



A l'occasion du salon SITAP 2009

Etat des lieux de l'immobilier en Tunisie

Aperçu du secteur de l'immobilier en Tunisie, à l'occasion du SITAP, véritable vitrine de l'immobilier tunisien, qui se tiendra du 12 au 14 juin à Paris, Porte de Champerret. Pour cette deuxième édition du salon, plus de 130 exposants, répartis sur 250 stands, proposeront aux 60 000 visiteurs attendus des schémas de financement, des offres d'assurances, des conseils et des études. Parmi eux, plus de 100 promoteurs présenteront près de 300 programmes immobiliers.

ORSAF, société de services basée en Tunisie, travaille exclusivement à l'export. Elle organise et gère des foires et salons spécialisés à l'international. C'est ainsi qu'Orsaf a organisé la première édition du Salon de l'Immobilier tunisien. Occupant 2 200 m², le salon 2008 avait accueilli plus de 22 000 visiteurs et des promoteurs satisfaits, qui ont reconduit leur présence à 100 %. Pour l'édition 2009, l'espace choisi est plus grand et plus prestigieux - 6 500 m² au cœur du XVII^e arrondissement de Paris - afin d'accueillir plus de 60 000 visiteurs.

Essor immobilier

En 2009, la Tunisie vit un véritable "essor immobilier" en proposant une offre variée et sur mesure. Depuis plus de 40 ans, les pouvoirs publics ont mis en place une stratégie intégrée de promotion du logement et d'accès du plus grand nombre à la propriété. C'est pourquoi près de 65 000 logements sont construits par an en Tunisie, et plus de 77 % des Tunisiens sont pro-

priétaires de leur logement. Selon les deux recensements officiels de 1994 et 2004, 635 308 logements nouveaux ont été construits en l'espace de 10 ans. Cette politique performante a été possible grâce à la mise en place de structures appropriées aussi bien pour l'aménagement de terrains à bâtir (AFH) et le financement bancaire du logement (Banque de l'habitat) que pour la promotion immobilière publique (SNIT) et celle des logements sociaux (FOPROLOS); mais également grâce à la mise en point d'une législation favorable à la promotion immobilière privée et à l'initiation d'un partenariat entre institutions publiques et promoteurs privés.

C'est ainsi que le marché de l'immobilier en Tunisie connaît une véritable expansion ces dernières années, ce qui favorise l'émergence d'un grand nombre de promoteurs immobiliers expérimentés et permet d'améliorer de manière significative la qualité des logements (répondant aux normes et certifications). De ce fait, le 10^e plan de développement tunisien a consacré 1,9 milliard de dinars de crédits à la construction de

logements (655 millions par la BH et 940 millions par d'autres banques commerciales). Durant les 5 dernières années, le nombre de promoteurs immobiliers agréés est passé de 600 à 1 200. Les promoteurs ont à leur actif des centaines de programmes immobiliers à succès avec une grande diversité de sites et de types de logements, souvent jumelés avec un immobilier commercial de choix permettant de lancer des projets économiques viables.

Des normes mises en place pour une fiabilité du bien. Le ministère de l'Équipement et de l'Habitat exerce une tutelle technique sur tous les projets immobiliers, soit directement, soit indirectement au travers des municipalités qui accordent les permis de bâtir. En effet, en Tunisie, le secteur de l'immobilier est très structuré et répond à des lois, des normes et des règlements très stricts, avec une double tutelle institutionnelle : le ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du territoire et les directions régionales veillent au respect de la législation et de la réglementation



tion. Les collectivités locales veillent à la bonne application, au contrôle et au respect des règlements ; des impératifs aboutissant à l'accès au permis de bâtir.

Coût et standing des logements. L'immobilier tunisien est arrivé à maturité. La qualité du logement est incontestable. Il est très abordable et raisonnable. Le prix du mètre carré couvert et utile pour un acquéreur dans le haut standing et dans les meilleures zones est de 600 à 1 200 euros, soit 60 000 à 120 000 euros pour un appartement de 100 m². Qu'appelle-t-on " haut standing " en Tunisie ? Des revêtements de sols en marbre et grès dans la masse, une menuiserie en bois précieux et/ou en aluminium, des revêtements de murs/salles de bains en céramique, la présence d'ascenseurs, des accès sécurisés, un environnement sain... En Tunisie, la notion de luxe est associée à l'espace, celui des appartements mais aussi celui de l'environnement verdoyant.

Fiscalité

Il existe une convention franco-tunisienne pour éviter la double imposition. L'enregistrement des acquisitions foncières s'effectue au droit fixe, à un taux réduit. La législation tunisienne a également prévu un avantage fiscal pour les retraités français souhaitant s'installer en Tunisie : ces derniers bénéficient de 80 % d'abattement sur leurs rentes viagères et retraites étrangères. Par ailleurs, afin de faciliter l'acquisition, la législation française a prévu un abattement fiscal de 60 % pour les Tunisiens résidant à l'étranger, dans le cadre des comptes épargne codéveloppement promus par la Caisse d'Épargne française. De plus, des instruments financiers sont déjà opérationnels suite à la signature d'une convention entre le groupe Caisse d'Épargne et la BTK, sa filiale à Tunis. D'autres institutions financières en France ont contracté le même produit avec l'Etat français (*comme l'UTB*). **Dans les zones touristiques, les formalités relatives à l'acquisition de logements** par les étrangers sont simples et réduites. En dehors des zones touristiques, l'autorisation du gouverneur (*préfet de région*) est nécessaire ; elle exige plusieurs mois à compter du dépôt d'un dossier complet comportant notamment le contrat d'achat et d'autres documents. Cette procédure sera allégée dans les prochains mois.

Le compte épargne codéveloppement. Afin de préparer le retour des Tunisiens dans leur pays d'origine, la législation française a initié un abattement fiscal de 40 %, à concurrence de 20 000 euros, au profit des travailleurs étrangers établis légalement sur le territoire français, dans la mesure où ils sont titulaires d'un compte épargne codéveloppement, plafonné à 50 000 euros et d'une durée maximale de 5 ans. Ce compte peut être débloqué par un simple formulaire rempli par le titulaire, indiquant la nature du projet à réaliser. La Caisse d'Épargne (*France*) a été la première institution bancaire à signer une convention avec l'Etat français dans ce sens. Le groupe Caisse d'Épargne a racheté 6 % de la Banque Tuniso-Koweïtienne (*BTK*), dont le siège est à Tunis, dans le cadre de la privatisation. Le 29 avril 2008, à Tunis, à l'occasion de la visite d'Etat du président SARKOZY, la Caisse d'Épargne et la BTK ont signé une convention pour le transfert des avoirs en compte épargne codéveloppement et l'éventuel financement de projets au profit des Tunisiens résidant à l'étranger. Les acquisitions immobilières sont au cœur de ce nouvel instrument financier. D'autres institutions financières en France – *comme l'UTB, l'Union Tunisienne de Banque installée à Paris* – contractent actuellement le même produit avec l'Etat français.



Qualité des conditions de vie

De grands efforts ont été faits concernant les infrastructures routières, les transports publics et les services de location. En Tunisie, on assiste à une émancipation de la femme, qui peut être magistrate, professeur d'école ou encore chef d'entreprise. 2,5 millions

de Tunisiens vont de l'école au doctorat. Il existe 8 villes universitaires et il y a 40 000 diplômés du supérieur par an.

Hôtellerie et tourisme

La capacité d'hébergement (*250 000 lits*) est élevée en Tunisie. Elle assure jusqu'à 30 millions de nuitées par an. Avec 6 aéroports internationaux, les destinations touristiques les plus prisées sont Hammamet, Djerba, Tozeur, Sousse, Mahdia, Monastir et Tabarka. Les grandes chaînes hôtelières comme Accor, Sheraton et Warwick sont présentes partout en Tunisie.*

Attraits et atouts de la Tunisie

Les Français auraient " *un véritable coup de cœur pour la Tunisie* " :

- du fait de la stabilité politique et sociale, de la sécurité, de l'absence de terrorisme ou d'intégrisme et de l'ouverture tous azimuts du pays à la mondialisation ;
- de la croissance économique (*5 % par an sur le long terme*), de la solidarité sociale grâce aux transferts sociaux (*la classe moyenne représente 70 % de la population*) ;
- de l'adhésion à la zone de libre échange avec l'Union européenne ;
- de la beauté de la nature, de la diversité des paysages ainsi que du climat doux : 300 jours de soleil par an, 1 300 kilomètres de côtes.

TUNISIE ET TOURISME FRANÇAIS

La Tunisie accueille 1,2 million de touristes français par an, soit 20 % du total des visiteurs non résidents. Ils réalisent plusieurs séjours par an, (*pour 50 %*), du fait de la proximité, (*1 à 2 heures de vol*), et 6 millions de nuitées. La moyenne par séjour est de 5 jours. La France est la 1^{re} nationalité touristique du pays (*le double des Allemands*), avec une préférence pour le bord de mer, et le désert en hiver. 1 300 entreprises industrielles et de services françaises ou à capitaux mixtes sont implantées en Tunisie, avec une moyenne de 4 à 5 expatriés par entreprise. 22 000 Français résident en Tunisie, dont 20 % de binationaux. Le coût de la vie y est modéré : environ 4 fois moins cher qu'en France. Le Smic est de 250 dinars tunisiens par mois, soit environ 120 euros.

Dossier coordonné par Daniel CROCI
(source : SITAP)

* Lire également notre information sur les Journées professionnelles du Tourisme en pages 6-7.