

## LE PROBLÈME DE L'HABITAT EN TUNISIE

Comme dans bien d'autres pays du monde, le problème du logement en Tunisie revêt, en ce moment, un caractère grave et angoissant. Peut-être l'est-il même davantage dans ce pays, où de vieilles habitudes et le paupérisme avaient provoqué les entassements des populations dans les médina, les ghettos et autres « petites Siciles ».

Déjà, avant cette dernière guerre mondiale, il était très difficile de satisfaire les besoins en logement des classes moyennes et modestes de la Régence. Sauf, à de rares et courtes périodes de l'entre deux guerres, la demande d'appartements est demeurée presque toujours supérieure à l'offre. Seules les familles aisées, dont les revenus se situaient bien au delà de la moyenne, parvenaient, non sans effort d'ailleurs, à trouver un toit.

La guerre et les destructions qui, en 1942 et 1943, ont si cruellement affecté la Régence, ont aggravé cette crise du logement des problèmes urgents de la reconstruction.

Si bien qu'à l'heure présente, à

la seule et rapide lecture des documents que le Service des Statistiques a bien voulu nous communiquer, on est proprement effrayé par l'ampleur du problème de l'habitat en Tunisie.

Il n'était point nécessaire, pour ce service, de procéder à une enquête sur l'habitat rural. Les citadins n'ont qu'à sortir hors de leurs villes, ouvrir les yeux, pour se rendre compte qu'à cet égard, tout est à faire.

Mais ce qui se sait moins, parce que moins apparent, c'est la « grande misère » des familles citadines au regard du logement.

C'est, sur ce point, qu'a porté le sondage du service tunisien des Statistiques.

Pour les villes de plus de 5.000 habitants, la moitié des familles, dont la consistance moyenne est de 5 personnes, vivent dans des appartements à pièce unique et près du quart dans deux pièces; quelques-unes même logent dans une seule pièce réputée inhabitable.

Pour prendre TUNIS comme

exemple, sur 80.000 familles de 5 personnes en moyenne, 42.000 vivent dans une pièce et 16.000 dans deux pièces.

Ce qui est vrai pour TUNIS, l'est également pour les autres villes et même pour celles qui n'ont pas, pour ainsi dire, été directement atteintes par la guerre.

C'est ainsi qu'en classant les appartements urbains de la Tunisie dans les catégories ci-après : larges, suffisants, insuffisants et surpeuplés, selon les règles appliquées notamment en France (une famille de 5 personnes devrait pouvoir disposer de 4 pièces habitables au minimum), on aboutit aux résultats moyens suivants :

Appartements larges : 8,5%.

Appartements suffisants : 15,5%.

Appartements insuffisants : 20%.

Appartements surpeuplés : 56%.

Le caractère dramatique du problème de l'habitat en Tunisie s'inscrit donc dans ce tableau, plus éloquent, sans aucun doute, que tout commentaire.

Les causes de la crise du logement urbain — car nous ne nous bornons à examiner dans cet article que cet aspect de l'habitat — sont multiples.

Citons, en premier lieu, les destructions de guerre qui ont eu le double effet, de priver la Régence d'une importante partie de son patrimoine immobilier et d'immobiliser dans leurs lieux de refuge, les sinistrés évacués des villes bombardées.

Ensuite, l'heureux excédent des naissances sur les décès, qui, pour prendre une année type, s'est élevé, en 1947, à près de 60.000 âmes.

Enfin, l'insuffisance, depuis 1920, de constructions nouvelles, conséquence fâcheuse de l'institution en Tunisie comme en France, d'une législation portant moratoire des loyers.

Dans les années qui ont suivi la première guerre mondiale, les constructions d'habitations à bon marché et à loyer moyen, l'édification

de cités ouvrières, la création des offices de logements militaires et maritimes, avaient bien, pour un temps, pallié la crise du logement, mais, cette entreprise, favorisée par le Gouvernement dès 1921, s'est heurtée, en 1932, à la crise économique et n'a pu, de ce fait, être poursuivie.

La pratique des réquisitions qui, pendant la guerre et 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 de difficultés d'application et le retour à une situation plus normale est désiré par l'ensemble de la population.

Les immeubles de recasement, édifiés par les soins du Commissariat à la Reconstruction et au Logement, le démarrage de la reconstruction des immeubles détruits, constituent un effort certain en vue de résoudre le problème posé, mais cet effort est encore insuffisant.

Il convient, avant tout, par conséquent, de provoquer les constructions privées et, pour cela d'assurer aux constructeurs un revenu honnête des capitaux investis.

Une nouvelle législation sur les rapports entre bailleurs et locataires, et comportant un relèvement sensible des loyers moratoriés, des bonifications d'intérêts, accordés à certains constructeurs privilégiés, sont les seules mesures susceptibles de provoquer, tout de suite la reprise de la construction.

Le Commissaire à la Reconstruction et au Logement a présenté au Grand Conseil des propositions dans ce sens.

D'autres formules sont à étudier, d'autres programmes sont à établir et des mesures sociales sont à envisager, notamment en ce qui concerne les H.B.M. et les H.L.M. et les allocations de logement.

Ils feront l'objet de prochains articles.

M. CACARRIER.