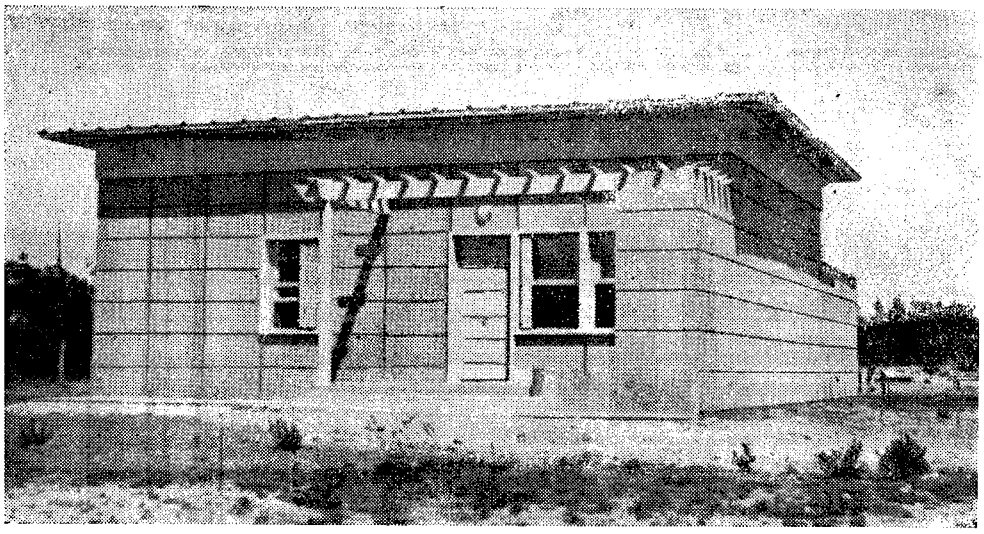
LE PROBLÈME DU LOGEMENT

Sans présenter autant d'acuité qu'aujourd'hui le problème du Logement se posait déjà en Tunisie avant la guerre 1939-1945. Durant la période de l'entre-deux guerres il était, en effet, très difficile de satisfaire les besoins en logement des classes moyenne et modeste de la Régence.

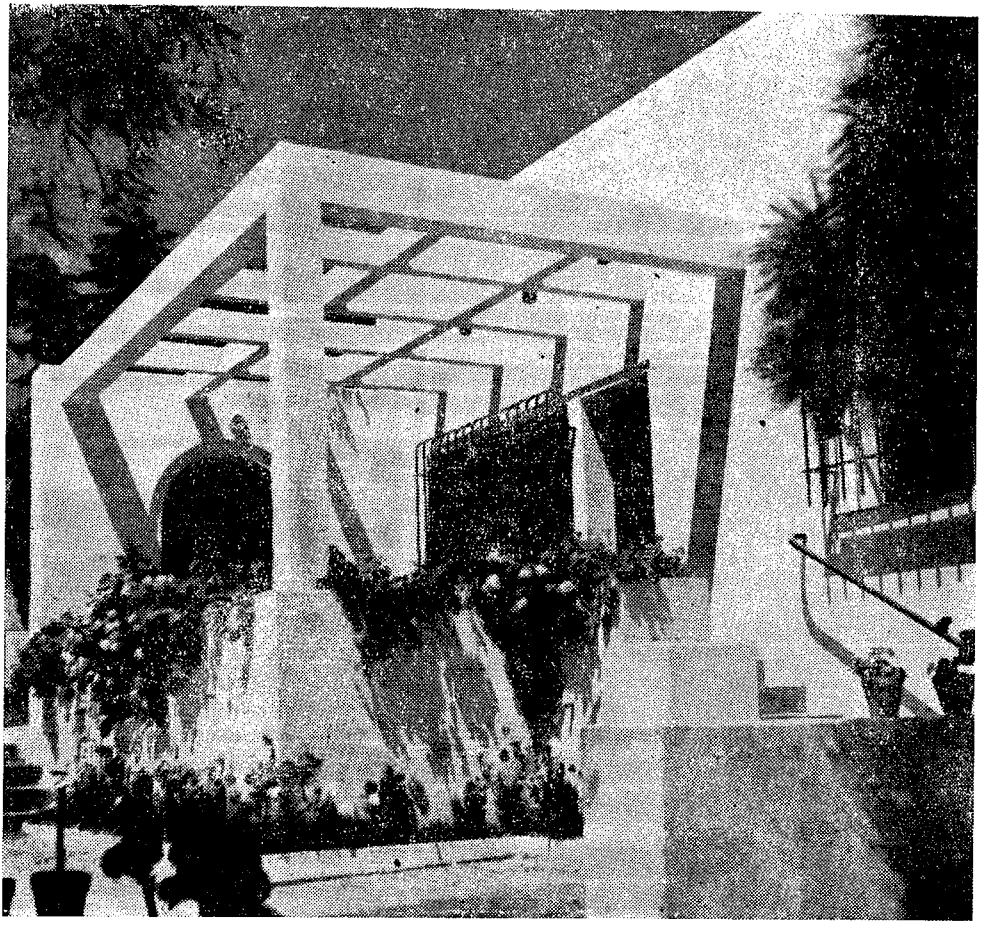
Les constructions d'habitations à bon marché et à loyer modéré, l'édification de cités-ouvrières avaient bien, pour un temps, pallié cette crise, mais malheureusement cette entreprise, favorisée par le Gouvernement de la Régence dès 1921 par la création de la Caisse Mutuelle de Crédit Immobilier, s'est heurtée en 1932 à la crise économique et n'a pu, de ce fait, être poursuivie.

Les destructions qui en 1942 et 1943 ont si cruellement affecté la Régence, ont aggravé la crise du Logement, et les problèmes urgents de la reconstruction et de la reconstitution des immeubles endommagés par faits de guerre.

La pratique des réquisitions, qui tout de suite après la Libération, avait permis, dans une certaine mesure, de faire face au logement des sinistrés et des fonctionnaires civils et militaires, rencontre maintenant, de plus en plus des difficultés d'application.



TUNIS-CREMIEUXVILLE — HABITATION PREFABRIQUEE — SYSTEME MATTEI
(Photo Deloge)



CARTHAGE — HABITATION TYPE G 4 — ARCHITECTES : DELOGE KYRIAKOPOULOS
(Photo Deloge)

Les immeubles de Recasement édifiés par le Commissariat à la Reconstruction et au Logement depuis la Libération du territoire de la Tunisie sont encore loin de pallier cette crise grave de logement. Cependant, il est intéressant de remarquer que cette Administration a réalisé un total de 688 logements et 187 magasins ou boutiques.

Pour activer les constructions à caractère privé l'Etat Tunisien a pris un certain nombre de mesures législatives particulièrement en faveur des constructeurs de maisons à usage d'habitation :

1° une bonification d'intérêt à la charge de l'Etat. Cette mesure est en cours de réalisation;

2° un relèvement des loyers moratoriés inclus dans une nouvelle législation réglementant des rapports entre bailleurs et locataires et mieux adaptés aux circonstances.

Alors que le nombre d'habitants de la Régence augmentait suivant une progression géométrique (en 1947 la Tunisie s'est peuplée de près de 60.000 âmes nouvelles) le domaine immobilier urbain s'accroissait seulement dans une proportion infime par suite, d'une part, de la cherté de la construction (en moyenne 12.000 fr. le mètre carré construit) et, d'autre part, de la rentabilité insuffisante des immeubles, conséquence de l'institution en Tunisie, comme en France, d'une législation portant moratoire des loyers.

L'Etat Tunisien, ne peut par suite de la législation en vigueur, intervenir pour empêcher les nombreuses spéculations en matière de loyer.

Abstraction faite des immeubles sinistrés par faits de guerre et pour la seule ville de Tunis, par exemple, on estime que le logement des populations en surnombre requiert la construction, chaque année, pendant 20 ans environ, d'une agglomération nouvelle de 15 à 20.000 habitants.

A 12.000 francs le mètre carré de construction et à 15 mètres carré par habitant, c'est une somme de 2 milliards 700 millions au minimum qu'il convient d'investir annuellement en construction.

Le simple énoncé de cette somme nécessaire seulement pour Tunis et comparée au montant du Budget extraordinaire de l'Etat Tunisien, soit 8 milliards, indique suffisamment que la solution du problème ainsi posé, demande que l'on recourt à plusieurs formules justifiées par le souci de diversifier l'origine des capitaux et les procédures d'emprunt.

L'importance de cette somme justifie le concours de l'Etat et des initiatives privées.

Elle permet de penser que cette somme ne pourrait être réunie qu'en profitant d'un concours d'investissement de capitaux en Tunisie.

C'est pourquoi, il apparaît opportun, en dehors de la reconstruction proprement dite et dont le financement est assuré par le paiement des dommages de guerre, d'instaurer une politique faisant appel en même temps aux épargnes formées dans le pays et aux capitaux métropolitains en quête de placement dans la Régence.

AMÉNAGEMENT ET DÉVELOPPEMENT DES COLLECTIVITÉS

PROCESSUS D'ETABLISSEMENT DES PLANS

Les projets d'aménagement des collectivités ont pour objet de fixer un programme coordinateur et des disciplines dans les efforts constructifs individuels ou collectifs, afin qu'il puisse être donné, aussi complètement que possible, satisfaction aux besoins particuliers, dans le cadre d'aménagements rationnels profitables à l'ensemble de chaque collectivité.