

# Le Fonds d'Aide à la Construction d'Immeubles d'Habitation

La Tunisie, comme bien d'autres pays, a souffert et continue de souffrir d'une crise de logements particulièrement sévère.

Privilégiée, toutefois, par rapport à la France notamment, la Tunisie, dont l'essor en matière de constructions avait été considérable avant la guerre de 1914-1918, et appréciable entre les deux guerres, a, au lendemain même de la libération, commencé à relever ses ruines et, sous les effets du décret beylical du 1<sup>er</sup> mai 1944, qui excluait de toutes mesures moratoires, les immeubles édifiés à partir de cette date, elle a vu s'ériger sur son territoire des immeubles nouveaux qui, pour la plupart, n'ont reçu d'autre aide de l'Etat que celle résultant de dispositions antérieures relatives à certains dégrèvements fiscaux. Sous la poussée de la nécessité, les logements ainsi construits, en dehors de ceux édifiés sous l'empire de la législation sur les dommages de guerre et dont les loyers ont été limités, se sont loués et se louent encore à des prix tels qu'ils ne peuvent convenir qu'à des familles économiquement très fortes, ou bien à plusieurs familles qui acceptent de cohabiter, provoquant ainsi un entassement particulièrement fâcheux.

En même temps qu'il promouvait la reconstitution des biens immobiliers détruits par la guerre, le Commissariat à la Reconstruction et au Logement, conscient de la gravité de la situation, faisait édifier sur l'ensemble de la Régence de nombreux immeubles dits de « Recasement » qui, en raison de la modicité du prix de leurs loyers, ont eu et ne cessent d'avoir la faveur de la population.

Sous la pression démographique et de l'évolution sociale de la population vers un mieux-être toujours plus accentué, la crise du logement subsiste, malgré les efforts de l'Etat et des particuliers.

Sentant l'urgence d'apporter au problème vital du logement, une solution aussi heureuse qu'efficace, le législateur tunisien a jugé nécessaire, plutôt que de confier encore à l'Etat le soin de construire lui-même, de fournir une aide financière aux personnes désireuses d'entreprendre la construction d'immeubles d'habitation, voulant ainsi faciliter les investissements de capitaux dans la construction de logements.

Cette volonté s'est manifestée sous la forme de la création, par le décret beylical du 17 décembre 1950, modifié et complété par le dé-

cret beylical du 25 octobre 1951 du Fonds d'Aide à la Construction d'Immeubles d'Habitation.

Etablissement public jouissant de la personnalité civile et de l'autonomie financière, le Fonds d'Aide à la Construction d'Immeubles d'Habitation que nous appellerons, en abrégé, au cours de cet exposé, Fonds d'Aide à la Construction, est administré par le Directeur des Finances avec le concours d'un Comité de Direction comprenant le Ministre d'Etat, le Ministre des Affaires Sociales, le Directeur des Finances et le Commissaire à la Reconstruction et au Logement.

Le Fonds d'Aide à la Construction a pour objet :

1°) l'accession à la petite propriété des adhérents aux sociétés coopératives d'H.B.M. et d'H.L.M.;

2°) la construction d'habitations par des particuliers;

3°) la construction d'immeubles à usage locatif par des personnes physiques ou des personnes morales, publiques ou privées.

Il peut, à cette fin, accorder des bonifications d'intérêt, des prêts ou des garanties de bonne fin et, le cas échéant, des subventions.

Au surplus, le Fonds d'Aide à la Construction est habilité :

1°) à vendre, louer, concéder, échanger, aménager les biens appartenant à l'Etat, qui lui auront été affectés conformément aux dispositions de l'article 11 du décret beylical du 17 décembre 1950, c'est-à-dire après décision du Conseil des Ministres, sur proposition du Directeur des Finances et du Commissaire à la Reconstruction et au logement;

2°) à contracter des emprunts qui sont garantis par l'Etat Tunisien en principal et intérêts;

3°) à acquérir des droits à dommages de guerre. Il est, à cet égard, dispensé de l'autorisation du tribunal prévue à l'article 32 du décret du 17 juillet 1947, sous la réserve que l'achat soit effectué à un prix au moins égal à l'indemnité d'éviction à laquelle le vendeur aurait pu prétendre;

4°) à faire des avances aux associations syndicales de remembrement et d'urbanisme et à accepter des terrains en paiement de ses services.

Suivant les dispositions contenues dans l'article 3 du décret du 17 décembre 1950, l'application des principes qui se dégagent de ce décret, a été précisée dans un arrêté du Directeur des Finances du 27 avril 1951.

L'étude de cet arrêté peut se diviser en trois chapitres principaux :

1°) les primes à la construction;

2°) les prêts à la construction, sous forme de garantie d'emprunt;

3°) les prêts et bonifications aux Sociétés Coopératives d'H.B.M. et d'H. L. M.

et en deux chapitres complémentaires qui, pour être moins importants, présentent cependant un intérêt non négligeable :

1°) les possibilités offertes par le Fonds d'Aide à la Construction, en ce qui concerne les achats de droits à dommages de guerre;

2°) les avances qu'il est autorisé à faire aux associations syndicales de remembrement et d'urbanisme.

Nous les examinerons successivement.

\* \* \*

Toutefois, avant d'entrer de plain-pied dans cette étude, et de manière à en faciliter la lecture, il nous paraît nécessaire de préciser tout de suite le but poursuivi par le législateur lorsqu'il a habilité le Fonds d'Aide à la Construction à vendre, louer, concéder, aménager les biens appartenant à l'Etat, qui lui auront été affectés selon la procédure définie ci-dessus et à contracter des emprunts qui seront garantis par l'Etat Tunisien, en principal et intérêt.

Le premier de ces deux paragraphes vise, comme but final, la vente des immeubles de recasement édifiés par le Commissariat à la Reconstruction et au Logement, et, en attendant, leur entretien et leur gérance. Le législateur a voulu, en l'occurrence, créer des ressources au Fonds d'Aide à la Construction pour financer les programmes des Sociétés d'H.B.M. et d'H.L.M. et les Offices de Logement. Mais il a pensé que le but à atteindre étant à une échéance plus ou moins lointaine, et que la nécessité de mettre des prêts à la disposition de ces organismes se faisait de plus en plus pressante, il convenait de permettre au Fonds d'Aide à la Construction de contracter des emprunts. C'est que celui-ci vient de faire en contractant un emprunt de 500 millions auprès des banques de l'Entente bancaire de Tunisie.

### PRIMES A LA CONSTRUCTION

L'article premier de l'arrêté du 27 avril 1951, institue des primes qui peuvent être accordées par le Fonds d'Aide à la Construction aux « personnes physiques et morales qui entreprennent en Tunisie des travaux ayant pour objet la construction ou l'extension de logements destinés à la location permanente à loyer limité ou à constituer la résidence principale du propriétaire, de ses ascendants et descendants directs et ceux de son conjoint. »

Par cette mesure d'importance incontestable, le législateur tunisien a voulu aider la création de logements familiaux et développer, par suite, l'activité de l'industrie du bâtiment, ainsi que, par voie de conséquence, l'activité économique du pays, tout en demandant à l'Etat un effort réduit et en évitant les difficultés financières que n'aurait pas manqué d'engendrer la prise en charge par ce dernier, de subventions en capital.

Se proposant de stimuler la construction d'immeubles à usage d'habitation, les auteurs de cet arrêté ont précisé que les avantages ne pouvaient être accordés aux travaux de construction entrepris dans le cadre d'une autre législation (H.B.M. et H.L.M. et dommages de guerre) ou qui seraient utilisés comme résidence secondaire. Ils n'ont pas voulu, d'une part, aider, deux fois, les mêmes constructions et, d'autre part, faciliter la réalisation d'opérations spéculatives ou à

but lucratif, auxquelles aurait certainement donné lieu l'octroi de primes à des résidences estivales ou à des locaux utilisés par l'industrie hôtelière.

Néanmoins, les concours apportés par certains employeurs privés à leurs salariés ne sont pas exclusifs du bénéfice des primes. Il en est ainsi des logements édifiés sous les auspices du Comité Interprofessionnel du Logement en Tunisie (CILT). Peuvent également bénéficier des primes les immeubles appartenant à des sinistrés d'origine ou à leurs ayants-droit, lorsque la surface reconstruite est plus importante que celle précédant le sinistre.

D'autre part, dans le même souci de promouvoir la construction du plus grand nombre de logements, les étrangers ne sont pas exclus de ces avantages et, contrairement aux dispositions décidées en France et en Algérie, les logements destinés à être occupés comme accessoire du contrat de travail peuvent bénéficier de la prime à la construction.

\*\*\*

Les logements sont répartis en deux catégories A et B et doivent répondre à certaines conditions techniques pour pouvoir bénéficier de la prime.

1°) Les logements de la catégorie A doivent comprendre :

a) au moins une pièce d'une surface de 16 mètres carrés au minimum, les autres pièces habitables devant, le cas échéant, avoir une surface minimum de 7 mètres carrés chacune.

Des dérogations à cette règle pourront, toutefois être accordées s'il est présenté des projets de construction d'un parti architectural inédit.

b) une installation de cuisine, avec eau courante, sans qu'il y ait nécessité de l'existence d'une pièce spécialisée.

c) une salle d'eau avec eau courante.

d) des W.C. intérieurs, avec chasse d'eau et un système d'évacuation ou de fosse satisfaisant.

e) une installation électrique.

La construction doit être réalisée en matériaux durables et être conforme aux règles de l'art.

2°) Les logements de la catégorie B doivent comprendre :

a) au moins une pièce de 12 mètres carrés au minimum avec conduit de fumée, les autres pièces habitables devant avoir, le cas échéant, une superficie minimum de 7 mètres carrés chacune.

b) un W.-C. intérieur ou extérieur.

c) un évier avec ou sans eau courante, mais comportant un système d'évacuation des eaux usées à l'extérieur.

d) des murs d'une épaisseur de 45 centimètres, s'ils sont construits en maçonnerie, ou d'une épaisseur équivalente, s'ils sont édifiés avec d'autres matériaux.

e) des toitures légères ou semi-légères ventilées et des terrasses ou des voûtes ayant 20 centimètres d'épaisseur.

f) des sols en béton ou carrelés.

Les logements doivent être construits sur un terrain pourvu d'une voie d'accès suffisamment aménagée et d'un écoulement des eaux pluviales.

A la simple lecture de la définition donnée à chacune de ces deux catégories de logements, on apercevra que les logements de la catégorie A concernent plus particulièrement les constructions urbaines, et ceux de la catégorie B, les constructions rurales.

De plus, les surfaces qui servent à l'assiette de la prime se calculent à l'intérieur des gros murs, déduction faite des trémies d'escalier, gaines de cheminées, embrasures des baies; la surface des dépendances, caves, sous-sols, combles non habitables, buanderies, garages, n'est pas à prendre en compte, et celle des loggias ou terrasses couvertes closes de murs sur trois côtés et accessible immédiatement de l'intérieur n'est décomptée que pour moitié.

\*\*\*

Pour la détermination des primes, la surface habitable de chaque logement ne peut être prise en considération qu'à concurrence des superficies ci-après :

1°) Logements de la catégorie A :

pour un logement d'une pièce.....	35 mètres carrés
pour un logement de deux pièces.....	50 »
pour un logement de trois pièces.....	65 »
pour un logement de quatre pièces....	80 »
pour un logement de cinq pièces et plus	95 »

2°) Logements de la catégorie B :

pour un logement d'une pièce.....	20 mètres carrés
pour un logement de deux pièces.....	30 »
pour un logement de trois pièces et plus	40 »

Les additions et surélévations ayant pour objet d'accroître la capacité existante des logements d'habitation ne donne lieu à l'octroi des primes que pour la fraction de la surface nouvellement aménagée qui, additionnée à la surface habitable des logements correspondants, ne dépasse pas les limites indiquées ci-dessus, compte tenu du nombre de pièces.

La technique architecturale moderne ayant tendance à confondre dans une même et seule pièce les locaux destinés à la réception et au repas, le Fonds d'Aide à la Construction acceptée de considérer comme formant 2 pièces les living-rooms ayant une superficie de 28 mètres carrés. De sorte qu'un logement comportant une salle de séjour égale à cette superficie et 3 chambres supplémentaires, outre la cuisine et la salle d'eau, sera décompté pour 5 pièces et non pour 4.

\*\*\*

Le taux des primes varie avec la catégorie à laquelle appartient le logement, et aussi avec la nature de la construction.

On voit là le souci du législateur de ne pas accorder la même prime à deux sortes de constructions dont le prix de revient est considérablement différent.

Le taux de la prime, calculé en fonction du coût de la construction, suit les variations de celui-ci et peut être corrigé suivant l'évolution du coefficient moyen général de mise à jour des prix à la construction établi par le Commissariat à la Reconstruction et au Logement.

Cette mesure est particulière à la Tunisie : on ne la rencontre dans aucune autre législation du même genre où les taux de l'aide accordée ne peuvent être modifiés qu'en vertu d'un texte législatif.

C'est ainsi que le taux des primes des logements de la catégorie A qui, par application du coefficient de mise à jour des prix de la construction en novembre 1950, était de 540 francs par mètre carré a déjà été porté à 611 francs.

Les primes à la construction, fixées au moment de la décision définitive d'octroi, dont il sera parlé plus loin, sont allouées « ne varietur » pour une période de 20 ans et versées annuellement à terme échu.

\*\*\*

Les mesures d'aide ainsi accordées s'accompagnent, bien entendu, de certaines restrictions visant, d'une part, la surface maxima des logements, au delà de laquelle le bénéfice de la prime est supprimé, et, d'autre part, le loyer.

La crise du logement affectant, avant tout, les classes modestes et moyennes de la population, le législateur n'a pas voulu favoriser la construction de trop grands logements. Il s'est rappelé ce qui disait, le 10 juin 1949, M. Claudius Petit, Ministre de la Reconstruction et de l'Urbanisme, lorsqu'il voulait justifier la limitation des surfaces des logements pouvant bénéficier des primes à la construction :

« Si ce pays (La Suède) a détruit son dernier taudis, c'est que, pendant des années, il n'a pas toléré la construction de logements de plus de 54 mètres carrés. »

C'est pourquoi, et en considérant au surplus que le problème du logement en Tunisie ne se présente pas sous les mêmes aspects qu'en France, où la surface maxima des logements est limitée à 200 et 220 mètres carrés, selon qu'il s'agit de logements édifiés dans des immeubles collectifs ou de demeures particulières, ce législateur a décidé que les logements de la catégorie A, de surface habitable de 150 m<sup>2</sup> et pour ceux de la catégorie B, de 70 m<sup>2</sup>, ne pourraient bénéficier de la prime à la construction, et, en cas d'addition ou de surélévation, que ces travaux nouveaux ne devaient pas permettre de porter la surface habitable à une surface supérieure à celle que nous venons de citer.

Dans le cas contraire, les auteurs de cet arrêté se sont opposés, pour des raisons bien compréhensibles de confort et, dans une certaine mesure d'esthétique, à primer les logements dont la surface habitable serait inférieure à 16 m<sup>2</sup> pour les logements de la catégorie A et de 12 m<sup>2</sup> pour ceux de la catégorie B.

Les loyers des logements bénéficiaires de la prime à la construction, ne peuvent excéder annuellement, au mètre carré :

- 1.426 francs pour les logements de la catégorie A;
- 678 francs pour les logements de la catégorie B.

Cette mesure restrictive qui est apparue à certains comme une mesure assimilable à un moratoire, est assortie d'une disposition, également particulière à la Tunisie, et qui doit être expressément inscrite aux baux, aux termes de laquelle les propriétaires pourront, à l'expiration annuelle de location, affecter, s'il y a lieu, d'une majoration les taux de loyers ci-dessus, en fonction de la variation du coefficient moyen générale de mise à jour des prix de la construction, établi par le Commissariat à la Reconstruction et au Logement. En sorte que le propriétaire percevra, à chaque instant, par rapport à la valeur de construction, un loyer toujours égal.

\*\*\*

Les modalités d'attribution de la prime sont simples.

Elles peuvent se résumer de la façon suivante :

Le propriétaire qui sollicite le bénéfice de la prime à la construction doit adresser, par lettre recommandée, au Fonds d'Aide à la Construction, une demande établie sur une formule spéciale.

A l'appui de cette demande, il doit joindre l'autorisation de bâtir ainsi qu'un double des différents documents au vu desquels cette autorisation a été accordée. Pour les lieux qui ne sont pas soumis à l'obligation de cette autorisation, les propriétaires devront joindre à leur demande, un projet établi nécessairement par un architecte, et comprenant un plan de situation et un plan d'implantation des immeubles.

S'il s'agit d'une personne morale, elle devra, en outre, annexer à sa demande un exemplaire de ses statuts.

Après instruction du dossier, le Fonds d'Aide à la Construction prend une décision portant accord de principe ou rejet de la demande qui est notifiée à l'intéressé par lettre recommandée; dans le premier cas, cette décision comporte fixation provisoire du montant de la prime, laquelle est corrigée suivant la variation du coefficient moyen général du prix de la construction, lorsque, après présentation d'un certificat de conformité, est établie et notifiée dans les mêmes conditions, la décision définitive d'octroi de prime.

\*\*\*

Le premier versement intervient à l'échéance de douze mois suivant la date du certificat de conformité et elle est servie, les autres années, à la date correspondant au premier versement.

\*\*\*

La législation concernant les primes à la construction est assortie de sanctions pour les cas où les bénéficiaires ne rempliraient pas leurs obligations : par exemple, en cas de transformations des logements créés, en locaux commerciaux; de location saisonnière, d'utilisation comme résidence secondaire.

D'autre part, « en cas de transmission entre vifs ou de partage des locaux, les primes peuvent être maintenues au profit de l'acquéreur ou du donataire s'il continue à remplir les obligations qui s'imposaient au premier bénéficiaire ».

Il ressort de cette rédaction, qui est celle du premier alinéa de l'article 12 de l'arrêté du 27 avril 1951, que le choix est donné au propriétaire de faire ou non transférer à l'acquéreur ou au donataire, son propre droit à la prime. En considération de cette faculté d'option, il semble, et c'est aussi l'opinion de M. Charles Chobert — diplômé de l'Ecole Libre des Sciences Politiques — que la prime qui pouvait apparaître comme une créance immobilière, attachée à l'immeuble, a, en réalité, le caractère d'une créance mobilière. Les conséquences juridiques de ce caractère peuvent être nombreuses et peut-être seront-elles la cause de certains conflits.

Enfin, en cas de mutation par décès, le bénéfice des primes est transmis aux ayants-droit qui devront, bien entendu, justifier de leurs droits.

\*\*\*

Pour le paiement des primes à la construction, le Fonds d'Aide à la Construction dispose de ressources qui lui sont fournies par l'Etat et qui apparaissent dans le budget général au chapitre de la dette publique.

### GARANTIES D'EMPRUNT

Les personnes physiques ou morales qui, jusqu'à la publication de cette législation, désiraient faire construire des locaux à usage d'habitation, et qui manquaient de capitaux pour le faire, n'avaient en général d'autres possibilités que de s'adresser à un organisme semi-public, le Crédit Foncier de France, dont les prêts étaient limités à la moitié de la valeur vénale; ce qui équivalait, en gros, à 30 ou 35% du prix de revient de la construction.

Les dispositions introduites dans les décrets des 17 décembre 1950 et 25 octobre 1951 et l'arrêté du 27 avril 1951 permettent aux personnes physiques ou morales qui se mettent en instance pour obtenir le bénéfice des primes à la construction, de demander que la garantie du Fonds d'Aide à la Construction, à laquelle est maintenant jointe celle de l'Etat, leur soit accordée pour se procurer les capitaux nécessaires pour l'édification des immeubles qu'ils ont l'intention de construire.

Les principes qui se dégagent de ces dispositions se résument de la façon suivante :

1°) Seuls peuvent bénéficier des garanties d'emprunt, les constructeurs qui sont susceptibles d'obtenir la prime à la construction.

Ce rattachement des garanties d'emprunt au bénéfice des primes montre que le fil directeur de cette législation d'aide à la construction de logements nombreux au profit du plus grand nombre de bénéficiaires n'a pas été perdu de vue.

La prime à la construction prend, en cas d'emprunt, le caractère d'une bonification forfaitaire d'intérêt.

2°) Les intéressés doivent rechercher eux-mêmes les capitaux appelés à être garantis.

La liberté est donc donnée de s'adresser à n'importe quel organisme qui accepte de faire des prêts à la construction sous la garantie de l'Etat et au Fonds d'Aide à la Construction.

3°) Les emprunts garantis sont fonction de la surface qui sert d'assiette à la prime à la construction, d'une part, et limités, d'autre part, à un plafond au mètre carré qui évolue en même temps que le coût de la construction, tel qu'il est périodiquement défini par le Commissariat à la Reconstruction et au Logement.

De ce fait, le maximum de garantie d'emprunt et du prêt lui-même ne pourront, en aucun cas excéder les 95 m<sup>2</sup> de surface habitable qui sont ceux des logements de 5 pièces (ou de 4, avec un living-room de 28 m<sup>2</sup> au moins) de la catégorie A.

A titre d'exemple : la garantie d'emprunt des logements de la catégorie A fixée à 14.500 francs par m<sup>2</sup> est actuellement de 16.408 fr.; elle sera prochainement relevée lorsque le Commissariat à la Reconstruction et au logement aura publié ses nouveaux coefficients.

Toutefois, pour favoriser les familles nombreuses, de nouvelles dispositions qui seront insérées dans un prochain arrêté, ont été décidées par le Comité de Direction, qui permettront à ces familles de bénéficier de garanties et de prêts, supérieurs à ceux fixés par la législation actuelle.

4°) La durée des emprunts ne peut excéder 20 ans.

\*\*\*

Les principes ainsi énoncés n'auraient d'autre valeur que celle qui doit être attachée aux bonnes intentions, s'ils n'avaient été complétés par des mesures pratiques permettant de les faire entrer dans le domaine de la réalité.

C'est dans ce but que, par l'intermédiaire de son Directeur des Finances, habilité pour le faire par le décret beylical du 25 octobre 1951, l'Etat Tunisien a été amené à signer au mois de novembre dernier, une convention avec le Crédit Foncier de France.

Aux termes de cette convention, deux sortes de prêts peuvent être réalisés qui seront garantis, en totalité ou en partie, conjointement par le Fonds d'Aide à la Construction et l'Etat Tunisien.

#### **A. — Crédits à moyen terme de 3 ans consolidables par un prêt à long terme amortissable**

Ce crédit à la construction est consenti au choix de l'emprunteur par un organisme financier agréé par la Direction des Finances.

Le taux d'intérêt correspond au taux de réescompte de la Banque de l'Algérie et de la Tunisie, majoré de 3,50%; une commission de 0,10% est perçue sur chaque prélèvement sur le crédit ouvert.

Le prêt de consolidation sera consenti dès l'achèvement des travaux, « à la fois par le Crédit Foncier de France et le Crédit Foncier

d'Algérie et de Tunisie, au taux d'intérêt qui correspondra au taux de revient des obligations que le Crédit Foncier de France émettra spécialement en Tunisie pour le financement de ces opérations, augmenté des commissions que percevront à ce moment, les deux établissements pour leurs opérations à long terme en participations ordinaires ».

La convention précise que dans le cas « où ces obligations n'auront pas encore été émises au moment de la consolidation, le taux d'intérêt sera, à titre provisoire, et jusqu'à la réalisation de l'émission, le taux même appliqué à ce moment en Tunisie par le Crédit Foncier d'Algérie et de Tunisie et le Crédit Foncier de France pour leurs opérations ordinaires en participations », c'est-à-dire, à l'heure actuelle : 9,65 %.

L'ouverture de crédit et le prêt de consolidation sont garantis par une hypothèque qui fera l'objet d'une seule et même inscription.

Ces prêts ne peuvent être accordés que sur les constructions à édifier sur des terrains immatriculés.

Si le Fonds d'Aide à la Construction ne demande, pour donner sa garantie, d'autre dossier que celui prévu pour l'octroi de la prime à la construction, le prêteur exige un dossier plus complet comportant notamment des devis descriptif et estimatif. Ce dossier est instruit par le Crédit Foncier de France et celui-ci consent au demandeur le prêt que ses statuts lui permettent d'accorder et le surplus, s'il échet, limité au plafond précisé ci-dessus, n'est réalisé que sous la garantie conjuguée du Fonds d'Aide à la Construction et de l'Etat Tunisien.

Les frais d'expertise obligatoire du Crédit Foncier de France sont, pour ces opérations, réduite de moitié.

#### B. — Prêts à moyen terme amortissable en 5 ans

Ces prêts s'effectuent au choix de l'intéressé auprès des établissements agréés par la Direction des Finances.

Leur taux d'intérêt correspond au taux de réescompte de la Banque d'Algérie et de Tunisie, majoré de 3,50%.

La double particularité de ces prêts non consolidables, c'est qu'ils peuvent être consentis pour l'édification de constructions sur des terrains immatriculés ou non, et que l'expertise du Crédit Foncier de France est facultative.

Les dossiers à présenter comportent les mêmes documents que ceux prévus pour les crédits consolidables.

### **PRETS ET BONIFICATIONS AUX SOCIETES COOPERATIVES D'HABITATIONS A BON MARCHE (H.B.M.) ET D'HABITATIONS A LOYER MODERE (H.L.M.) ET AUX OFFICES PUBLICS DE LOGEMENTS**

Sous ce titre, l'arrêté du 27 avril 1951, confie au Fonds d'Aide à la Construction le soin de financer :

- a) les Sociétés Coopératives d'H.B.M. et d'H.L.M.
- b) les Offices Publics de Logements.

### A. — Financement des Sociétés Coopératives d'H.B.M. et d'H.L.M.

On sait la faveur que connaissent en Tunisie, parmi les couches modestes et moyennes de la population, les constructions d'H.B.M. et l'H.L.M. qui se différencient les unes des autres par un plus grand confort des logements et les ressources plus élevées des constructeurs en faveur des H.L.M.

Jusqu'à présent, les ressources de ces Sociétés provenaient d'emprunts garantis par le Fonds de Mutualité auprès du Crédit Foncier de France, ou bien de dotations directes de l'Etat. La législation en vigueur ayant prévu que l'annuité d'amortissement et d'intérêts ne devait en aucun cas excéder 5,50% du montant du prêt consenti, l'Etat devait inscrire à son budget sous forme de subventions, la différence entre les annuités dues aux prêteurs et celles effectivement payées par les bénéficiaires d'H.B.M. et d'H.L.M.

Par mesure de simplification, les prêts effectués par le Fonds d'Aide à la Construction portent intérêts à 3% pour 25 ans, ce qui détermine pour les constructeurs une annuité d'amortissement et d'intérêt d'environ 5,50%.

\*\*\*

Sous l'empire des dispositions antérieures, les terrains des Sociétés d'H.B.M. et d'H.L.M. étaient, en général, cédés par les Domaines suivant la procédure ordinaire des cessions des lots urbains. Au cours de ces dernières années, les Sociétés Coopératives d'H.B.M. et d'H.L.M. ont été amenées à demander aux organismes prêteurs, des prêts spéciaux pour l'achat des terrains. Le Commissariat à la Reconstruction et au Logement avait bien fixé des règles pour ces acquisitions, mais en raison des fluctuations subies par les prix des terrains, il lui a été souvent difficile de les maintenir. Les dispositions contenues dans l'arrêté du 27 avril 1951 précisent, à cet égard, les intentions de l'Etat, en ce qui concerne les achats de terrains effectués en dehors de l'Administration des Domaines : les crédits accordés à ce titre sont amortissables en 10 ans au taux d'intérêt de 3%.

Comme il a été dit plus haut, les avantages ainsi accordés sont exclusifs de la prime à la construction.

Cependant, le Fonds d'Aide à la Construction accorde cette prime et même sa garantie d'emprunt aux Sociétaires, attributaires de terrains entièrement libérés et qui, pour quelque raison que ce soit, ne peuvent plus espérer construire au bénéfice de la législation H.B.M. et H.L.M. Cette possibilité est, toutefois, conditionnée en ce qui concerne les garanties d'emprunt, par la cession de l'antériorité hypothécaire au profit de l'organisme prêteur.

### B. — Financement des Offices Publics de Logements

Les opérations prévues sous cette rubrique tendent à favoriser la construction de logements, destinés à la location à loyer limité.

L'expérience heureuse réalisée par les Offices de logement maritime, pour Militaires de Carrière et de l'Aéronautique dont l'existence

des premiers remonte à plus de 20 ans a conduit le législateur à envisager la création, comme en France et dans les pays de l'Union française, d'Offices Publics du Logement.

Ces Offices ne sont pas encore créés.

En attendant, le Fonds d'Aide à la Construction envisage de consentir des prêts à la Caisse Mutuelle de Crédit Immobilier de Tunisie qui, bien que Société privée à forme coopérative n'en a pas moins été instituée par un décret beylical du 29 avril 1921 et qui, dans le passé, a même reçu des avances et des subventions de l'Etat pour construire des logements à loyer limité.

La particularité de ces dispositions, du moins en ce qui concerne les offices qui génériquement nous appelons militaires est celle de la substitution des prêts aux subventions antérieures de l'Etat.

Il ne nous appartient pas de dire, sauf à entrer dans l'étude critique des textes qui les ont institués, et ce ne serait pas de propos, si la formule nouvelle présente sur l'ancienne d'autres avantages que celui d'un remboursement à longue échéance des crédits mis ainsi à la disposition de ces offices.

Quoi qu'il en soit, les prêts aux offices sont consentis pour une durée de 40 ans au taux d'intérêt de 3%.

\*\*\*

Les Sociétés d'H.B.M. et d'H.L.M. et les Offices de Logements peuvent contracter des emprunts en dehors du Fonds d'Aide à la Construction. Celui-ci, dans ce cas, leur accorde des bonifications qui sont calculées de façon à ramener le taux d'intérêt à 3% sans qu'en aucun cas elles puissent être supérieures à 5%.

Les demandes de prêts formulées par les Sociétés d'H.B.M. et d'H.L.M. et les Offices du Logement doivent, dans tous les cas, être transmises par le Commissariat à la Reconstruction et au Logement, Administration de tutelle qui est seule habilitée à juger les programmes projetés.

### ACQUISITIONS DE DROITS A DOMMAGES DE GUERRE

L'arrêté a prévu, comme nous l'avons signalé au début de cet exposé, que le Fonds d'Aide à la Construction pouvait acquérir des droits à dommages de guerre et qu'il était, dans ce cas, dispensé de l'autorisation du tribunal prévue par l'article 32 du décret du 17 juillet 1947, sous la réserve que l'achat soit effectué à un prix au moins égal à l'indemnité d'éviction à laquelle le vendeur aurait pu prétendre.

Cette disposition a un double effet : le premier, de permettre à un établissement public de « reconstruire » des logements au moyen des indemnités de reconstitution des biens détruits par faits de guerre; le deuxième, de moraliser, si l'on peut dire, le marché des dommages de guerre. Le législateur a voulu, ainsi, éviter que des spéculateurs, profitant de la détresse de certains sinistrés, acquièrent des droits à dommages de guerre à des taux inférieurs à celui de l'indemnité ordinaire d'éviction, fixée à 33%.

En toute hypothèse, le Fonds d'Aide à la Construction, acquéreur de droits à dommages de guerre, se trouvera, à l'égard du Commissariat à la Reconstruction et au Logement, dans la position de sinistré, reconstituera le bien sous forme de logements et disposera de ceux-ci dans les mêmes conditions que le sinistré.

### **AVANCES AUX ASSOCIATIONS SYNDICALES DE REMEMBREMENT ET D'URBANISME**

Les auteurs de l'arrêté du 27 avril 1951, ont voulu, en décidant de leur consentir des avances et d'accepter des terrains en paiement de ces services, promouvoir la constitution des associations syndicales de remembrement et d'urbanisme.

Le défaut d'entente entre les propriétaires, fait, en effet, souvent obstacle à l'aménagement de certains quartiers. Si l'intention du législateur pouvait être favorablement accueillie, de nombreux quartiers urbains ou suburbains gagneraient en beauté pour le bien de la collectivité et le profit des intéressés.

### **PARTICIPATION A L'ACHEVEMENT DU PROGRAMME DE RECASEMENT**

Le Fonds d'Aide à la Construction est également habilité à participer, sous forme de fonds de concours, aux dépenses d'achèvement du programme de recasement entrepris par l'Etat.

Nous avons déjà dit que dès la libération de la Tunisie, le Commissariat à la Reconstruction et au Logement ou son prédécesseur le Commissariat à l'Urbanisme et à l'Habitat avait entrepris un vaste programme de construction d'immeubles d'habitation dont l'importance n'a fait que croître au cours des dernières années, en fonction des desiderata formulés par les représentants qualifiés des différentes régions de la Régence.

La suppression des crédits budgétaires destinés à ces constructions, n'a pas permis de poursuivre ce programme jusqu'à achèvement. Il reste des localités où la nécessité se fait encore sentir d'édifier des immeubles de recasement.

C'est dans ce but que l'autorisation a été donnée au Fonds d'Aide à la Construction de participer à ces dépenses.

### **BONIFICATIONS D'INTERET AUX ACQUEREURS D'IMMEUBLES DE RECASEMENT**

Le dernier article de l'arrêté prévoit que le Fonds d'Aide à la Construction peut servir des bonifications d'intérêt aux acquéreurs des immeubles affectés au Fonds d'Aide à la Construction.

Quelle que soit la procédure de vente qui sera décidée, hormis le cas d'achats par les locataires eux-mêmes de leur propre logement, il apparaît souhaitable que le caractère social qui, à l'origine, a été attaché à la location de ces immeubles ne s'évanouisse pas brutalement au moment de la mutation. S'agissant, en effet, de locaux non

« moratoriés », les acheteurs auraient la faculté, à l'expiration de chaque contrat, de relever les loyers jusqu'à un taux qu'en raison de la pénurie de logements, la loi de l'offre et de la demande tend à placer à un étiaje inaccessible à la plupart des sans-logis. Le législateur a dès lors eu le souci, tout en maintenant au Fonds d'Aide à la Construction la mission de céder ces immeubles, d'accorder une bonification d'intérêt aux acheteurs qui, pendant un temps déterminé, acceptent de fixer les loyers à un taux raisonnable. En tout état de cause, cette bonification n'excèdera pas le montant, par logement, de la prime à la construction.

## RESULTATS OBTENUS

L'ensemble des mesures d'aide à la construction n'est pas encore complet; il le sera lorsque les nouveaux allègements fiscaux en faveur de la construction, encore à l'étude, seront décidés.

Quoi qu'il en soit, il ressort, déjà de cette étude, que contrairement à la pratique métropolitaine, tout ce qui intéresse, en Tunisie, l'aide à la construction de logements est concentré dans un seul et même organisme.

Les avantages qui doivent en découler sont l'uniformité de vues et la rapidité.

La centralisation outrancière serait un inconvénient grave si, pour le moindre renseignement, les « clients » du Fonds d'Aide à la Construction devaient dans tous les cas, s'adresser au siège central de l'établissement. Un remède y a été apporté : les Délégations Régionales du Commissariat à la Reconstruction et au Logement qui concourent à l'examen technique des dossiers, ont reçu et recevront dans l'avenir toutes instructions utiles pour pouvoir répondre à toutes les questions qui pourraient leur être posées.

Le Fonds d'Aide à la Construction, s'il a une vie légale supérieure à une année, n'en est pas moins à ses débuts; il en est, depuis cinq mois qu'il fonctionne, à la période de mise en œuvre.

Néanmoins, s'il n'a pas encore favorisé des prêts en accordant des garanties d'emprunt, il avait reçu, à la fin du mois de février 501 demandes. Il les a toutes examinées. Mais il n'en a retenu de valables, parce qu'entrant dans l'objet précis qui est le sien, que 227. Il a délivré 177 décisions provisoires de primes pour une somme globale de 10.353.146 fr. : ce qui représente 345 millions environ de constructions et 233 logements.

## CONCLUSION

A considérer le nombre de personnes physiques et morales qui demandent des renseignements sur les conditions des prêts qui pourront être garantis, on peut affirmer que les formules instituées pour aider la construction de logements ont la large faveur du public.

On est en droit de penser que les buts escomptés par les auteurs de cette législation seront atteints.

Dans le domaine économique, la main-d'œuvre trouvera un plein emploi; l'essor de l'industrie du bâtiment et des industries annexes en sera accentué.

Dans le domaine plus particulièrement humain, on assistera incontestablement à la disparition progressive des logements insalubres, à l'accroissement général du bien-être de la population, à la création de logements mieux aérés, plus agréables et où il fera bon vivre.

On peut espérer qu'en construisant, comme le disait M. Claudius-Petit, la « Maison de tous les hommes », l'habitat en Tunisie sera dans une très large mesure amélioré et que dans un avenir assez proche, la crise du logement sera, enfin, résorbée.

Maurice CACARRIER,  
*Administrateur du Gouvernement Tunisien,  
Directeur du Fonds d'Aide à la Construction  
d'Immeubles d'Habitation.*