat et des activités liées (2006-2012)

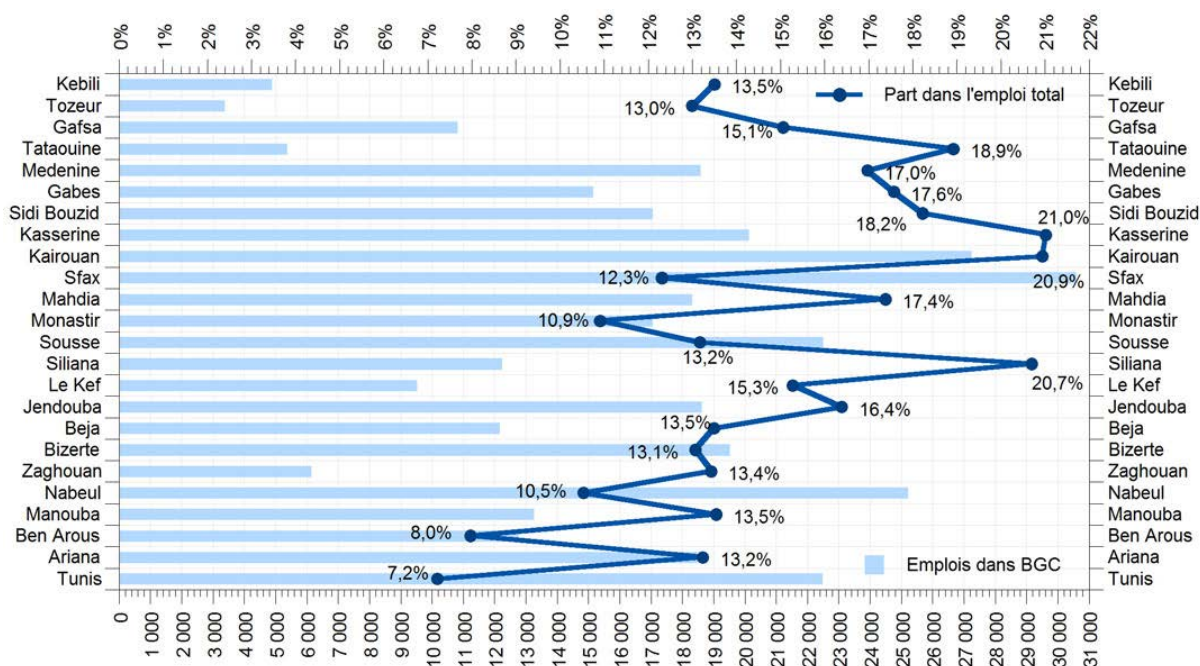
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fabrication d'intrants destinés au secteur de la construction	2 063	2 321	2 755	2 869	3 433	3 124	3 576
Promotion immobilière	557	699	843	1 057	1 307	1 154	1 183
Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels	1 219	1 410	2 023	2 300	2 244	1 836	1 960
Travaux de construction spécialisés (préparation, installations et finitions)	349	422	424	509	570	540	464
Commerce de gros de produits et matériaux de construction	1 627	1 880	2 149	2 240	2 542	2 492	2 756
Commerce de détail spécialisé de produits et matériaux de construction	367	425	487	499	541	532	585
Commerce de gros d'équipement des maisons	107	174	221	283	388	415	515
Commerce de détail spécialisé d'équipement des maisons	671	733	785	832	925	883	1 089
Activités immobilières	329	305	270	248	281	241	338
Activités d'architecture	30	32	39	48	58	52	50
Activités d'ingénierie	65	30	40	43	41	208	163
Activités de contrôle et analyses techniques	6	3	4	4	5	11	11
Total Habitat et activités liées	7 389	8 433	10 039	10 932	12 335	11 487	12 690
Total général	66 641	77 359	88 923	92 981	105 276	104 150	114 742
Part du secteur de l'habitat et activités liées	11,1%	10,9%	11,3%	11,8%	11,7%	11,0%	11,1%

Source : D'après les données de l'INS, RNE

3.2 Dimensions sociales du secteur du logement

La dimension sociale du secteur du logement est appréhendée à travers la place et le rôle du secteur en termes de création d'emploi. En 2004, la population active du secteur du BTP était estimée à plus de 444 000 personnes représentant 14,7% de la population active totale. La population active occupée du secteur atteignait 381 000 soit 13,5% de l'emploi total recensé. Dans l'Ouest du pays, plus d'un emploi sur cinq est redevable au secteur du BTP. Le graphique suivant illustre cette répartition :

Graphique 63 : Emplois dans le secteur du BTP, répartition par gouvernorat (2004)

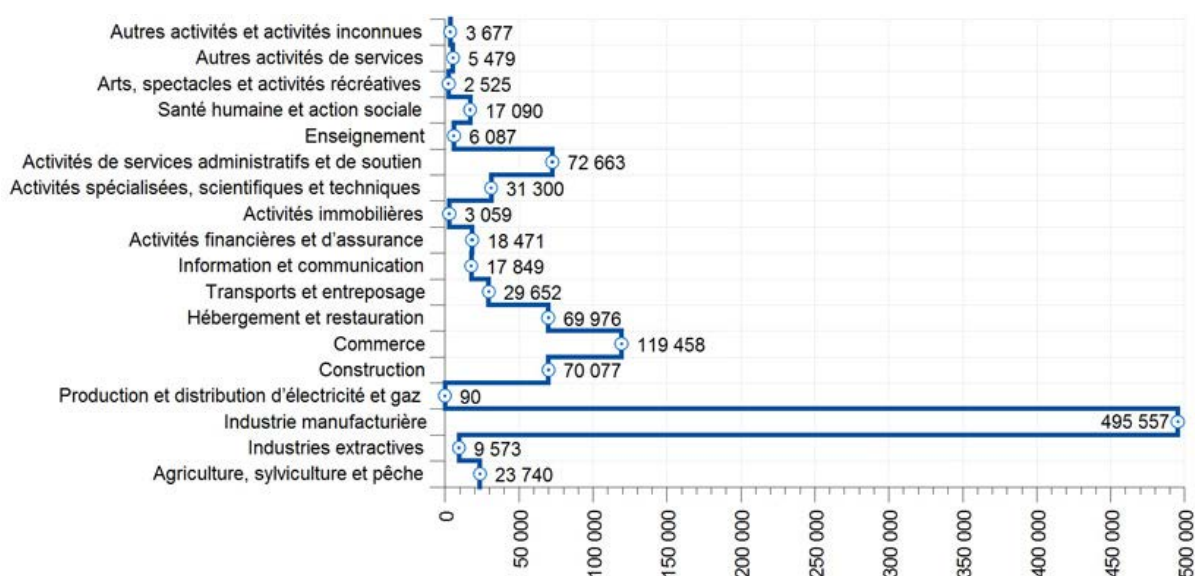


Source : d'après données du RGPH 2004

L'emploi indirect créée par les activités de la branche BTP dans les autres secteurs est estimé (en utilisant les coefficients techniques du TES) à près de 114 000 emplois (aux conditions de 2004), soit l'équivalent de 30% des emplois du secteur. Cela porte le poids de ce secteur à 17,5% des emplois totaux.

L'exploitation du fichier du RNE montre que le secteur de Construction emploi plus de 70 000 personnes. Ils représentent 7% de l'emploi total. Il faut rappeler que le RNE recense uniquement l'emploi formel salarié des entreprises privées. Ainsi le nombre total d'emploi recensés par le RNE est de moins de 1 million sachant que la population active occupée en 2012 était de 3,25 millions.

Graphique 64 : Emplois salariés formels dans les entreprises privées recensées par le RNE : répartition par secteur (2012)



Source : INS, RNE

L'adoption de la même démarche présentée plus haut permet de mieux apprécier le poids du secteur en matière d'emplois en estimant les emplois dans les activités qui lui sont directement rattachées et la quote-part qui est redevable au secteur de l'habitat.

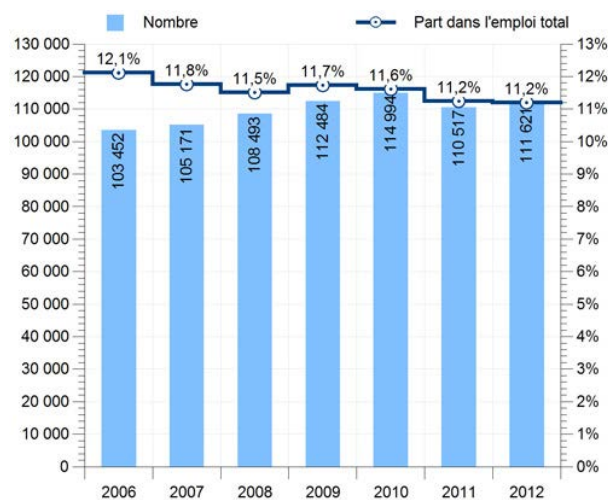
Tableau 56 : RNE, Estimation des emplois formels salariés dans le secteur de l'habitat et des activités liées (2006-2012)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Fabrication d'intrants destinés au secteur de la construction	34 125	34 613	34 748	35 754	36 614	38 472	40 554
Promotion immobilière	1 737	1 789	1 990	2 218	2 497	3 027	3 048
Construction de bâtiments résidentiels	40 761	41 811	43 608	46 486	47 259	40 263	38 693
Travaux de construction spécialisés (préparation, installations et finitions)	7 959	8 614	9 932	10 048	9 778	8 724	6 879
Commerce de gros de produits et matériaux de construction	6 317	6 482	6 617	6 814	7 216	7 311	7 863
Commerce de détail spécialisé de produits et matériaux de construction	2 048	2 140	2 178	2 313	2 409	2 326	2 376
Commerce de gros d'équipement des maisons	496	587	634	724	903	998	1 160
Commerce de détail spécialisé d'équipement des maisons	4 931	4 892	5 030	5 031	5 098	5 074	5 388
Activités immobilières	3 607	3 176	2 600	1 979	2 008	1 717	2 447
Activités d'architecture	642	613	640	641	650	597	604
Activités d'ingénierie	748	403	451	402	485	1 823	2 411
Activités de contrôle et analyses techniques	81	51	65	74	77	185	198
Total Habitat et activités liées	103 452	105 171	108 493	112 484	114 994	110 517	111 621
Total général	854 425	894 065	942 901	958 683	990 762	982 897	996 322
Part du secteur de l'habitat et activités liées	12,1%	11,8%	11,5%	11,7%	11,6%	11,2%	11,2%

Source : D'après les données de l'INS, RNE

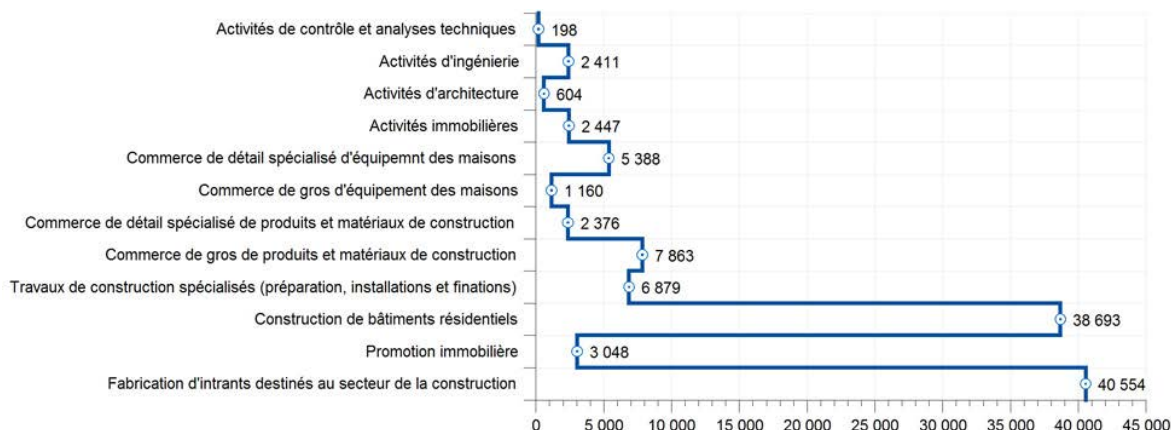
L'estimation des emplois dans le secteur de l'habitat et des activités qui lui sont rattachées aboutit à plus de 110 000 emplois représentant 11,2% des emplois recensés par le RNE. Bien évidemment, il convient de rappeler que cela ne concerne que les emplois formels. La présence de l'emploi informel au sein du secteur de l'habitat et celui du bâtiment en général est plus prononcée que dans les autres secteurs. En effet, le taux d'informalité défini par la part de l'emploi informel dans l'emploi total est estimés à 37%⁷ dans le secteur de la construction contre une moyenne de 21% pour les autres secteurs d'activité. Cela montre que le poids réel de l'emploi global du secteur de l'habitat dépasse largement son poids dans le secteur formel.

Graphique 65 : RNE : estimation des emplois formels dans le secteur de l'habitat et des activités liées (2006-2012)



Source : d'après les données de l'INS, RNE

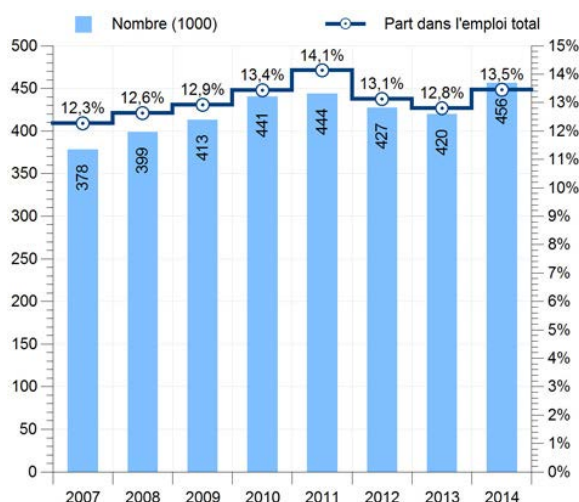
Graphique 66 : RNE, Estimation des emplois formels salariés dans le secteur de l'habitat et des activités liées (2012)



Source : D'après les données de l'INS, RNE

Les enquêtes emplois réalisées par l'INS ne permettent pas de faire ressortir les emplois propres au secteur de l'habitat. Le graphique ci-contre montre l'évolution de l'emploi dans le secteur de BTP tel qu'il ressort des enquêtes emploi menées depuis 2007. Il montre une augmentation du nombre d'emploi qui dépasse 456 000 en 2014 contre 378 000 en 2007 (accroissement annuel moyen de 2,7%) avec une part atteignant 13,5% des emplois totaux en 2014. Comme mentionné plus haut, cette part comporte, d'une part, des emplois dans les activités de génie civil, et, d'autre part, ne tient pas compte des emplois dans les activités directement liées au secteur de l'habitat.

Graphique 67 : Évolution de l'emploi dans le secteur de BTP (2007-2014)



Source : d'après les données de l'INS, Enquêtes emplois

⁷ Cf. Nidhal Ben Cheikh, L'extension de la protection sociale à l'économie informelle à l'épreuve de la transition en Tunisie, Ministère des Affaires Sociales, Centre de Recherches et d'Etudes Sociales, mai 2013

Les données brutes des enquêtes emplois les plus récentes disponibles concernent l'enquête du second semestre 2011. L'exploitation de ces données permet de retenir les principaux résultats suivants :

- ❑ Le secteur du BTP employait 442 000 personnes, soit 14,2% de la population active occupée ;
- ❑ L'emploi dans le secteur des BTP est quasi-exclusivement masculin, il s'agit du secteur où la présence des femmes est la plus faible : les femmes employées dans ce secteur représentent uniquement 1,1% de l'emploi de ce secteur, la moyenne dans les autres secteurs d'activité est de 27,5%
- ❑ Au sud du pays, plus d'un emploi sur cinq est redevable au secteur du BTP : 21,5% au Sud-est et 20,9% au Sud-ouest
- ❑ La part du secteur du BTP dans l'emploi est nettement plus importante en milieu rural (18,4%) qu'en milieu urbain (12,2%) ; dans certaines régions la place du BTP devient prépondérante en milieu rural : 23,7% au Centre-est, 31,5% au Sud-est

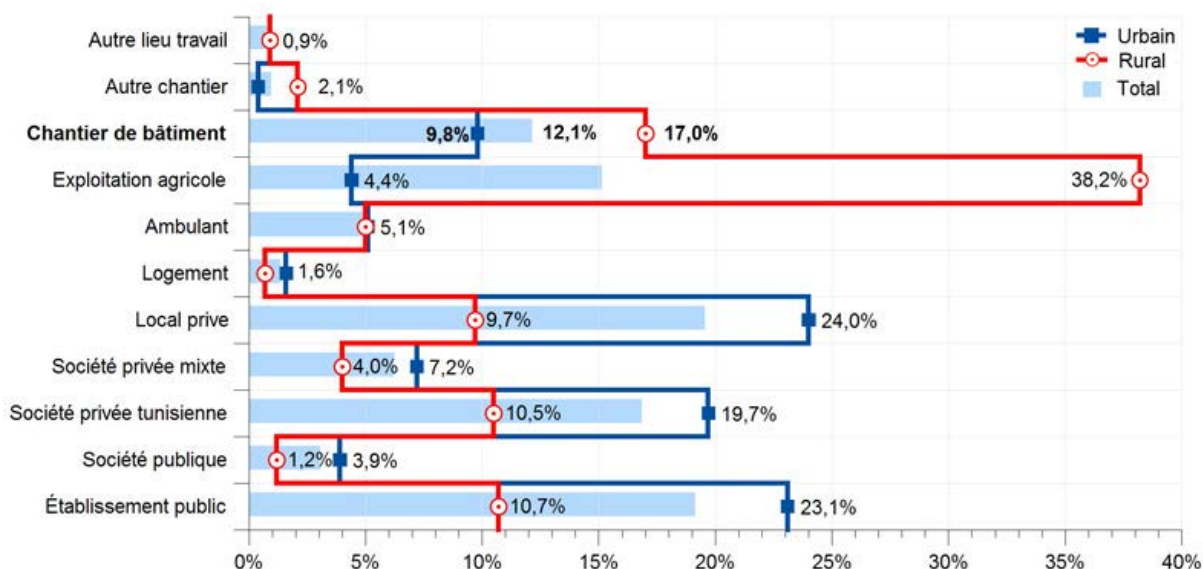
Tableau 57 : Emploi du secteur BTP par milieu et région (2011)

	Emplois en milieu urbain			Emplois en milieu rural			Emplois total		
	BTP	Total	Part BTP	BTP	Total	Part BTP	BTP	Total	Part BTP
District de Tunis	65 423	705 181	9,3%	7 094	63 500	11,2%	72 516	768 682	9,4%
Nord Est	36 255	296 307	12,2%	30 576	199 009	15,4%	66 830	495 316	13,5%
Nord-Ouest	15 800	134 728	11,7%	31 302	224 045	14,0%	47 101	358 772	13,1%
Centre Est	76 093	619 454	12,3%	46 252	195 344	23,7%	122 345	814 798	15,0%
Centre Ouest	14 788	114 358	12,9%	42 563	215 128	19,8%	57 351	329 485	17,4%
Sud Est	31 546	171 722	18,4%	16 723	53 066	31,5%	48 269	224 788	21,5%
Sud-Ouest	19 913	89 747	22,2%	7 922	43 713	18,1%	27 836	133 460	20,9%
Total général	259 818	2 131 496	12,2%	182 432	993 806	18,4%	442 250	3 125 302	14,2%

Source : Auteur, d'après les données de l'ENPE 2011

- ❑ La répartition des emplois par lieu de travail montre que les chantiers de construction abritent plus de 12% des emplois totaux, en milieu rural cette proportion atteint 17%, soit le deuxième lieu après les exploitations agricoles (38,2%) :

Graphique 68 : Répartition de la structure des emplois par lieu de travail et milieu (2011)



Source : Auteur, d'après les données de l'ENPE 2011

- ❑ L'emploi dans le secteur des BTP se caractérise par un faible niveau d'instruction : plus de 68% des employés du secteur sont analphabètes (14%) ou du niveau primaire (55%). Si cela offre des opportunités d'emploi pour les catégories les moins qualifiées, il faut signaler que le travail dans le secteur des BTP se déroule souvent dans des conditions de pénibilité et de sécurité déplorables.

En guise de conclusion à cette partie de l'étude, il faut rappeler que le champ d'analyse de la présente étude se limite à appréhender la dimension sociale du secteur de l'habitat à travers son poids dans l'emploi. En dépit du manque de données détaillées, l'exploitation des données disponibles montre que le secteur est doté d'une dimension stratégique indéniable :

- ❑ Le poids apparent du secteur de l'habitat est une composante du taux de 13,5% que représente l'emploi du BTP dans le l'emploi total. Toutefois, si l'on applique le même facteur de revalorisation retrouvé en groupant les activités liées à l'habitat à partir de l'exploitation des données du RNE, la part totale de l'emploi redevable au secteur de l'habitat et des activités qui lui sont liées dépasse le seuil de 20%, cela confirme la place prépondérante de ce secteur dans les créations d'emplois en Tunisie.
- ❑ Le poids du secteur de l'habitat dans l'emploi devient plus importante dans certaines régions du pays qui sont souvent les plus défavorisées : au Sud, à l'Ouest et dans le milieu rural en général.
- ❑ Le secteur de l'habitat offre des opportunités d'emploi à accessibilité facile et présentant souvent l'unique alternative pour la catégorie la plus défavorisée de la population et celle présentant de faibles niveaux d'instruction.

ANNEXES

Annexe 1 : Taux de desserte / équipement des logements selon le décile du ménage et la région de résidence.....	87
Annexe 2 : Dépenses d'habitation : Dépenses par personne et par an par décile (2010)	88
Annexe 3 : Dépenses d'habitation : Dépenses par personne et par an par région (2010)	90
Annexe 4 : Valeur ajoutée par secteur d'activité, prix courants (2000-2013)	94
Annexe 5 : Valeur ajoutée par secteur d'activité, prix constant 2005 (2000-2013)	95
Annexe 6 : Évolution de la Formation brute du capital fixe (2000-2012)	96
Annexe 7 : Répartition de la population active par gouvernorat et secteur d'activité	97
Annexe 8 : Répartition de la population active par gouvernorat et secteur d'activité	98
Annexe 9 : Répartition du nombre d'entreprises par gouvernorat : Section F : Construction et travaux de construction, Division 41 : Bâtiments et travaux de construction de bâtiments.....	99
Annexe 10 : Répartition du nombre d'emploi formel par gouvernorat : Section F : Construction et travaux de construction, Division 41 : Bâtiments et travaux de construction de bâtiments.....	100
Annexe 11 : Répartition du chiffre d'affaires par gouvernorat : Section F : Construction et travaux de construction, Division 41 : Bâtiments et travaux de construction de bâtiments	101
Annexe 12 : RNE, Nombre d'entreprises par secteur (2006-2012)	102
Annexe 13 : RNE, Nombre d'emploi formel salarié par secteur (2006-2012).....	102
Annexe 14 : RNE, Chiffre d'affaires par secteur (2006-2012)	103
Annexe 15 : RNE, Section Construction et activités liées : Nombre d'entreprises (2006-2012)	104
Annexe 16 : RNE, Section Construction et activités liées : Nombre d'emplois formels (2006-2012).....	105
Annexe 17 : RNE, Section Construction et activités liées : Chiffres d'affaires (2006-2012).....	106

Annexe 1 : Taux de desserte / équipement des logements selon le décile du ménage et la région de résidence

	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	Total
Grand Tunis											
Électricité	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,6%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Eau courante	84,1%	90,9%	95,1%	96,3%	99,5%	98,3%	99,6%	100,0%	100,0%	100,0%	98,7%
Gaz de ville	9,9%	5,6%	12,7%	16,5%	16,9%	22,6%	32,1%	42,9%	56,9%	79,6%	43,9%
Assainissement	65,7%	77,9%	86,1%	81,0%	87,0%	85,3%	90,5%	93,8%	96,3%	98,2%	91,2%
SDB, douche équipée	6,2%	19,5%	28,9%	35,8%	44,3%	59,6%	67,9%	80,1%	86,7%	96,6%	69,7%
Moyenne	53,2%	58,8%	64,6%	65,9%	69,5%	73,1%	78,0%	83,4%	88,0%	94,9%	80,7%
Nord Est											
Électricité	98,5%	100,0%	99,3%	99,4%	99,7%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%
Eau courante	43,3%	66,9%	74,9%	87,4%	79,8%	80,2%	85,0%	86,5%	93,0%	97,0%	81,2%
Gaz de ville	1,5%	1,9%	5,5%	6,0%	11,2%	8,9%	15,2%	21,3%	25,9%	35,1%	13,1%
Assainissement	25,1%	39,9%	53,5%	60,7%	50,6%	63,9%	70,9%	74,8%	77,4%	87,9%	62,3%
SDB, douche équipée	2,6%	14,3%	26,6%	42,1%	44,7%	51,5%	62,1%	74,8%	84,4%	86,1%	51,2%
Moyenne	34,2%	44,6%	52,0%	59,1%	57,2%	60,9%	66,6%	71,5%	76,1%	81,2%	61,5%
Nord-Ouest											
Électricité	94,8%	99,3%	99,4%	99,6%	97,0%	100,0%	100,0%	99,1%	100,0%	100,0%	98,5%
Eau courante	28,3%	52,3%	63,9%	67,6%	66,6%	80,3%	82,1%	77,1%	90,7%	87,3%	62,9%
Gaz de ville	1,4%	1,2%	1,1%	2,6%	0,7%	1,3%	2,4%	0,0%	0,0%	0,0%	1,3%
Assainissement	9,7%	23,9%	36,2%	44,1%	33,5%	53,2%	56,7%	55,5%	74,7%	67,4%	38,3%
SDB, douche équipée	1,5%	5,6%	10,5%	18,5%	21,2%	31,1%	37,1%	50,9%	68,7%	73,0%	22,7%
Moyenne	27,2%	36,4%	42,2%	46,5%	43,8%	53,2%	55,7%	56,5%	66,8%	65,5%	44,7%
Centre Est											
Électricité	98,9%	99,2%	99,2%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,5%	100,0%	99,8%
Eau courante	71,7%	85,3%	89,9%	90,7%	91,5%	96,6%	97,1%	98,8%	98,6%	99,4%	95,0%
Gaz de ville	3,5%	1,8%	2,0%	3,4%	3,4%	5,2%	10,4%	11,7%	13,2%	31,6%	11,9%
Assainissement	5,2%	18,6%	34,4%	36,9%	49,5%	59,8%	65,3%	71,9%	75,1%	81,8%	60,1%
SDB, douche équipée	3,8%	13,7%	25,8%	42,0%	50,9%	69,0%	74,7%	82,0%	90,6%	93,9%	67,7%
Moyenne	36,6%	43,7%	50,3%	54,6%	59,1%	66,1%	69,5%	72,9%	75,4%	81,4%	66,9%
Centre Ouest											
Électricité	95,7%	98,7%	98,9%	99,0%	99,4%	98,1%	97,9%	98,1%	100,0%	98,0%	98,0%
Eau courante	37,9%	44,4%	62,8%	53,8%	58,9%	66,0%	67,0%	70,0%	88,0%	83,0%	55,7%
Gaz de ville	1,8%	0,3%	0,5%	2,7%	2,5%	0,7%	4,4%	0,8%	1,0%	3,2%	1,5%
Assainissement	8,9%	19,9%	27,6%	23,7%	31,2%	33,6%	38,2%	39,6%	57,0%	49,7%	26,2%
SDB, douche équipée	1,5%	4,7%	7,2%	13,5%	19,3%	23,5%	45,9%	38,8%	63,0%	54,8%	17,5%
Moyenne	29,1%	33,6%	39,4%	38,5%	42,3%	44,4%	50,7%	49,4%	61,8%	57,7%	39,8%
Sud Est											
Électricité	96,7%	96,7%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%	100,0%	100,0%	99,4%
Eau courante	70,6%	72,4%	79,3%	83,3%	92,6%	95,7%	95,1%	96,1%	95,4%	98,0%	89,0%
Gaz de ville	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	1,8%	1,6%	0,0%	1,0%	2,0%	2,3%	0,9%
Assainissement	19,3%	18,8%	31,2%	28,2%	31,8%	48,4%	42,8%	45,9%	50,5%	47,0%	38,0%
SDB, douche équipée	8,7%	16,1%	34,6%	45,3%	59,6%	65,2%	72,0%	76,8%	86,6%	90,1%	59,4%
Moyenne	39,0%	40,8%	49,0%	51,3%	57,1%	62,2%	62,0%	63,9%	66,9%	67,5%	57,4%
Sud-Ouest											
Électricité	100,0%	99,6%	98,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	99,7%
Eau courante	85,2%	93,2%	83,4%	91,7%	87,4%	93,5%	88,5%	96,1%	100,0%	97,8%	90,8%
Gaz de ville	0,0%	2,6%	1,0%	2,7%	1,7%	0,5%	0,5%	1,9%	1,1%	9,4%	1,9%
Assainissement	32,2%	37,6%	42,3%	42,4%	58,7%	58,7%	47,6%	59,7%	73,1%	85,7%	51,3%
SDB, douche équipée	11,3%	22,5%	25,5%	38,5%	43,8%	53,3%	52,3%	74,4%	86,3%	89,8%	45,3%
Moyenne	45,7%	51,1%	50,0%	55,0%	58,3%	61,2%	57,8%	66,4%	72,1%	76,5%	57,8%
Tunisie											
Électricité	96,6%	99,1%	99,3%	99,7%	99,5%	99,7%	99,8%	99,7%	99,8%	99,9%	99,4%
Eau courante	47,0%	65,1%	78,0%	82,2%	84,6%	88,9%	91,1%	92,4%	97,2%	98,5%	84,5%
Gaz de ville	2,0%	1,6%	3,7%	5,8%	7,5%	8,8%	14,1%	18,4%	26,8%	51,0%	16,3%
Assainissement	15,1%	30,7%	45,5%	48,4%	54,3%	62,5%	66,9%	71,4%	79,2%	86,3%	59,2%
SDB, douche équipée	3,2%	11,1%	21,8%	33,5%	41,3%	53,4%	63,7%	73,2%	85,4%	92,5%	52,4%
Moyenne	32,8%	41,5%	49,7%	53,9%	57,4%	62,7%	67,1%	71,0%	77,7%	85,6%	62,3%

Source : Auteur, selon les données ENBCNVM, 2010, INS

Annexe 2 : Dépenses d'habitation : Dépenses par personne et par an par décile (2010)

(en millimes)		Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	National
4011	Loyer effectif	4 005	15 264	22 196	22 979	27 831	39 250	43 412	64 057	63 016	139 648	44 155
4012	Loyer fictif	100 432	146 950	181 677	227 589	261 325	293 154	343 035	400 287	520 277	749 363	322 369
4013	Remboursement prêt logement	574	1 862	3 153	3 918	8 090	11 509	21 382	33 916	56 382	112 557	25 326
4015	Taxe locative	488	1 352	2 396	3 275	4 076	4 682	6 064	7 526	10 245	17 009	5 710
4024	Charge communes logement secondaire									0		
4111	Eau Sonede logement secondaire	6 374	10 320	14 514	16 847	19 448	21 853	25 138	28 899	34 995	50 488	22 885
4112	Électricité Steg logement secondaire.	27 228	36 617	45 371	51 699	56 970	63 085	72 903	88 905	101 513	168 239	71 243
4113	Gaz naturel Steg logement secondaire.				22		17					4
4116	Eau achetée logement secondaire	6 467	5 151	3 292	3 176	3 632	2 372	2 085	2 118	1 084	768	3 015
4121	Eau Sonede logement secondaire	7	19	42	35	7	12	89	66	140	701	112
4122	Électricité Steg logement secondaire.	17	24	56	34	24	19	44	165	244	1 140	177
4123	Gaz naturel Steg logement secondaire				1	0					36	4
4126	Eau achetée logement secondaire									35	10	4
4129	Autre dépense énergie logement secondaire			12	262			80				35
4131	Gaz en bouteille	15 997	19 572	21 267	23 207	23 061	24 092	26 779	28 576	26 181	23 115	23 185
4132	Pétrole	75	41	100	36	33	183	156	139	96	412	127
4133	Charbon de bois	661	1 585	1 931	2 055	2 310	2 329	2 463	2 356	2 344	2 225	2 026
4134	Bois	46	37	15	51	43	257	51	125	49	60	74
4135	Gas-oil (chauffage)	0	195			75	160		26	289	29	77
4136	Alcool	2								5		1
4137	Bougie	53	3	5	4	7	44	3	16	306	876	132
4138	Allumette	51	49	59	44	54	68	77	63	71	84	62
4139	Autres combustibles	15	188	37	63	80	117	85	473	408	726	219
4211	Matière 1ere maçonnerie	440	1 764	2 965	4 509	7 434	6 336	10 420	10 301	17 701	39 723	10 156
4212	Fer forge	143	184	7	319	90	267	46	909	2 380	2 969	731
4213	Main d'œuvre maçonnerie	232	201	888	1 590	2 225	3 566	3 501	3 378	6 699	19 588	4 185
4219	Dépense maçonnerie non ventilée	149	780	777	891	2 794	4 730	3 680	6 963	13 084	19 576	5 341
4221	Dépense boiserie	89	502	513	293	1 462	816	911	1 654	4 275	4 835	1 535
4222	Dépense quincaillerie	26	69	32	99	91	241	529	573	823	1 960	444
4223	Dépense de vitrerie		0			23		261	214	22	113	63
4224	Main d'œuvre menuiserie	5	10	96	34	33	192	138	282	202	1 315	231
4225	Main d'œuvre vitrerie		35					38			66	14
4229	Dépense menuiserie non ventilée		116	14		45	103	796	777	371	817	304
4231	Articles sanitaires		114	168	263	484	96	481	1 041	2 431	4 486	956
4232	Robinetterie, accessoires	17	29	235	359	473	330	1 527	1 187	1 836	3 886	988
4233	Chauffe bain, chauffe-eau	65	70	146	5	133	291	62	180	910	40	190
4234	Main œuvre plomberie			138		306	150	125	489	1 415	1 155	378
4239	Plomberie installation non ventilée	18	3	40	6	427	253	166	561	902	1 677	405
4241	Installation branchement électrique		13	73	61	49	137	233	185	252	1 272	227
4242	Ampoule, tube néon ordinaire	410	540	546	572	600	667	817	1 041	976	1 214	738
4243	Ampoule, tube néon économique	12	62	185	161	394	464	386	415	878	1 464	442
4244	Lustre, veilleuse, applique	8		3	33	24	60	585	143	481	2 191	353
4245	Accessoires électriques		9	24	12	31	7	94	69	135	137	52
4246	Main œuvre installation électricité			113	96	115	36	244	1 124	118	400	224
4249	Dépense installation électricité non ventilée		74	223	227	28	58	49	20	233	212	112
4251	Chaux de badigeonnage	19	30	42	118	63	78	95	96	542	1 010	209
4252	Peinture à l'eau	280	238	1 161	1 118	1 956	2 147	3 226	5 184	7 218	11 682	3 420
4253	Peinture à l'huile	51	51	196	204	402	213	671	771	1 173	3 436	717
4254	Autres matières peinture	30	28	238	153	97	434	354	547	1 935	3 365	718
4255	Main d'œuvre peinture	22	101	330	724	845	1 081	1 369	2 529	3 678	13 402	2 407
4259	Dépense de peinture non ventilée	76	12	243	460	623	708	650	2 797	6 349	13 165	2 507
4261	Service domestique (bonne)	70	79	92	86	410	1 502	1 708	4 580	18 744	111 421	13 859
4262	Gardiennage de logement								149	157	10 632	1 093
4263	Service de jardinage			68	87		83	205	194	1 246	11 823	1 369
4264	Syndicat habitation collective			12	584	47	73	387	1 591	2 042	9 739	1 447
4269	Autres services de ménage				29							3
4271	Articles de bricolage		2			70		51	8	41	40	21
4272	Articles de jardinage			67	24		1		125		119	34
4273	Aliments entretien animaux domestiques	365	346	514	563	395	347	216	117	124	962	395
4279	Autre dépense d'entretien			178	356	108	104	311	736	180	2 282	425
4311	Terrain pour logement		431		345		679	71	2 349	4 088	67 310	7 521
4312	Construction de logement	286	937	1 574	853	3 010	8 583	11 939	7 011	27 018	358 580	41 944
4313	Achat de logement				665		871		207	3 832	73 094	7 859
5111	Chambre à coucher		0	610	311	1 355	1 154	3 220	4 769	12 127	25 084	4 861

(en millimes)	Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	National	
5112	Salle à manger	10	17	12	104	178	145	1 802	654	3 003	5 231	1 115
5113	Salon		30	704	1 507	1 369	1 961	2 728	5 939	14 605	38 631	6 744
5114	Bibliothèque			164	65	299	336	391	750	2 241	2 777	702
5115	Autres mobiliers complets	299	571	941	1 185	1 818	2 170	1 755	4 479	6 584	14 226	3 402
5119	Entretien réparation. Mobiliers							16		20	4	4
5121	Table, maida	447	1 124	1 454	2 224	3 064	4 789	4 536	5 906	10 400	18 533	5 246
5122	Armoire, commode				374	333	586	1 072	269	594	3 573	680
5123	Buffet, armoire	151		248	213	241	373	168	223	562	3 280	546
5124	Banc	86	85	88	253	912	1 818	1 371	2 498	4 297	6 233	1 764
5125	Chaise, chaise longue	149	327	523	562	955	1 106	968	1 968	5 850	6 315	1 872
5126	Fauteuil, canapé, divan				69		351		213		64	70
5127	Lit, sommier	203	394	94	344	1 560	1 781	3 614	3 435	1 253	7 435	2 011
5128	Autres mobiliers séparés	5	321	120	444	319	212	599	1 182	1 655	5 646	1 050
5129	Frais réparation. Mobilier sep.		3			39	140	43	65	166	31	49
5131	Matelas	842	1 449	1 666	2 246	2 485	2 905	4 618	4 301	6 539	7 098	3 415
5132	Oreiller, traversin, coussin	2	125	46	216	216	304	177	530	907	1 250	377
5133	Laine, mousse, crin							8		335	715	106
5134	Couture, travail matelas		10					91			13	11
5141	Lit pour bébé	4	20	29	23	61	81	235	116	661	851	208
5142	Landau	5	9	11			149	70	34	185	248	71
5143	Poussette			15	78	70	119	110	92	903	1 341	273
5144	Park, baby walker autre art.	4	35	30	24	181	88	154	271	246	1 047	208
5151	Tapis	141	399	993	1 256	1 601	2 271	3 147	5 429	5 295	12 718	3 324
5152	Klim, margoume	56	232	182	165	164	253	242	490	343	314	244
5153	Jild	4		3	3	18	28		30	25		11
5154	Natte	271	249	455	433	222	967	832	821	941	978	617
5155	Mousse pour parterre	22	31	30			17	73	30		72	28
5156	Moquette	37	4	19	43	100	85	398	2 786	205	1 039	472
5158	Frais de tissage tapis, klim						87				147	23
5161	Tableaux de décor		17	32	34	241	685	336	82	256	1 312	299
5162	Bouquet de fleurs	24			9	33	17	70	112	113	97	48
5163	Bibelot, objet décoratif		26	25		156	105	187	432	262	2 201	339
5164	Bac fleurs synthétiques			11		397	8	47	34	181	621	130
5169	Autres objets de décor				3		13	3	6	98	334	46
5210	Réfrigérateur	458	559	3 384	1 721	4 072	3 184	4 984	6 928	8 809	11 562	4 565
5211	Machine à laver	33	174	520	344	817	1 168	1 428	1 684	1 624	6 066	1 385
5212	Lave-vaisselle		1		5			12	129	101	1 020	127
5213	Micro-onde, four électrique	31	102	15	162	271	418	313	824	1 161	2 879	617
5214	Séchoir, babilisse	21	12	54	99	58	126	234	260	410	736	201
5215	Cafetière électrique				9	8	16	1	40	88	145	31
5216	Fer à repasser		18	26	20	63	43	172	218	414	447	142
5217	Batteur électrique, yaourtière, presse,		21	47	21	151	97	155	436	774	1 343	304
5218	Autre appareil électroménager	4			6	56	20	23	167	352	422	105
5219	Réparation électroménager		112	70	166	181	194	180	334	1 250	1 857	434
5221	Cuisinière	44	238	827	210	1 197	1 348	1 914	2 129	2 161	3 211	1 328
5223	Réchaud électrique de cuisine, à gaz		0		19				38	37	30	13
5224	Chauffe-eau				56	7	14	77	301	32	55	54
5225	Barbecue	28	70	72	127	163	165	214	409	393	574	221
5226	Aspirateur de cuisine			1	2		1	100	33	146	80	36
5227	Glacière	53		2	39	134	4	5		133	100	47
5229	Entretien appareil cuisine		15	11	57	92	41	507	346	485	32	159
5231	Appareils de chauffage	113	32	209	145	279	518	867	438	814	2 384	579
5232	Ventilateur	5	8	20	8	28	39	55	74	33	35	31
5233	Climatiseur	31	269	489	1 174	1 832	2 184	4 036	5 187	9 334	16 305	4 083
5234	Articles de climatisation			2		217	61	80	92	2	603	106
5239	Réparation entretien chauffage	21	42	42	139	153	151	320	353	1 900	3 110	623
5241	Primus d'éclairage							0	25			3
5242	Autre appareil d'éclairage		1		7		0	0				1
5243	Accessoires d'éclairage	3									33	4
5249	Réparation appareil éclairage					0		113	145	5	520	78
5252	Foureaux en terre cuite ou en métal			8		0				1		1
5311	Service de table	155	262	307	644	994	1 370	1 803	2 539	4 228	7 860	2 016
5312	Service à eau	21	46	56	103	422	272	390	477	746	1 267	380
5313	Service à café	11	54	146	72	158	260	278	733	710	683	310
5314	Service en métal	35	5	18	185	97	578	614	785	1 375	1 724	542
5315	Cocotte-minute	2		5	13	67	19	48	180	66	466	87

(en millimes)		Décile 1	Décile 2	Décile 3	Décile 4	Décile 5	Décile 6	Décile 7	Décile 8	Décile 9	Décile 10	National
5319	Autres services	0		21	247	84	213	365	194	700	2 253	407
5321	Ustensiles métalliques	438	843	788	1 100	1 308	1 629	2 130	3 919	3 452	9 759	2 536
5322	Ustensiles en verre	114	276	379	404	781	820	1 125	2 066	2 337	4 181	1 248
5323	Ustensiles porcelaine	19	75	56	80	165	282	241	272	152	645	199
5324	Ustensiles en plastique	136	180	284	374	424	479	1 226	926	2 013	3 060	910
5325	Ustensiles en poterie	96	25	115	171	317	216	186	261	225	443	206
5326	Ustensiles en vannerie	70	83	143	288	200	199	349	502	465	945	324
5327	Ustensiles sans indication	6	6	5	76	520	180	98	440	275	2 134	374
5329	Autre ustensile de cuisine	11	25	16	13	21	19	40	16	29	100	29
5411	Drap et taie	118	268	942	852	2 173	2 365	4 495	3 941	6 329	11 003	3 248
5412	Couvre lit, couvre matelas	11	59	433	672	144	686	2 008	2 588	3 335	1 970	1 191
5413	Serviette de table, nappe	36	31	113	112	218	359	321	422	1 069	1 651	433
5419	Frais linge de maison		13		26	57	157	222	286	346	189	129
5421	Couvertures	603	1 372	1 367	1 962	2 563	2 708	3 417	4 065	7 063	7 854	3 297
5422	Laine pour couverture						8	10		3		2
5423	Frais de filature et tissage		8		12	7	30	22			1 084	116
5431	Tissus d'ameublement	13	10	12	30	121	85	117	440	651	736	222
5432	Rideaux	32	108	576	794	1 356	1 523	2 075	2 903	7 024	13 107	2 949
5433	Accessoires de rideaux		14	3		91	25	412	21	111	479	116
5434	Frais couture tapisserie	4			8	9	212	315	627	577	1 400	315
5511	Machine à coudre, tricoter				16		41		48		323	43
5512	Appareil de broderie				2							
5513	Accessoires de couture	0	2	9	4	0	11	5	5	7	0	4
5519	Frais d'entretien et réparation							3	12	12		3
5521	Valise, sac, mallette	31	21	133	51	41	171	388	98	142	178	125
5522	Autre produit de maroquinerie				1				7			1
5531	Réveil, pendule			5		14	28	0			65	11
5532	Autres biens durables			51	3	11	2	70	5	18	125	28
5539	Réparation autres biens durables		148		3	0		9	20		7	19
5611	Savon de ménage	3 379	4 195	3 664	3 837	4 339	4 745	3 722	4 453	4 202	4 648	4 118
5612	Détergent (Omo, vif,...)	7 020	10 558	12 945	15 473	16 766	18 846	21 251	28 056	35 072	52 886	21 884
5613	Eau de javel	1 781	3 011	3 973	4 815	5 578	5 876	6 534	8 097	8 599	14 143	6 240
5614	Autre désinfectant	250	557	874	1 065	1 207	1 654	1 864	2 390	2 651	3 726	1 623
5615	Insecticides	13	108	133	285	413	572	588	586	1 097	1 871	566
5616	Articles d'hygiène	287	536	838	793	1 213	1 623	2 302	2 555	3 586	6 054	1 978
5617	Autres produits entretien	13	48	71	149	190	408	448	693	1 231	5 359	860
5618	Encens et assimilés	69	132	162	147	287	292	314	648	867	1 615	453
5619	Autres produits hygiène	38	72	115	135	274	423	630	1 448	3 232	5 033	1 140
5621	Nettoyage à sec vêtement	10	35	44	53	21	103	45	260	257	667	149
5622	Lavage repassage vêtement	4	18	22	37	9	43	76	39	145	170	56
5623	Entretien chaussures textiles	1		15	16	20	2	17	22	81	149	32
Total		183 736	276 415	351 169	423 044	503 197	583 337	699 627	864 787	1 167 962	2 463 667	751 522

Source : Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de vie des ménages 2010, Institut National de la Statistique

Annexe 3 : Dépenses d'habitation : Dépenses par personne et par an par région (2010)

		Urbain	Rural	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
4011	Loyer effectif	65 487	2 436	96 638	19 734	22 553	55 336	7 818	19 594	11 624	44 155
4012	Loyer fictif	400 825	168 930	527 850	314 220	200 225	352 753	149 498	234 622	169 169	322 369
4013	Remboursement prêt logement	35 880	4 686	38 729	17 579	9 647	39 206	14 711	9 879	13 833	25 326
4015	Taxe locative	8 450	352	10 740	5 170	2 789	5 611	1 563	5 034	3 580	5 710
4024	Charge communes logement secondaire									1	
4111	Eau Sonede logement secondaire	29 368	10 204	34 211	21 224	11 485	26 353	10 307	21 773	20 710	22 885
4112	Électricité Steg logement secondaire.	84 814	44 702	109 857	67 124	41 272	73 993	42 211	60 567	57 927	71 243
4113	Gaz naturel Steg logement secondaire.	3	7			19	7				4
4116	Eau achetée logement secondaire	340	8 247	323	2 997	2 762	1 289	12 039	1 572	2 860	3 015
4121	Eau Sonede logement secondaire	143	49	125	105	66	128	106	133	78	112
4122	Électricité Steg logement secondaire.	234	65	222	205	75	150	252	134	131	177
4123	Gaz naturel Steg logement secondaire	6							2	64	4
4126	Eau achetée logement secondaire	5	3						49		4
4129	Autre dépense énergie logement secondaire	40	27	113						164	35
4131	Gaz en bouteille	22 663	24 204	15 475	24 257	27 998	27 239	21 942	25 108	25 485	23 185

POUR UNE NOUVELLE STRATÉGIE DE L'HABITAT EN TUNISIE

Analyses économiques : abordabilité du logement, poids économique et social du secteur du logement et impact sur le budget de l'État

		Urbain	Rural	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
4132	Pétrole	160	62	216	3	258	27	79	104	372	127
4133	Charbon de bois	1 975	2 126	1 611	1 604	1 327	1 919	1 852	4 589	2 906	2 026
4134	Bois	25	168	13	5	506	1	79		14	74
4135	Gas-oil (chauffage)	76	80		35	523	38		20	33	77
4136	Alcool	1	1				2	1			1
4137	Bougie	146	104	230	222	38	162	13	5	54	132
4138	Allumette	66	55	47	47	42	12	52	111	350	62
4139	Autres combustibles	213	232	17	31	1 272	159	2	249	85	219
4211	Matière 1ere maçonnerie	9 075	12 272	5 649	4 746	11 612	12 497	13 704	13 999	14 865	10 156
4212	Fer forge	817	563	793	150	495	599	1 180	1 681	343	731
4213	Main d'œuvre maçonnerie	4 037	4 475	2 404	3 581	2 953	5 521	5 820	4 653	5 391	4 185
4219	Dépense maçonnerie non ventilée	6 102	3 853	5 159	2 121	1 274	8 972	2 234	10 409	6 444	5 341
4221	Dépense boiserie	1 330	1 936	469	1 486	453	1 843	3 577	2 007	1 394	1 535
4222	Dépense quincaillerie	505	325	536	424	253	714	188	299	226	444
4223	Dépense de vitrerie	96		141	14	19	113				63
4224	Main d'œuvre menuiserie	284	127	185	111	110	571	36	117	191	231
4225	Main d'œuvre vitrerie	21		17	27				69		14
4229	Dépense menuiserie non ventilée	412	92	412			681		533	12	304
4231	Articles sanitaires	608	1 635	1 771	857	589	896	371	371	1 166	956
4232	Robinetterie, accessoires	1 163	645	1 436	608	487	1 256	466	1 016	1 179	988
4233	Chauffe bain, chauffe-eau	239	95	59	322	333	131	110	131	646	190
4234	Main œuvre plomberie	479	179	447	338	341	542	42	437	276	378
4239	Plomberie installation non ventilée	538	145	305		225	763		1 108	521	405
4241	Installation branchement électrique	304	78	147	194	61	545	103	58	231	227
4242	Ampoule, tube néon ordinaire	688	836	608	614	947	863	928	386	763	738
4243	Ampoule, tube néon économique	529	272	735	825	156	296	303	185	222	442
4244	Lustre, veilleuse, applique	487	91	592	315	523	288	3	324	252	353
4245	Accessoires électriques	58	39	116	34	32	12	12	72	95	52
4246	Main œuvre installation électricité	289	99	26	90		736	41	227	145	224
4249	Dépense installation électricité non ventilée	134	71	79		41	103	12	403	475	112
4251	Chaux de badigeonnage	253	123	86	115	28	98	138	1 385	44	209
4252	Peinture à l'eau	4 252	1 792	4 433	2 724	2 359	4 197	2 178	4 218	1 549	3 420
4253	Peinture à l'huile	909	340	1 692	1 110	149	143	138	1 041	97	717
4254	Autres matières peinture	980	204	667	166	74	1 614	77	1 044	876	718
4255	Main d'œuvre peinture	2 793	1 651	3 999	1 469	1 258	2 757	745	3 371	1 416	2 407
4259	Dépense de peinture non ventilée	3 435	693	4 519	767	585	3 912	15	2 467	2 583	2 507
4261	Service domestique (bonne)	20 858	170	39 327	3 980	4 120	11 475	2 321	6 482	2 293	13 859
4262	Gardiennage de logement	1 569	160	3 508	801	472	440		83	48	1 093
4263	Service de jardinage	2 045	48	3 473	285	93	1 718	22	1 011	306	1 369
4264	Syndicat habitation collective	2 186		4 952	53	820	622		558		1 447
4269	Autres services de ménage	4						22			3
4271	Articles de bricolage	17	30	15			54		20	59	21
4272	Articles de jardinage	19	63	9	1	128	15		1	231	34
4273	Aliments entretien animaux domestiques	181	813	140	4	19	368	1 826	165	286	395
4279	Autre dépense d'entretien	545	191	35	129	78	233		3 682		425
4311	Terrain pour logement	10 165	2 348	12 183	1 377	156	4 407	7 230	7 002	33 051	7 521
4312	Construction de logement	53 294	19 746	45 615	11 037	24 906	65 647	23 170	74 681	31 115	41 944
4313	Achat de logement	9 329	4 985	2 687		17 828	15 676	4 435	5 592	7 640	7 859
5111	Chambre à coucher	5 978	2 678	5 359	3 842	2 155	7 792	2 377	4 778	4 710	4 861
5112	Salle à manger	1 368	621	954	829	1 038	1 539	482	1 943	1 039	1 115
5113	Salon	8 429	3 449	9 790	4 028	3 213	10 211	3 562	4 131	5 507	6 744
5114	Bibliothèque	789	533	427	291	749	1 186	978	255	825	702
5115	Autres mobiliers complets	4 104	2 029	4 525	2 370	591	3 652	2 422	5 865	4 353	3 402
5119	Entretien réparation. Mobiliers	5	1				7		4	35	4
5121	Table, maida	5 805	4 154	5 107	3 742	3 500	6 585	5 582	6 579	4 612	5 246
5122	Armoire, commode	970	112	715	113	38	288	753	1 537	3 317	680
5123	Buffet, armoire	525	586	506	657	312	677	294	746	635	546
5124	Banc	1 672	1 944	376	2	1 751	4 088	2 015	1 845	1 514	1 764
5125	Chaise, chaise longue	2 394	850	1 281	2 455	815	3 227	1 182	1 933	932	1 872
5126	Fauteuil, canapé, divan	53	103			291	107		19	173	70
5127	Lit, sommier	2 144	1 750	2 312	177	1 374	2 351	2 622	1 953	3 856	2 011
5128	Autres mobiliers séparés	1 438	292	1 295	446	41	1 648	483	2 408	251	1 050
5129	Frais réparation. Mobilier sep.	73			29	159	1	29	244		49
5131	Matelas	3 457	3 332	2 077	2 405	2 559	4 684	1 982	6 533	6 245	3 415
5132	Oreiller, traversin, coussin	370	392	431	446	128	461	327	359	297	377

		Urbain	Rural	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
5133	Laine, mousse, crin	160			241		298	19			106
5134	Couture, travail matelas	16	3	3			41			18	11
5141	Lit pour bébé	254	118	198	62	3	344	403	168	73	208
5142	Landau	71	70	78	44	20	80	114	72	75	71
5143	Poussette	396	32	686	122	20	221	107	238	120	273
5144	Park, baby walker autre art.	296	36	299	298	7	292	99	147	25	208
5151	Tapis	3 758	2 475	3 201	3 286	1 268	3 230	3 447	5 409	4 845	3 324
5152	Klim, margoume	181	368	72	148	98	294	318	698	376	244
5153	Jild	4	25		58		11	3			11
5154	Natte	450	944	417	590	278	583	1 198	1 010	328	617
5155	Mousse pour parterre	32	19	39		9	7		174		28
5156	Moquette	690	43	478	1 937	121	222	46	112	154	472
5158	Frais de tissage tapis, klim	35					63		95		23
5161	Tableaux de décor	413	77	422	14	259	458	258	160	248	299
5162	Bouquet de fleurs	56	32	61	71		22	87	49	43	48
5163	Bibelot, objet décoratif	493	37	420	73	86	459	473	463	167	339
5164	Bac fleurs synthétiques	187	18	156	278		112		214	164	130
5169	Autres objets de décor	69		67	5		126			1	46
5210	Réfrigérateur	4 999	3 718	3 950	5 737	1 818	4 963	2 753	9 046	5 177	4 565
5211	Machine à laver	1 705	760	1 576	1 436	621	1 709	588	2 119	1 385	1 385
5212	Lave-vaisselle	63	251	170	9	38	270	136	7		127
5213	Micro-onde, four électrique	801	258	650	844	146	738	256	871	826	617
5214	Séchoir, babilisse	255	94	364	241	168	139	113	124	87	201
5215	Cafetière électrique	42	8	28	39		33		111	21	31
5216	Fer à repasser	169	89	203	193	53	81	59	332	86	142
5217	Batteur électrique, yaourtière, presse,,,	410	97	545	151	159	216	75	759	156	304
5218	Autre appareil électroménager	152	12	101	41	73	109	40	353	79	105
5219	Réparation électroménager	573	164	204	189		1 010	84	1 240	6	434
5221	Cuisinière	1 573	848	1 239	2 065	873	1 277	871	1 904	1 147	1 328
5223	Réchaud électrique de cuisine, à gaz	13	11	16			8		33	68	13
5224	Chauffe-eau	72	19	93	30	118			87	121	54
5225	Barbecue	278	111	370	305	179	253	49	16	97	221
5226	Aspirateur de cuisine	55		67	71		33		32	5	36
5227	Glacière	59	24	58	95		2	43	55	161	47
5229	Entretien appareil cuisine	203	72	197	49	482	53	13	177	363	159
5231	Appareils de chauffage	700	344	1 127	184	1 334	260	230	108	673	579
5232	Ventilateur	35	22	30	13	5	23	51	33	109	31
5233	Climatiseur	5 623	1 071	5 555	1 689	2 405	5 138	1 657	5 753	6 024	4 083
5234	Articles de climatisation	106	105			316	232		9	255	106
5239	Réparation entretien chauffage	887	106	1 439	208	210	339	206	1 142	450	623
5241	Primus d'éclairage	4		11							3
5242	Autre appareil d'éclairage		2		1	6					1
5243	Accessoires d'éclairage	5	1		2		14				4
5249	Réparation appareil éclairage	118			3		333		1		78
5252	Foureau en terre cuite ou en métal		2				3	1			1
5311	Service de table	2 385	1 294	2 026	1 656	1 183	1 426	710	6 368	3 038	2 016
5312	Service à eau	473	197	322	547	131	546	163	401	504	380
5313	Service à café	393	149	212	791	151	164	145	605	372	310
5314	Service en métal	629	370	1 078	255	320	512	150	843	51	542
5315	Cocotte-minute	126	9	51	19	18	93	13	463	76	87
5319	Autres services	318	583	205	368	93	866	80	751	295	407
5321	Ustensiles métalliques	3 067	1 497	3 029	2 392	1 750	2 910	1 605	3 036	2 301	2 536
5322	Ustensiles en verre	1 625	511	2 510	840	752	890	505	1 087	1 571	1 248
5323	Ustensiles porcelaine	200	195	139	146	100	266	151	447	205	199
5324	Ustensiles en plastique	1 024	687	1 587	908	934	703	521	507	502	910
5325	Ustensiles en poterie	204	209	130	114	110	243	131	625	279	206
5326	Ustensiles en vannerie	381	212	458	330	283	322	72	486	185	324
5327	Ustensiles sans indication	463	200	394	60	86	682	354	202	705	374
5329	Autre ustensile de cuisine	32	22	33	4	45	28	14	33	75	29
5411	Drap et taie	3 904	1 964	5 488	2 953	1 800	3 446	964	3 869	1 263	3 248
5412	Couvre lit, couvre matelas	1 443	698	619	1 919	1 706	773	150	3 499	1 139	1 191
5413	Serviette de table, nappe	576	154	682	337	273	433	115	738	228	433
5419	Frais linge de maison	159	72	41		170	219	117	302	110	129
5421	Couvertures	3 310	3 271	3 240	2 758	2 640	3 370	3 039	3 616	6 007	3 297
5422	Laine pour couverture	2	3			7				24	2

		Urbain	Rural	Grand Tunis	Nord Est	Nord-Ouest	Centre Est	Centre Ouest	Sud Est	Sud-Ouest	Total
5423	Frais de filature et tissage	169	14		16	17	464	21	12		116
5431	Tissus d'ameublement	278	111	154	562	18	280	20	378	53	222
5432	Rideaux	3 717	1 446	2 976	2 218	4 836	3 373	1 046	3 388	2 816	2 949
5433	Accessoires de rideaux	105	136	101	293	148	92	89	10	3	116
5434	Frais couture tapisserie	439	72	645	80	59	346	17	695	21	315
5511	Machine à coudre, tricoter	65		159	11			31		2	43
5512	Appareil de broderie								2		
5513	Accessoires de couture	5	4	6	2	6	3	4	4	12	4
5519	Frais d'entretien et réparation	4		4	2		4	3			3
5521	Valise, sac, mallette	119	138	20	80	117	175	129	95	527	125
5522	Autre produit de maroquinerie		2		5					2	1
5531	Réveil, pendule	17	1	20	8		21			12	11
5532	Autres biens durables	42	2	3		11	19		86	253	28
5539	Réparation autres biens durables	6	44	5		129	10			10	19
5611	Savon de ménage	3 434	5 456	3 452	4 005	6 177	4 480	4 902	3 112	1 216	4 118
5612	Détergent (Omo, vif,...)	26 068	13 703	29 612	24 021	15 088	22 129	12 654	21 176	20 543	21 884
5613	Eau de javel	7 378	4 013	7 347	6 296	3 786	6 791	5 662	5 708	6 492	6 240
5614	Autre désinfectant	2 034	821	2 507	1 431	1 216	1 396	810	1 475	2 397	1 623
5615	Insecticides	716	275	880	652	227	684	156	369	555	566
5616	Articles d'hygiène	2 498	963	3 404	2 009	1 218	1 590	786	2 209	1 633	1 978
5617	Autres produits entretien	1 246	106	2 168	726	199	604	63	632	472	860
5618	Encens et assimilés	591	183	720	465	259	389	159	682	307	453
5619	Autres produits hygiène	1 411	610	2 536	599	303	631	1 326	413	1 280	1 140
5621	Nettoyage à sec vêtement	210	30	357	74	218	67	15	11	224	149
5622	Lavage repassage vêtement	78	13	108	86	11	17	17	80	77	56
5623	Entretien chaussures textiles	45	8	64	32	9	8		96	24	32
Total		929 373	403 685	1 125 080	618 161	473 325	869 771	409 768	677 797	545 966	751 522

Source : Enquête Nationale sur le Budget, la Consommation et le Niveau de vie des ménages 2010, Institut National de la Statistique

Annexe 4 : Valeur ajoutée par secteur d'activité, prix courants (2000-2013)

(En millions de dinars)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Agriculture et pêche	2 945,2	2 991,1	2 730,3	3 286,7	3 846,0	3 839,5	4 246,5	4 309,3	4 338,2	4 962,1	4 741,3	5 459,4	6 127,2	6 201,0
Industries manufacturières	4 755,2	5 277,6	5 439,2	5 582,3	6 092,9	6 624,1	7 173,6	8 275,8	10 025,9	9 938,2	10 680,1	10 766,2	11 278,0	11 896,8
Industries agro-alimentaires	888,5	875,8	906,6	951,9	1 134,1	1 172,8	1 281,5	1 462,2	1 615,5	1 741,0	1 851,0	1 942,4	2 051,2	2 206,6
Industries textiles, habillement et cuir	1 449,5	1 721,6	1 778,4	1 769,7	1 812,0	1 787,2	1 773,4	2 019,8	2 064,2	1 973,7	2 122,8	2 186,4	2 177,6	2 233,9
Industries diverses	611,4	649,0	678,6	719,9	757,1	788,0	811,7	851,8	930,5	990,1	1 020,8	1 101,1	1 193,0	1 267,4
Raffinage de pétrole	22,3	101,6	69,1	4,8	38,8	255,9	263,1	298,6	883,7	747,0	56,7	74,3	118,0	125,9
Industries chimiques	488,1	509,9	541,5	550,0	588,1	644,2	689,2	789,9	1 241,7	1 138,7	1 307,4	893,9	1 109,5	1 198,5
Matériaux de construction céramique et verre	446,6	468,2	490,7	526,9	600,9	616,8	663,8	718,9	780,2	815,8	866,9	878,8	913,9	981,0
Industries mécaniques et électriques	848,7	951,4	974,3	1 059,0	1 161,8	1 359,3	1 690,9	2 134,6	2 510,0	2 531,9	3 454,5	3 689,3	3 714,8	3 883,5
Industries non manufacturières	1 815,5	1 705,8	1 751,6	1 730,8	2 073,5	2 628,9	3 017,9	3 847,6	5 089,5	3 993,2	5 294,8	5 468,4	6 212,2	6 156,5
Extraction de pétrole et gaz naturel	1 113,5	966,7	1 014,3	995,4	1 264,0	1 794,0	2 136,0	2 908,7	3 745,5	2 854,4	4 016,5	4 285,3	4 850,9	4 697,1
Mines	266,9	271,1	254,6	248,7	233,4	279,7	288,5	328,1	642,7	420,1	486,8	271,5	353,1	335,6
Électricité et gaz	316,3	338,8	361,7	343,9	428,7	405,7	439,1	456,0	528,4	564,2	616,5	732,0	820,5	922,2
Eau	118,8	129,2	121,0	142,8	147,4	149,5	154,3	154,8	172,9	154,5	175,0	179,5	187,7	201,7
Bâtiment et génie civil	1 274,0	1 432,7	1 547,6	1 623,2	1 733,8	1 885,3	2 029,0	2 170,2	2 267,8	2 522,5	2 639,1	2 687,4	2 814,9	2 972,7
Activités de services marchands	11 255,2	12 355,5	13 110,9	14 316,8	15 630,2	17 064,4	18 986,2	20 504,9	22 283,4	23 842,7	26 095,5	26 269,8	28 676,0	31 659,2
Entretien et réparation	107,1	122,8	138,1	150,0	159,8	166,2	176,7	187,3	198,7	210,7	226,3	232,5	247,3	277,7
Commerce	2 194,2	2 360,2	2 608,6	2 873,6	3 108,7	3 216,6	3 749,8	3 924,1	4 096,0	4 536,9	4 909,8	5 201,0	5 578,7	6 097,4
Services d'hôtellerie et de restauration	1 726,9	1 823,5	1 774,1	1 871,0	2 105,0	2 264,5	2 423,6	2 590,9	2 785,1	2 932,4	3 163,0	2 626,3	3 181,1	3 502,1
Transports	2 383,6	2 579,0	2 501,7	2 634,3	2 966,2	3 339,9	3 623,8	3 999,3	4 600,4	4 783,6	5 430,7	4 767,7	5 239,8	5 735,0
Poste et télécommunication	703,7	908,2	1 022,6	1 146,8	1 429,8	1 651,2	1 786,4	1 949,5	2 200,0	2 543,1	2 863,9	3 221,9	3 517,7	3 874,4
Services financiers	1 085,9	1 189,0	1 120,6	1 039,9	1 213,7	1 378,6	1 700,4	2 048,2	2 267,4	2 080,6	2 279,8	2 415,6	2 565,4	2 883,5
Autres services marchands	3 053,8	3 372,8	3 945,2	4 601,2	4 646,9	5 047,4	5 525,4	5 805,6	6 135,8	6 755,5	7 221,9	7 804,7	8 346,0	9 289,2
SIFIM	-514,6	-543,4	-482,8	-456,9	-520,0	-580,9	-750,2	-885,4	-925,1	-761,8	-822,2	-874,6	-941,8	-1 058,6
Activités marchandes	21 530,4	23 219,3	24 096,8	26 082,9	28 856,3	31 461,3	34 703,0	38 222,4	43 079,6	44 496,9	48 628,7	49 776,5	54 166,5	57 827,6
Activités non marchandes	4 455,3	4 790,0	5 179,5	5 577,4	6 089,5	6 561,7	7 059,7	7 622,9	8 265,5	9 020,7	9 815,5	10 982,7	12 260,3	13 700,6
Services d'administration publique	4 315,8	4 645,9	5 026,8	5 410,5	5 908,9	6 369,6	6 854,1	7 408,1	8 033,3	8 775,7	9 552,1	10 696,8	11 952,5	13 362,9
Services organisations associatives	45,7	45,9	45,4	47,6	51,9	53,1	55,5	57,8	60,3	63,4	67,1	73,6	79,3	89,2
Services domestiques	93,8	98,2	107,3	119,3	128,7	139,0	150,1	157,1	171,8	181,7	196,2	212,3	228,5	248,5
PIB aux couts des facteurs	25 985,7	28 009,3	29 276,3	31 660,3	34 945,8	38 023,0	41 762,7	45 845,3	51 345,1	53 517,6	58 444,1	60 759,2	66 426,8	71 528,1
Impôts indirects nets de subventions	3 447,6	3 737,2	3 625,1	3 713,0	3 892,7	3 848,0	3 995,0	4 011,5	3 922,7	5 159,6	4 996,7	3 971,4	4 157,8	4 118,3
PIB (aux prix du marché)	29 433,3	31 746,5	32 901,4	35 373,3	38 838,6	41 871,0	45 757,7	49 856,8	55 267,8	58 677,2	63 440,9	64 730,6	70 584,6	75 646,4

Source : INS

Annexe 5 : Valeur ajoutée par secteur d'activité, prix constant 2005 (2000-2013)

(En millions de dinars)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Agriculture et pêche	3 532,3	3 455,0	3 113,0	3 667,3	4 163,9	3 839,5	4 143,8	4 178,0	4 151,6	4 539,5	4 124,9	4 550,9	4 846,5	4 649,6
Industries manufacturières	5 781,4	6 248,7	6 348,7	6 464,8	6 522,6	6 624,1	6 897,4	7 506,7	7 845,6	7 742,4	8 233,1	8 264,1	9 011,7	9 088,9
Industries agro-alimentaires	1 021,8	1 005,1	1 039,9	1 054,7	1 179,3	1 172,8	1 232,2	1 309,1	1 337,0	1 385,6	1 447,4	1 460,4	1 448,5	1 482,3
Industries textiles, habillement et cuir	1 789,2	2 074,2	2 025,5	1 961,3	1 866,6	1 787,2	1 737,2	1 911,4	1 940,4	1 799,2	1 888,2	1 865,9	1 823,7	1 859,1
Industries diverses	701,9	716,2	737,1	752,4	768,2	788,0	806,4	824,9	861,9	881,6	912,8	945,8	977,6	1 004,8
Raffinage de pétrole	90,9	141,1	193,1	266,4	199,3	255,9	263,1	306,1	303,4	275,7	106,5	271,2	1 086,0	1 044,6
Industries chimiques	596,0	612,8	633,6	627,2	649,1	644,2	637,8	649,2	622,6	648,7	695,5	418,0	581,7	636,4
Matériaux de construction céramique et verre	498,6	523,2	549,0	569,8	622,1	616,8	633,1	662,0	695,4	708,1	730,9	720,1	673,0	688,7
Industries mécaniques et électriques	1 083,1	1 176,0	1 170,5	1 233,0	1 238,2	1 359,3	1 587,6	1 844,1	2 084,8	2 043,6	2 451,8	2 582,7	2 421,2	2 372,9
Industries non manufacturières	2 503,5	2 376,2	2 431,4	2 342,2	2 580,0	2 628,9	2 498,6	2 912,7	2 822,7	2 817,7	2 932,0	2 596,3	2 585,6	2 507,6
Extraction de pétrole et gaz naturel	1 789,4	1 610,9	1 689,3	1 575,6	1 774,2	1 794,0	1 691,5	2 121,2	1 980,7	1 992,8	1 985,7	1 735,3	1 634,2	1 518,6
Mines	263,6	283,1	257,4	263,9	264,5	279,7	252,2	256,6	250,3	241,6	267,8	121,8	123,2	132,4
Électricité et gaz	328,4	353,3	356,5	366,8	399,0	405,7	398,8	377,0	427,3	432,2	492,3	548,3	647,2	656,6
Eau	122,1	128,9	128,2	135,9	142,3	149,5	156,1	157,9	164,3	151,1	186,2	190,9	181,1	199,9
Bâtiment et génie civil	1 478,5	1 608,2	1 675,5	1 682,9	1 768,0	1 885,3	2 002,4	2 133,9	2 199,7	2 281,5	2 358,4	2 290,9	2 329,5	2 390,0
Activités de services marchands	13 020,7	13 661,6	14 136,7	15 052,1	15 883,6	17 061,2	18 336,8	19 474,0	20 833,3	21 538,4	22 571,4	22 023,3	22 952,8	23 917,0
Entretien et réparation	124,0	139,1	150,1	157,0	163,0	166,2	172,2	176,1	184,2	189,5	195,2	198,9	201,5	209,5
Commerce	2 470,3	2 648,6	2 770,6	2 957,7	3 087,7	3 215,8	3 519,7	3 611,4	3 779,7	3 910,8	3 982,9	4 080,5	4 061,3	4 183,6
Services d'hôtellerie et de restauration	1 947,2	1 993,9	1 902,5	1 946,0	2 126,3	2 264,5	2 350,5	2 432,4	2 568,8	2 552,8	2 592,6	2 101,7	2 320,8	2 359,9
Transports	3 042,3	3 016,3	2 885,1	2 957,4	3 154,1	3 339,9	3 490,2	3 680,3	3 979,6	4 095,1	4 389,2	3 747,6	3 977,9	4 091,2
Poste et télécommunication	617,0	796,3	896,6	1 006,9	1 278,3	1 648,8	1 509,6	1 751,2	2 024,8	2 328,6	2 655,6	2 987,2	3 283,7	3 595,7
Services financiers	1 154,8	1 168,1	1 113,8	1 150,5	1 292,5	1 378,6	1 549,1	1 791,1	1 942,0	1 993,5	2 107,2	2 192,4	2 268,4	2 378,1
Autres services marchands	3 664,9	3 899,2	4 418,1	4 876,6	4 781,8	5 047,4	5 745,4	6 031,6	6 354,2	6 468,1	6 648,8	6 715,0	6 839,2	7 099,0
SIFIM	-659,3	-659,3	-556,3	-525,4	-542,6	-580,9	-678,4	-722,9	-748,4	-698,6	-791,9	-833,8	-891,4	-940,9
Activités marchandes	25 657,2	26 690,4	27 149,0	28 683,9	30 375,6	31 458,1	33 200,6	35 482,5	37 104,5	38 221,0	39 428,0	38 891,7	40 834,8	41 612,2
Activités non marchandes	5 125,6	5 378,8	5 556,0	5 881,6	6 203,5	6 561,7	6 951,5	7 343,2	7 723,1	8 133,8	8 554,2	9 183,4	9 717,6	10 279,6
Services d'administration publique	4 949,7	5 201,5	5 376,8	5 695,7	6 013,1	6 369,6	6 757,0	7 144,9	7 516,1	7 920,9	8 336,8	8 956,0	9 482,8	10 033,0
Services organisations associatives	44,2	44,4	44,9	50,1	52,7	53,1	53,9	55,7	57,0	58,5	59,8	63,5	66,9	70,2
Services domestiques	131,7	132,9	134,3	135,8	137,6	139,0	140,6	142,6	150,0	154,5	157,5	163,9	168,0	176,4
PIB aux couts des facteurs	30 782,9	32 069,2	32 705,0	34 565,5	36 579,1	38 019,8	40 152,1	42 825,6	44 827,6	46 354,8	47 982,2	48 075,0	50 552,4	51 891,8
Impôts indirects nets de subventions	3 404,8	3 556,1	3 531,9	3 620,7	3 752,4	3 958,8	4 085,5	4 166,6	4 390,6	4 639,2	4 668,8	4 308,3	4 272,7	4 315,7
PIB (aux prix du marché)	34 187,6	35 625,3	36 236,9	38 186,2	40 331,4	41 978,6	44 237,6	46 992,2	49 218,1	50 994,0	52 651,0	52 383,3	54 825,1	56 207,4

Source : INS

Annexe 6 : Évolution de la Formation brute du capital fixe (2000-2012)

(Montants en millions TND)	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Agriculture et pêche	890,0	930,0	821,7	780,0	868,3	786,6	912,5	921,0	923,4	976,8	1 039,2	1 055,3	1 095,8
Industries non manufacturières	914,8	1 002,9	1 004,9	897,8	962,8	1 029,5	1 853,0	2 559,3	3 158,6	3 575,0	3 658,8	2 537,0	2 709,9
Mines	24,7	61,1	63,3	62,0	66,5	59,4	81,5	98,7	99,6	139,8	145,9	69,5	76,7
Pétrole et gaz	304,8	349,0	457,0	330,0	318,0	345,0	1 123,0	1 831,0	2 379,0	2 277,0	3 172,5	2 096,3	2 222,1
Électricité et eau	458,8	452,1	334,6	360,4	408,4	440,1	458,5	419,6	455,0	888,7	80,5	112,9	125,0
Bâtiment et génie civil	126,5	140,7	150,0	145,4	169,9	185,0	190,0	210,0	225,0	269,5	259,9	258,3	286,1
Industries manufacturières	926,8	1 013,0	1 095,6	1 094,4	1 000,0	1 043,2	1 138,1	1 210,9	1 489,9	1 452,1	1 781,7	1 622,6	1 747,4
Industries agricoles et alimentaires	215,2	194,4	189,5	198,8	220,4	216,4	229,9	261,2	270,1	285,8	327,3	325,2	340,2
MCCV	129,7	130,1	203,1	190,2	141,2	163,6	166,0	154,4	298,6	252,6	292,6	303,6	326,3
Industries mécaniques et électriques	150,0	175,0	180,0	160,0	185,0	200,0	225,0	285,0	318,0	344,1	341,8	287,0	297,9
Textile, habillement et cuir	233,1	280,5	254,5	268,1	204,8	200,9	259,3	237,6	275,7	218,8	203,8	198,2	202,9
Industries chimiques	84,9	63,0	56,0	77,0	89,0	82,0	80,0	92,0	137,6	150,9	347,1	246,8	273,4
Raffinage de pétrole		21,0	20,0	20,0	18,0	28,0	25,0	33,0	40,0	44,6	118,6	67,0	74,2
Industrie du Tabac		9,6	10,5	11,2	4,6	13,6	10,1	8,8	9,9	12,0	7,3	9,6	10,6
Industries diverses	113,9	139,4	182,0	169,1	137,0	138,7	142,8	138,9	140,0	143,3	143,2	185,3	221,9
Hôtels, cafés et restaurants	324,0	355,0	340,0	320,0	320,0	310,0	330,0	350,8	352,5	375,7	454,5	345,8	382,7
Autres services	3 183,9	3 856,9	4 073,5	4 065,2	4 489,0	4 897,1	5 238,3	5 447,1	5 928,0	6 473,2	7 373,0	7 079,4	7 787,1
Commerce	630,7	170,0	178,6	185,1	193,3	195,0	199,8	212,3	240,0	247,6	282,9	275,8	305,5
Transport	1 490,0	1 003,6	954,9	868,7	1 014,4	1 207,7	1 359,6	1 595,1	1 977,6	2 187,8	2 537,2	2 208,5	2 402,5
Communications		414,9	545,0	593,5	655,0	586,0	650,0	700,0	748,5	861,2	948,8	712,0	751,5
Logement	1 063,2	1 151,4	1 232,3	1 313,5	1 382,2	1 490,4	1 605,9	1 694,5	1 692,7	1 906,8	2 033,6	2 207,3	2 758,0
Autres services		1 117,0	1 162,7	1 104,4	1 244,1	1 418,0	1 423,0	1 245,2	1 269,2	1 269,8	1 570,5	1 675,9	1 569,6
Équipements collectif	683,4	882,1	812,0	943,3	954,5	914,9	861,5	1 001,4	1 207,7	1 425,5	1 195,1	1 425,9	1 735,6
Total	6 922,9	8 039,9	8 147,7	8 100,7	8 594,6	8 981,3	10 333,4	11 490,5	13 060,1	14 278,3	15 502,4	14 065,9	15 458,5

Source : INS

Annexe 7 : Répartition de la population active par gouvernorat et secteur d'activité

	Agriculture, foret et pêche	Industries agro-alimentaires	Industries mécaniques et électriques	Industries textiles, habillement et cuir	Industries diverses	Mines et énergie	Bâtiment et génie civil	Commerce	Administration, éducation, santé	Transport et télécommunication	Hôtels et restaurant	Banques et assurances	Activité immobilière, réparation services	Autres services socioculturel	Activité non déclarée	Total
Tunis	2 560	8 354	9 326	25 420	16 771	4 493	25 575	53 797	82 108	26 336	15 109	9 841	24 020	25 960	35 695	365 367
Ariana	5 896	3 310	5 257	12 923	7 274	1 751	20 676	17 936	30 401	10 696	4 218	4 363	11 224	10 579	13 030	159 533
Ben Arous	7 910	6 848	12 089	13 384	13 083	2 564	14 708	21 586	36 789	13 659	4 518	3 623	10 129	9 346	16 911	187 147
Manouba	12 723	3 609	2 770	11 497	5 510	1 175	15 002	10 167	20 849	6 223	2 919	1 060	4 963	6 666	13 674	118 806
Nabeul	54 688	6 612	9 601	36 463	17 002	1 472	27 768	22 120	29 410	10 137	17 591	1 012	8 681	10 213	15 891	268 660
Zaghouan	11 151	597	4 512	5 153	3 882	336	7 861	3 322	7 986	2 094	1 144	119	1 007	1 781	8 001	58 946
Bizerte	30 374	2 463	10 977	25 417	5 835	1 568	23 462	12 065	27 672	7 289	3 055	694	4 290	6 324	19 630	181 116
Beja	35 802	2 458	764	3 881	2 059	659	14 367	8 438	16 939	3 742	1 984	295	2 520	3 320	11 132	108 358
Jendouba	46 798	1 914	561	2 534	2 812	757	24 707	9 516	19 863	4 690	4 186	368	2 818	4 459	18 109	144 091
Le Kef	15 812	1 138	529	2 082	2 478	1 048	12 266	6 021	17 078	3 404	1 357	143	1 893	3 438	11 863	80 549
Siliana	17 188	590	390	3 577	1 015	470	14 421	4 658	14 035	2 865	1 092	137	1 286	2 413	8 858	72 997
Sousse	9 700	3 914	8 946	25 645	13 280	1 094	25 180	19 210	28 327	10 094	17 756	1 133	7 680	9 088	14 415	195 461
Monastir	9 672	1 705	2 914	54 208	10 858	990	18 322	15 102	22 779	8 042	6 366	519	5 213	4 934	9 994	171 616
Mahdia	27 584	1 815	1 111	14 531	3 290	675	20 382	13 343	14 616	3 865	3 931	243	3 020	2 686	8 161	119 253
Sfax	36 550	9 004	8 658	31 920	23 269	3 419	34 544	30 020	40 491	15 112	4 993	1 399	13 492	11 698	20 426	284 996
Kairouan	41 843	3 696	1 217	5 393	3 000	659	32 349	15 256	21 818	5 443	2 364	308	3 505	3 952	15 870	156 673
Kasserine	29 370	977	546	4 640	3 293	521	25 416	9 112	19 887	4 427	1 450	172	2 052	3 972	16 466	122 302
Sidi Bouzid	36 820	1 268	609	2 093	1 825	430	19 680	9 103	17 673	4 183	909	126	1 991	2 411	11 711	110 831
Gabes	14 564	2 337	1 316	5 747	8 848	1 172	18 015	9 515	16 900	5 257	1 749	325	3 662	3 946	9 625	102 977
Médénine	11 760	1 626	670	4 274	3 632	937	20 457	20 129	19 877	7 910	14 719	624	4 297	4 105	8 554	123 571
Tataouine	4 031	907	229	1 246	822	621	6 304	3 546	8 321	1 508	637	90	1 066	1 385	3 352	34 065
Gafsa	9 543	1 397	487	3 287	2 030	7 171	13 556	6 891	19 411	4 520	1 246	225	2 171	5 487	14 133	91 555
Tozeur	5 994	576	163	1 169	736	260	4 196	2 254	6 355	1 819	2 101	88	1 194	1 867	2 381	31 152
Kébili	12 769	504	176	814	503	260	5 361	2 946	8 220	1 780	1 361	66	1 098	2 051	3 384	41 292
Total	491 103	67 619	83 819	297 296	153 105	34 504	444 576	326 054	547 805	165 094	116 755	26 972	123 271	142 080	311 264	3 331 316

Annexe 8 : Répartition de la population active par gouvernorat et secteur d'activité

	Agriculture, foret et pêche	Industries agro-alimentaires	Industries mécaniques et électriques	Industries textiles, habillement et cuir	Industries diverses	Mines et énergie	Bâtiment et génie civil	Commerce	Administration, éducation, santé	Transport et télécommunication	Hôtels et restaurant	Banques et assurances	Activité immobilière, réparation services	Autres services socioculturel	Activité non déclarée	Total
Tunis	2 419	7 710	8 541	22 563	15 359	4 372	22 463	50 404	81 087	25 703	13 530	9 713	22 415	24 644	3 315	314 238
Ariana	5 746	3 065	4 907	12 020	6 880	1 736	18 469	17 136	30 063	10 468	3 899	4 306	10 683	10 116	2 210	141 704
Ben Arous	7 407	6 318	10 939	11 937	12 047	2 513	12 746	20 369	36 366	13 327	3 995	3 564	9 612	8 805	1 878	161 821
Manouba	11 954	3 168	2 584	10 309	5 025	1 167	13 259	9 513	20 589	6 038	2 576	1 048	4 507	6 160	1 332	99 228
Nabeul	52 289	6 089	9 051	34 166	16 182	1 439	25 203	21 168	29 106	9 753	16 129	1 012	8 125	9 624	2 122	241 457
Zaghouan	9 762	521	4 182	4 577	3 480	322	6 125	3 149	7 828	1 961	995	117	945	1 627	495	46 086
Bizerte	27 776	2 190	10 271	23 310	5 377	1 538	19 509	11 602	27 148	6 996	2 850	684	4 039	5 944	1 656	150 890
Beja	33 931	2 140	674	3 275	1 807	630	12 145	7 929	16 610	3 526	1 698	287	2 284	3 123	504	90 561
Jendouba	45 211	1 552	428	2 052	2 458	714	18 606	8 827	19 115	4 375	3 409	354	2 533	3 910	1 122	114 666
Le Kef	15 147	950	406	1 672	2 158	986	9 513	5 599	16 522	3 187	1 190	143	1 697	3 100	493	62 763
Siliana	15 987	464	342	3 121	944	451	12 230	4 445	13 783	2 762	984	137	1 191	2 235	602	59 678
Sousse	9 010	3 645	8 435	23 963	12 643	1 056	22 483	18 452	28 061	9 739	16 190	1 128	7 304	8 667	2 112	172 886
Monastir	9 452	1 615	2 815	52 483	10 523	990	17 051	14 783	22 640	7 792	5 840	514	5 003	4 765	2 261	158 526
Mahdia	26 512	1 701	1 066	13 520	3 137	670	18 299	13 004	14 479	3 722	3 560	243	2 859	2 528	470	105 770
Sfax	32 435	8 280	8 223	29 496	22 275	3 295	30 581	28 981	40 111	14 658	4 626	1 372	12 960	11 064	2 493	250 851
Kairouan	39 098	3 352	1 146	4 898	2 819	648	27 233	14 712	21 590	5 240	2 095	308	3 252	3 664	1 042	131 098
Kasserine	27 850	841	495	3 964	2 966	490	20 122	8 712	19 432	4 135	1 206	166	1 847	3 507	451	96 184
Sidi Bouzid	35 095	1 178	554	1 824	1 728	425	17 036	8 890	17 576	4 019	798	126	1 926	2 321	863	94 358
Gabes	13 719	1 936	1 228	5 296	8 260	1 154	15 129	9 024	16 606	4 999	1 545	321	3 270	3 638	813	86 940
Médenine	11 314	1 481	635	3 898	3 479	923	18 574	19 494	19 671	7 669	13 722	618	4 080	3 875	1 141	110 575
Tataouine	3 842	774	208	1 141	744	578	5 365	3 245	8 146	1 416	538	88	963	1 306	497	28 851
Gafsa	9 126	1 245	470	2 754	1 871	7 071	10 798	6 619	18 973	4 334	1 068	225	2 006	5 156	410	72 127
Tozeur	5 413	469	139	880	680	244	3 368	2 123	6 211	1 707	1 921	87	933	1 756	138	26 070
Kébili	12 394	437	166	661	478	252	4 872	2 788	8 085	1 718	1 246	66	998	1 944	156	36 259
Total	462 890	61 120	77 905	273 778	143 318	33 664	381 178	310 969	539 798	159 244	105 609	26 627	115 432	133 480	28 576	2 853 588

Annexe 9 : Répartition du nombre d'entreprises par gouvernorat : Section F : Construction et travaux de construction, Division 41 : Bâtiments et travaux de construction de bâtiments

Division 41	Nombre d'entreprises							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tunis	1 661	1 754	1 819	1 945	2 078	2 284	2 254	2 594
Ariana	840	912	931	988	1 060	1 165	1 180	1 386
Ben Arous	543	571	608	642	687	761	757	922
Manouba	212	230	230	242	247	265	260	322
Nabeul	436	446	460	480	516	559	571	706
Zaghouan	129	128	125	131	132	143	143	167
Bizerte	294	298	297	307	324	343	290	364
Beja	300	304	297	295	296	307	313	468
Jendouba	285	282	272	284	287	301	304	511
Le Kef	212	216	210	214	211	221	181	233
Siliana	114	126	124	127	127	169	208	348
Sousse	688	702	667	706	775	879	936	1 155
Monastir	315	317	317	317	355	422	469	759
Mahdia	300	282	278	259	274	298	307	353
Sfax	676	683	706	755	812	908	979	1 194
Kairouan	421	425	430	416	433	482	492	556
Kasserine	420	434	432	434	459	510	550	580
Sidi Bouzid	168	160	167	171	187	199	227	285
Gabes	220	235	246	272	283	335	370	550
Médenine	260	235	245	248	285	367	443	570
Tataouine	169	187	185	196	206	220	242	271
Gafsa	243	249	254	289	329	387	382	408
Tozeur	121	122	131	130	134	148	138	155
Kébili	129	132	135	139	153	192	206	293
Total	9 156	9 430	9 566	9 987	10 650	11 865	12 202	15 150

Source : INS, Répertoire National d'Entreprise, 2014

Annexe 10 : Répartition du nombre d'emploi formel par gouvernorat : Section F : Construction et travaux de construction, Division 41 : Bâtiments et travaux de construction de bâtiments

Division 41	Nombre d'emploi formel							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tunis	18 759	20 073	14 432	14 409	15 701	15 386	14 029	14 875
Ariana	5 955	6 392	9 082	10 254	8 872	8 930	7 246	6 768
Ben Arous	4 013	3 791	5 014	4 688	5 183	7 436	7 420	6 838
Manouba	854	878	1 096	890	860	772	854	910
Nabeul	1 407	1 613	2 012	2 080	1 895	2 486	2 399	1 383
Zaghouan	345	441	684	546	271	198	248	272
Bizerte	1 333	991	817	827	974	814	901	815
Beja	122	121	109	107	102	131	110	146
Jendouba	484	410	327	319	346	399	369	357
Le Kef	325	291	245	301	371	234	148	139
Siliana	253	206	243	208	263	278	234	226
Sousse	5 918	5 398	4 060	5 489	6 722	4 696	4 852	4 330
Monastir	2 082	1 867	1 833	1 646	1 979	2 091	1 960	1 777
Mahdia	434	396	381	372	367	413	272	333
Sfax	9 151	6 114	9 821	10 625	12 314	13 238	9 742	9 385
Kairouan	348	366	273	286	305	293	255	298
Kasserine	323	349	383	296	359	368	255	279
Sidi Bouzid	349	251	286	309	384	343	312	392
Gabes	1 427	1 340	1 519	1 405	1 344	1 309	1 215	1 238
Médenine	714	593	418	402	424	481	404	472
Tataouine	286	230	179	144	155	179	124	164
Gafsa	1 129	703	763	1 125	1 302	1 286	515	447
Tozeur	146	132	113	104	95	102	93	96
Kébili	629	633	857	621	758	778	605	669
Total	56 786	53 579	54 947	57 453	61 346	62 641	54 562	52 609

Source : INS, Répertoire National d'Entreprise, 2014

**Annexe 11 : Répartition du chiffre d'affaires par gouvernorat : Section F : Construction et travaux de construction,
Division 41 : Bâtiments et travaux de construction de bâtiments**

Division 41	Chiffre d'affaires (M TND)							
	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Tunis	1 061,2	1 167,4	1 207,3	1 288,0	1 647,6	2 050,8	2 520,9	2 664,0
Ariana	287,1	289,7	386,3	571,0	677,5	680,6	655,5	619,2
Ben Arous	198,1	151,8	237,1	304,9	292,6	470,9	422,3	406,4
Manouba	17,5	23,7	25,9	39,1	36,7	33,9	41,9	54,0
Nabeul	50,6	58,5	82,3	87,1	98,6	110,4	111,5	105,4
Zaghouan	5,9	10,2	18,1	20,3	23,6	10,0	20,4	23,2
Bizerte	56,2	47,5	47,0	39,2	48,2	44,3	44,8	48,5
Beja	4,4	5,4	5,5	5,5	7,7	11,8	9,7	14,6
Jendouba	18,5	20,0	16,5	18,6	25,6	31,7	25,4	28,0
Le Kef	6,2	7,3	8,0	9,4	11,5	11,6	8,9	11,2
Siliana	7,1	9,5	11,0	12,9	20,9	15,1	22,1	17,0
Sousse	232,7	176,4	251,3	657,2	710,0	336,7	340,1	338,0
Monastir	59,1	62,7	63,0	82,8	100,4	177,5	109,4	90,9
Mahdia	17,4	16,1	22,2	21,7	25,7	26,1	19,4	24,8
Sfax	310,2	230,7	336,1	458,3	471,7	527,0	459,1	552,6
Kairouan	11,8	17,2	16,0	18,5	25,1	25,6	21,9	18,3
Kasserine	15,8	19,4	21,7	19,9	21,8	29,0	17,9	20,8
Sidi Bouzid	13,0	9,8	12,9	13,0	17,3	17,2	11,7	20,8
Gabes	33,0	35,2	44,3	49,9	59,0	57,7	41,7	53,2
Médenine	41,2	33,1	25,8	26,5	34,5	51,6	45,2	40,3
Tataouine	15,5	31,2	25,0	15,0	12,8	14,5	8,1	15,6
Gafsa	32,3	22,2	28,4	40,6	58,6	74,7	17,1	18,1
Tozeur	4,6	3,1	4,5	3,1	3,3	4,3	4,2	6,2
Kébili	32,1	38,5	42,4	58,0	80,7	80,1	61,4	75,2
Total	2 531,4	2 486,8	2 938,7	3 860,3	4 511,3	4 893,3	5 040,7	5 266,2

Source : INS, Répertoire National d'Entreprise, 2014

Annexe 12 : RNE, Nombre d'entreprises par secteur (2006-2012)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Agriculture, sylviculture et pêche	1 938	2 027	2 206	2 347	2 574	2 563	2 695
Industries extractives	1 131	1 194	1 237	1 297	1 394	1 305	1 369
Industrie manufacturière	59 821	61 952	64 019	66 622	70 146	69 566	71 592
Production et distribution d'électricité, gaz et air conditionné	13	17	20	20	22	22	22
Construction	20 957	21 677	22 996	24 719	26 891	27 713	29 730
Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles	226 850	229 971	238 127	248 200	258 599	256 298	264 634
Hébergement et restauration	22 210	23 298	24 486	26 304	27 579	28 256	29 698
Transports et entreposage	76 262	79 386	82 077	84 836	87 699	93 956	99 253
Information et communication	14 344	14 569	14 855	15 155	15 691	15 284	15 255
Activités financières et d'assurance	1 270	1 303	1 378	1 439	1 549	1 616	1 685
Activités immobilières	2 605	2 877	2 921	3 266	3 416	3 470	3 670
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	21 804	24 104	26 515	29 107	32 766	33 885	36 307
Activités de services administratifs et de soutien	9 375	10 302	11 543	12 870	14 288	13 986	14 656
Enseignement	3 360	3 557	3 897	4 389	4 766	4 984	5 524
Santé humaine et action sociale	9 944	10 846	11 739	12 789	13 948	14 327	15 143
Arts, spectacles et activités récréatives	3 808	4 349	4 775	5 035	5 256	5 356	5 447
Autres activités de services	26 783	27 283	27 970	28 598	29 259	28 091	27 880
Autres activités et activités inconnues	1 809	1 613	1 644	1 702	1 754	1 544	1 542
Total général	504 284	520 325	542 405	568 695	597 597	602 222	626 102

Source : RNE, INS

Annexe 13 : RNE, Nombre d'emploi formel salarié par secteur (2006-2012)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Agriculture, sylviculture et pêche	23 448	21 585	21 856	22 212	23 100	24 719	23 740
Industries extractives	7 664	8 274	9 396	8 946	9 506	9 060	9 573
Industrie manufacturière	401 537	427 097	446 302	443 259	448 435	483 275	495 557
Production et distribution d'électricité, gaz et air conditionné	38	40	40	45	59	92	90
Construction	76 141	77 657	80 578	83 268	84 686	77 205	70 077
Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles	93 096	95 157	99 679	103 863	108 941	110 637	119 458
Hébergement et restauration	71 054	69 146	69 785	71 298	68 769	61 991	69 976
Transports et entreposage	19 060	20 472	22 031	22 376	23 485	26 089	29 652
Information et communication	6 680	7 913	9 630	11 794	15 184	16 663	17 849
Activités financières et d'assurance	15 401	15 438	16 161	16 772	17 399	17 989	18 471
Activités immobilières	4 509	3 970	3 251	2 474	2 510	2 147	3 059
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	27 299	32 696	35 883	33 138	35 668	29 824	31 300
Activités de services administratifs et de soutien	78 581	84 873	97 981	107 172	118 714	89 535	72 663
Enseignement	3 970	4 191	4 547	5 134	5 985	5 981	6 087
Santé humaine et action sociale	11 985	12 748	13 491	14 632	15 560	15 834	17 090
Arts, spectacles et activités récréatives	2 483	2 690	2 605	2 634	2 630	2 360	2 525
Autres activités de services	8 261	7 073	6 659	6 298	6 260	5 709	5 479
Autres activités et activités inconnues	3 216	3 049	3 027	3 369	3 871	3 789	3 677
Total général	854 425	894 065	942 901	958 683	990 762	982 897	996 322

Source : RNE, INS

Annexe 14 : RNE, Chiffre d'affaires par secteur (2006-2012)

(en M TND)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Agriculture, sylviculture et pêche	723	771	1 163	1 241	1 420	1 458	1 691
Industries extractives	1 919	2 765	3 188	3 381	3 674	3 978	4 559
Industrie manufacturière	25 370	29 511	33 328	33 486	38 039	36 229	38 870
Production et distribution d'électricité, gaz et air conditionné	793	803	1 198	1 145	1 254	1 230	1 393
Construction	3 343	4 022	5 403	5 814	6 304	6 336	5 193
Commerce, réparation d'automobiles et de motocycles	21 920	25 173	28 543	30 138	34 320	35 078	40 103
Hébergement et restauration	2 161	2 310	2 541	2 658	2 723	1 968	2 572
Transports et entreposage	1 798	2 117	2 328	2 435	2 400	2 462	2 904
Information et communication	1 135	1 366	1 717	2 091	2 453	2 732	3 002
Activités financières et d'assurance	3 297	3 705	4 138	4 485	5 692	5 911	7 254
Activités immobilières	411	381	337	310	352	301	423
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	1 429	1 841	1 967	2 337	2 734	2 718	2 731
Activités de services administratifs et de soutien	1 317	1 440	1 758	1 949	2 251	2 085	2 104
Enseignement	102	131	156	211	252	253	301
Santé humaine et action sociale	412	432	514	645	729	836	1 035
Arts, spectacles et activités récréatives	79	101	119	108	140	99	101
Autres activités de services	278	293	313	309	312	229	234
Autres activités et activités inconnues	151	199	211	238	226	246	273
Total général	66 641	77 359	88 923	92 981	105 276	104 150	114 742

Annexe 15 : RNE, Section Construction et activités liées : Nombre d'entreprises (2006-2012)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
08.1 Extraction de pierres, de sables et d'argiles	943	991	1 004	1 058	1 138	1 042	1 088
16 Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	6 335	6 669	6 983	7 392	7 802	7 876	8 059
20.3 Fabrication de peintures, vernis, encres et mastics	215	219	236	249	256	241	253
22.23 Fabrication d'éléments en matières plastiques pour la construction	27	31	32	34	35	33	43
23.11 Fabrication de verre plat	4	4	4	4	4	5	5
23.12 Façonnage et transformation du verre plat	46	44	45	45	45	43	43
23.3 Fabrication de matériaux de construction en terre cuite	251	268	283	302	315	292	299
23.41 Fabrication industrielle d'articles céramiques à usage domestique ou ornemental	0	0	0	0	0	0	0
23.42 Fabrication artisanale d'articles céramiques à usage domestique ou ornemental	837	884	931	974	997	969	966
23.43 Fabrication d'appareils sanitaires en céramique	41	47	50	53	58	61	69
23.5 Fabrication de ciment, chaux et plâtre	77	77	80	81	79	77	74
23.6 Fabrication d'ouvrages en béton, en ciment ou en plâtre	659	648	661	687	709	685	699
23.7 Taille, façonnage et finissage de pierres	484	560	631	718	788	905	982
25.1 Fabrication d'éléments en métal pour la construction	5 273	5 604	5 901	6 334	6 846	7 133	7 438
Construction	20 957	21 677	22 996	24 719	26 891	27 713	29 730
41 Construction de bâtiments	9 416	9 552	9 973	10 636	11 851	12 189	15 134
41.1 Promotion immobilière	1 173	1 292	1 436	1 628	1 889	2 060	2 293
41.2 Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels	8 243	8 260	8 537	9 008	9 962	10 129	12 841
42 Génie civil	1 572	1 498	1 413	1 328	1 366	1 365	990
43 Travaux de construction spécialisés	9 969	10 627	11 610	12 755	13 674	14 159	13 606
43.1 Démolition et préparation des sites	17	13	13	13	13	10	18
43.2 Travaux d'installation électrique, plomberie et autres travaux d'installation	5 438	5 671	6 123	6 688	7 302	7 603	8 058
43.3 Travaux de finition	1 947	2 076	2 260	2 478	2 698	2 837	3 028
43.9 Autres travaux de construction spécialisés	2 567	2 867	3 214	3 576	3 661	3 709	2 502
46.43 Commerce de gros d'appareils électroménagers	130	144	153	168	206	215	239
46.44 Commerce de gros de vaisselle, verrerie et produits d'entretien	408	431	451	490	558	555	611
46.47 Commerce de gros de meubles, de tapis et d'appareils d'éclairage	79	85	88	98	123	129	152
46.74 Commerce de gros de matériaux de construction et d'appareils sanitaires	6 122	6 238	6 441	6 750	7 210	7 550	8 152
46.75 Commerce de gros de quincaillerie et fournitures pour plomberie et chauffage	416	443	485	522	602	627	686
47.52 Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé	5 063	5 247	5 417	5 712	5 984	5 973	6 159
47.54 Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	1 000	1 242	1 380	1 553	1 784	1 845	2 010
47.59 Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé	6 451	6 345	6 537	6 764	7 242	7 003	7 230
Activités immobilières	2 605	2 877	2 921	3 266	3 416	3 470	3 670
68 Activités immobilières	2 605	2 877	2 921	3 266	3 416	3 470	3 670
68.2 Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	2 042	2 256	2 233	2 521	2 627	2 698	2 860
68.3 Activités immobilières pour compte de tiers	560	618	686	743	787	770	808
71.11 Activités d'architecture	1 549	1 660	1 785	1 916	2 100	2 195	2 360
71.12 Activités d'ingénierie	942	884	929	972	1 018	1 289	1 347
71.2 Activités de contrôle et analyses techniques	154	147	174	185	196	272	282
Total	83 058	86 522	91 102	97 703	105 343	108 016	115 056

Annexe 16 : RNE, Section Construction et activités liées : Nombre d'emplois formels (2006-2012)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
08.1 Extraction de pierres, de sables et d'argiles	4 018	4 035	4 126	3 922	4 278	3 989	4 114
16 Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	2 716	2 813	2 821	2 816	2 754	2 731	2 847
20.3 Fabrication de peintures, vernis, encres et mastics	1 722	1 650	1 682	1 683	1 619	2 100	2 189
22.23 Fabrication d'éléments en matières plastiques pour la construction	299	404	375	348	320	332	374
23.11 Fabrication de verre plat	42	37	38	42	32	34	34
23.12 Façonnage et transformation du verre plat	600	608	610	611	539	516	495
23.3 Fabrication de matériaux de construction en terre cuite	10 698	11 198	11 434	11 946	11 989	12 891	12 942
23.42 Fabrication artisanale d'articles céramiques à usage domestique ou ornemental	1 251	1 181	1 146	1 052	1 004	893	906
23.43 Fabrication d'appareils sanitaires en céramique	802	985	943	1 017	991	1 158	1 419
23.5 Fabrication de ciment, chaux et plâtre	1 888	1 858	1 799	2 200	2 370	2 626	2 183
23.6 Fabrication d'ouvrages en béton, en ciment ou en plâtre	5 755	5 819	5 332	5 268	5 596	6 286	8 305
23.7 Taille, façonnage et finissage de pierres	665	678	707	772	752	1 110	1 157
25.1 Fabrication d'éléments en métal pour la construction	12 202	12 001	12 422	13 017	13 524	13 425	13 727
Construction	76 141	77 657	80 578	83 268	84 686	77 205	70 077
41 Construction de bâtiments	53 122	54 500	56 997	60 880	62 195	54 113	52 176
41.1 Promotion immobilière	2 171	2 236	2 487	2 772	3 121	3 784	3 810
41.2 Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels	50 952	52 264	54 510	58 108	59 074	50 329	48 366
42 Génie civil	13 070	12 389	11 167	9 829	10 268	12 187	9 303
43 Travaux de construction spécialisés	9 949	10 768	12 415	12 560	12 223	10 905	8 598
43.1 Démolition et préparation des sites	126	19	15	11	11	9	30
43.2 Travaux d'installation électrique, plomberie et autres travaux d'installation	7 494	7 830	8 463	8 886	8 686	7 864	6 736
43.3 Travaux de finition	1 558	1 608	1 666	1 669	1 834	1 774	1 502
43.9 Autres travaux de construction spécialisés	772	1 312	2 272	1 995	1 692	1 258	331
46.43 Commerce de gros d'appareils électroménagers	175	271	312	363	404	456	457
46.44 Commerce de gros de vaisselle, verrerie et produits d'entretien	304	326	322	360	496	526	647
46.47 Commerce de gros de meubles, de tapis et d'appareils d'éclairage	73	55	71	82	104	127	185
46.74 Commerce de gros de matériaux de construction et d'appareils sanitaires	6 645	6 748	6 889	7 045	7 419	7 478	7 855
46.75 Commerce de gros de quincaillerie et fournitures pour plomberie et chauffage	1 251	1 354	1 382	1 473	1 602	1 661	1 973
47.52 Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé	2 275	2 378	2 420	2 570	2 677	2 584	2 640
47.54 Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	1 082	1 144	1 449	1 712	1 593	1 590	1 707
47.59 Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé	4 397	4 292	4 140	3 878	4 072	4 048	4 279
Activités immobilières	4 509	3 970	3 251	2 474	2 510	2 147	3 059
68 Activités immobilières	4 509	3 970	3 251	2 474	2 510	2 147	3 059
68.2 Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	4 277	3 611	2 918	2 104	2 140	1 820	2 715
68.3 Activités immobilières pour compte de tiers	233	359	332	369	370	327	344
71.11 Activités d'architecture	917	876	914	916	928	853	863
71.12 Activités d'ingénierie	1 496	806	901	805	969	3 645	4 823
71.2 Activités de contrôle et analyses techniques	407	257	323	372	387	923	991
Total	209 908	212 638	219 046	225 921	230 539	218 497	214 081

Annexe 17 : RNE, Section Construction et activités liées : Chiffres d'affaires (2006-2012)

(M TND)	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
08.1 Extraction de pierres, de sables et d'argiles	146	179	210	197	238	209	227
16 Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	101	96	110	115	127	119	136
20.3 Fabrication de peintures, vernis, encres et mastics	214	215	247	279	305	319	365
22.23 Fabrication d'éléments en matières plastiques pour la construction	15	16	24	25	26	18	20
23.11 Fabrication de verre plat	2	2	3	4	4	3	4
23.12 Façonnage et transformation du verre plat	36	41	47	49	46	41	42
23.3 Fabrication de matériaux de construction en terre cuite	411	471	517	590	649	682	800
23.42 Fabrication artisanale d'articles céramiques à usage domestique ou ornemental	23	26	28	31	29	23	24
23.43 Fabrication d'appareils sanitaires en céramique	53	70	70	87	91	86	107
23.5 Fabrication de ciment, chaux et plâtre	476	530	617	681	787	702	783
23.6 Fabrication d'ouvrages en béton, en ciment ou en plâtre	325	359	426	439	519	485	627
23.7 Taille, façonnage et finissage de pierres	22	28	32	48	41	60	65
25.1 Fabrication d'éléments en métal pour la construction	754	869	1 113	1 042	1 431	1 158	1 270
Construction	3 343	4 022	5 403	5 814	6 304	6 336	5 193
41 Construction de bâtiments	2 220	2 636	3 582	4 196	4 438	3 738	3 928
41.1 Promotion immobilière	696	874	1 053	1 321	1 634	1 443	1 478
41.2 Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels	1 524	1 762	2 529	2 875	2 804	2 295	2 450
42 Génie civil	687	859	1 291	982	1 153	1 923	684
43 Travaux de construction spécialisés	436	527	530	636	713	675	580
43.1 Démolition et préparation des sites	6	1	1	1	1	1	5
43.2 Travaux d'installation électrique, plomberie et autres travaux d'installation	347	395	420	504	566	534	483
43.3 Travaux de finition	38	43	49	61	71	76	76
43.9 Autres travaux de construction spécialisés	45	89	60	70	75	64	18
46.43 Commerce de gros d'appareils électroménagers	52	114	122	168	235	215	253
46.44 Commerce de gros de vaisselle, verrerie et produits d'entretien	53	66	106	125	169	213	273
46.47 Commerce de gros de meubles, de tapis et d'appareils d'éclairage	13	13	17	21	26	33	46
46.74 Commerce de gros de matériaux de construction et d'appareils sanitaires	1 716	1 951	2 241	2 318	2 606	2 551	2 780
46.75 Commerce de gros de quincaillerie et fournitures pour plomberie et chauffage	318	398	445	482	570	563	665
47.52 Commerce de détail de quincaillerie, peintures et verres en magasin spécialisé	408	472	542	554	601	591	650
47.54 Commerce de détail d'appareils électroménagers en magasin spécialisé	147	188	227	290	339	306	393
47.59 Commerce de détail de meubles, appareils d'éclairage et autres articles de ménage en magasin spécialisé	598	626	645	634	688	674	817
Activités immobilières	411	381	337	310	352	301	423
68 Activités immobilières	411	381	337	310	352	301	423
68.2 Location et exploitation de biens immobiliers propres ou loués	384	348	308	282	317	269	389
68.3 Activités immobilières pour compte de tiers	27	33	29	28	34	32	34
71.11 Activités d'architecture	43	46	55	68	83	74	72
71.12 Activités d'ingénierie	129	60	80	86	83	416	326
71.2 Activités de contrôle et analyses techniques	29	16	19	22	25	56	53
Total	12 908	14 799	18 133	19 622	21 877	20 949	21 345