

Immobilier

Le foutoir !

• *Les statistiques font ressortir un chiffre de 60.000 logements construits en Tunisie par an, soit 40.000 en auto-construction et 20.000 construits par les promoteurs publics et privés. Il existe 1500 promoteurs agréés dans le pays dont 250 à 300 seulement sont actifs.*

Depuis un mois et demi, le secteur de la promotion immobilière déperit. Son activité est, au point mort. Et les raisons ne manquent pas. Il y a les chantiers de construction engagés et désertés par la main-d'œuvre, la suspension de l'activité des unités de fabrication de matériaux de construction, des logements prêts à l'habitation mais pas le moindre acheteur, et puis une pile de dossiers pour l'obtention du permis de construction s'est entassée sur les bureaux de l'administration, restée lettre morte. C'est le foutoir absolu !

Un chiffre : environ 35 000 logements cherchent désespérément acquéreurs, soit près de 5 milliards de dinars d'immobilisations. Dans l'intérêt urgent, ils doivent être commercialisés afin d'alléger l'endettement des promoteurs tout comme l'engagement des institutions bancaires finançant le secteur. Un secteur qui, lui aussi, est un grand chantier ouvert avec une visibilité presque nulle.

Aujourd'hui en Tunisie, il y a l'avant Révolution et l'après. Tout le monde s'accorde à dire et à penser que l'après est bien meilleur. Mais le fait est que des promoteurs ont vite fait de provoquer le ralentissement voire la paralysie dans bien des secteurs d'activité économique. Le secteur de l'immobilier en a fait les frais, notamment.

Le tableau est on ne peut plus clair : l'arrêt de nombreux chantiers de construction provoquant ainsi la suppression de plusieurs postes d'emploi, ce qui est contraire aux ambitions et attentes de la Révolution. Aussi, il importe de prendre en considération la question du rééchelonnement des échéances de remboursement des crédits bancaires. Cette initiative se base essentiellement sur le fait que les promoteurs n'ont pu vendre de logements les derniers mois.

Les statistiques font ressortir un chiffre de 60.000 logements construits en Tunisie par an, soit 40.000 en auto-construction et 20.000 construits par les promoteurs publics et privés. Il existe 1500 promoteurs agréés dans le pays dont 250 à 300 uniquement sont actifs.

Les logements les plus demandés sont ceux sociaux et économiques. Or, c'est là où l'on peut constater un fort déséquilibre : une forte demande face à une offre limitée avec 4000 à 5000 logements par an.

En outre, face à l'accroissement des programmes immobiliers du type standing avec pas moins de 15 000 logements par an et dont l'emplacement est prisé et sollicité, la courbe de la demande connaît un fléchissement certain. Ce schéma a connu des virages assez sérieux à l'instar de la hausse démesurée des prix du m² ces trois dernières années : de 1500 dinars le m², le prix a pratiquement doublé en passant à 2500-2800 dinars le m² couvert. A ce niveau, il importe de se demander quelle motivation pourrait être derrière cette hausse remarquable des prix ?

Deux raisons, en effet : en premier lieu, il y a la spéculation foncière et en deuxième lieu, il y a la vente des terrains semi-collectifs aux enchères publiques par l'AFH (Agence Foncière d'Habitation). Cette modalité de vente doit être revue pour se positionner sur de nouveaux critères parce qu'il ne faut pas omettre qu'il s'agit là d'une agence nationale



majoritaire des entreprises de bâtiments est à caractère artisanal. Du coup, la productivité est plutôt faible et l'organisation des chantiers est mal foutue.

Et le financement ?

Le financement est au cœur de toute opération de vente de logement. Il existe encore des freins à l'accès au financement doublés d'un manque de souplesse au niveau du processus de prise de décision.

Ainsi, les promoteurs ont-ils fait la requête d'abaisser le taux d'intérêt ainsi que la prolongation de la durée de remboursement pour les acheteurs. L'objectif étant la fluidification de la commercialisation.

Par ailleurs, la structure du mode de financement par prêt bancaire devrait être révisée de manière intégrale. Cette restructuration doit de même être accompagnée par une réduction des taux d'intérêt et d'une prolongation de la durée de remboursement.

Les promoteurs immobiliers optent, dans ce même ordre d'idées, pour la réduction de la construction des logements luxueux, dits aussi haut standing, de l'ordre de 50%. Cela se fera, en effet, au profit de la construction de logements économiques et sociaux qui pourra être multipliée par trois voire par quatre. Les promoteurs réfléchissent sur un redéploiement dans les régions défavorisées et longtemps laissées pour compte. D'ailleurs, cela a provoqué ce qu'on appelle la construction anarchique.

Sur un autre volet, il existe un moyen permettant l'étendue de la demande en matière de logement, à savoir, entre autres, la suppression de l'autorisation du gouverneur en ce qui concerne les étrangers

acquiert un logement en Tunisie, cela est équivalent à une opération d'exportation de produits tunisiens sous nos cieux. Cela offre un apport supplémentaire en devises en plus de la création d'emploi.

Cela étant, pour pouvoir commercialiser les logements tunisiens aux étrangers qui peuvent être des TRE (Tunisiens Résidents à l'Étranger) d'ailleurs, il importe de faire appel à des moyens de promotion et de communication efficace. En prime, il s'agit d'organiser des Salons et foires où l'on expose les différents projets immobiliers en Tunisie tout en mettant en avant les principaux atouts de la région et du bien immobilier, bien entendu.

Depuis trois années maintenant, un Salon se tient justement à Paris au mois de juin dédié essentiellement à la promotion immobilière. L'ORSAP, organisateur du SITAP (Salon de l'Immobilier à Paris) œuvre pour le bon fonctionnement de cette manifestation qui assure aux promoteurs immobiliers des acquéreurs à l'étranger. Bien joué ! Cette solution, bien que peu suffisante, contribue autant que possible à l'élargissement de la demande permettant ensuite de rééquilibrer le marché de l'immobilier. D'ailleurs le nombre de clients acheteurs augmente d'une année à l'autre, ce qui témoigne du succès de cette manifestation et encourage à en organiser de pareilles.

Le secteur de la promotion immobilière renferme de multiples plaies à plus d'endroits. Il est grand temps d'y remédier. Le concours de toutes les parties prenantes est fortement sollicité afin que les procédures soient entamées dans les règles et ne plus avoir affaire à des restructurations et des rééquilibrages.