



COLLOQUE INTERNATIONAL SUR « Les politiques du logement en Tunisie et en Méditerranée : orientations, contraintes et perspectives »

Tunis 13 et 14 mars 2025

Appel à communications

Le Laboratoire de recherche « Gouvernance et développement territorial » de l'Université de Tunis organise au mois de mars 2025 un colloque international sous la thématique :

« Les politiques du logement en Tunisie et en Méditerranée : orientations, contraintes et perspectives »

Durant les dernières décennies, la plupart des gouvernements n'ont cessé d'accorder une place de choix aux secteurs de l'immobilier et du foncier dans les politiques de développement territorial. Cela reflète l'importance de la question de l'habitat quant à l'accomplissement du bien-être et de la dignité des citoyens.

Partant de ce constat, nous nous proposons dans le cadre de notre colloque de mettre la focale sur le problème de l'immobilier résidentiel dans les pays du Maghreb et de la Méditerranée ; un secteur qui ne cesse d'affronter une diversité de contraintes à cause de la succession des crises socio-économiques, crises politiques internes, crises socio-politiques, crise de l'énergie, etc.

Le souci des gouvernements consiste à assurer le logement pour tous, en instituant une réglementation des marchés du foncier et de l'immobilier tout en veillant à une meilleure occupation du sol urbain et évitant le mitage des terrains agricoles et du Domaine public maritime (DPM). L'objectif affiché est alors de rompre avec l'extension des zones où les constructions sont réalisées sans autorisation à bâtir ni viabilisation, un phénomène qui n'a cessé de prendre de l'ampleur, dans les pays du Maghreb, depuis les années 1950 et qui a fait l'objet d'une profusion de travaux, dont certains jugés « fondamentaux » : (Galila El Kadi au Caire, Mohamed Ameur à Fès, Morched Chabbi à Tunis etc.). Pour réduire l'ampleur du phénomène et pour organiser l'extension du bâti, des organismes publics ont été mobilisés. Telles sont pour le cas de la Tunisie, la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT) ; de la Caisse Nationale d'Epargne Logement (CNEL), devenue Banque d'Habitat (BH) en 1989 ; de l'Agence Foncière d'Habitation (AFH) ; etc. Seulement, face à la hausse des valeurs foncières et immobilières, ces institutions ne pouvaient garantir le logement qu'aux catégories sociales solvables ; c'est donc la classe moyenne qui a le plus bénéficié de ces dispositions, car son salaire lui permettait de profiter de différentes sortes de crédits (Ameur M. et Naciri M., 1985 ; Miossec J.-M. et Signoles P., 1985 ; Ben Jelloul, 1999).

La privatisation progressive de l'économie nationale s'est accompagnée du désengagement de l'État, dont il s'est ensuivi un délaissement progressif du logement social. La situation s'est aggravée depuis 2008 suite aux retombées de la crise économique mondiale, qui a frappé les

grands pôles internationaux, ce qui a provoqué des effets négatifs sur les économies des pays dépendants et ce sont les institutions financières qui étaient les plus touchées ce qui a entraîné l'endettement des emprunteurs. La situation s'est compliquée à la suite des événements actuels qui ont eu des répercussions négatives sur le secteur de l'habitat (le printemps arabe, la pandémie...). L'inflation a atteint des niveaux très élevés dans presque tous les pays, les ventes ont commencé à chuter à partir de 2022. Les investissements immobiliers connaissent actuellement une forte baisse suite à la hausse des prix des matériaux de construction et à l'augmentation exorbitante des taux d'intérêt appliqués aux prêts bancaires. Dans ce contexte de crise la question qui se pose : comment se comporte le marché « informel » de l'immobilier, mais aussi du foncier ? est-ce que les promoteurs clandestins sont affectés ? Comment s'adaptent-ils ... ?

Cette situation a donné l'occasion au marché foncier non réglementaire de se réaffirmer. Ainsi, les constructions illégales se multiplient-elles, provoquant une forte consommation de sol au détriment des espaces agricoles et naturels. Toutefois, la hausse des prix des matériaux de construction a fini par renchérir les valeurs immobilières, y compris dans le secteur non réglementaire, autrefois refuge des exclus du secteur légal. Quelles sont alors les stratégies d'adaptation à cette augmentation que mettent en œuvre les acteurs ?

Le corollaire de cette hausse importante des prix du foncier et de l'immobilier a été le non-respect quasi-systématique des règles d'urbanisme établies par les documents d'urbanisme ; un comportement qui témoigne de la montée du clientélisme dans la plupart des pays et de la faiblesse des structures de contrôle et de gestion de la ville à l'échelle locale. Il serait intéressant d'interroger les chercheurs sur ce que l'épisode des « printemps arabes » a fourni comme réponse en matière de « conception » de l'urbanisme ..., moins autoritaire, plus démocratique ou participatif, etc.

Cela nous ramène au questionnement fondamental suivant : Face à l'intensification de la crise du logement, est-il possible de concilier les intérêts des acteurs de la promotion foncière et immobilière avec ceux de tous les segments de la demande pour plus d'équité territoriale ?

Dans ce cadre, nous lançons un appel à contributions autour de 3 axes, conçus comme des appuis à la réflexion, qui ont pour objectif de croiser des contributions disciplinaires diverses, émanant en particulier de la géographie, des sciences de la ville et des territoires, de la sociologie, de la politologie, de l'économie, etc.

* Le premier axe porte sur **la redéfinition des objectifs et outils des politiques de l'habitat dans les différents pays de la région**, au regard des évolutions des contextes politiques, économiques et sociaux qui les caractérisent. L'analyse partirait des transformations qui se sont produites dans les années 1990 et 2000 (libéralisation économique ; introduction des acteurs privés dans la production foncière et immobilière ; avènement des investisseurs étrangers) pour se concentrer sur les évolutions récentes, en prêtant une attention particulière, d'une part, aux conséquences de ces politiques sur les marchés foncier et immobilier et sur la capacité de l'Etat à « promouvoir » le logement abordable ; et, d'autre part, aux logiques de régulation par l'Etat en faveur des catégories les moins solvables (habitat social, modalités d'aide au financement, réhabilitation des quartiers informels, etc.).

* Le deuxième axe **cible les acteurs de la production immobilière** : les acteurs publics, les promoteurs immobiliers privés, les investisseurs étrangers ou les ménages (du marché formel et informel), en s'intéressant aux enjeux de ladite production et aux stratégies et logiques d'action des uns et des autres. L'analyse des différentes contraintes foncières, financières et réglementaires auxquelles font face ces acteurs permettrait d'éclairer les dynamiques en jeu dans les villes étudiées et de comprendre les différents phénomènes liés à l'extension non contrôlée et/ou non réglementaire de ces dernières.

* Le troisième axe porte sur **l'analyse des effets spatiaux, environnementaux et socio-économiques des politiques de l'habitat et de leurs instruments**. Un intérêt particulier pourrait être accordé au manque de concordance qui existerait entre les dynamiques de l'urbanisation en cours, qui sont le fait du marché formel et informel, d'une part, et les tentatives de réglementation de l'usage du sol urbain par des documents de planification souvent obsolètes dès leur parution, d'autre part. Il s'agit aussi d'aborder l'urbanisme de projet et ses conséquences (évacuation des populations pauvres des quartiers centraux ou des bidonvilles péri-centraux dont, depuis quelques années, les sites de localisation ont acquis une valeur foncière considérable) ; les mobilités résidentielles, leurs contraintes et leurs effets ; les « déplacements forcés », par exemple des bidonvillois déguerpis et relogés à 40 km des centres sans moyens de transport, etc.).

Bibliographie :

Aloui-Miadi, F., 2020, « La hausse de l'immobilier, le déclin du pouvoir d'achat du citoyen tunisien: quelles issues ? », *Dirasset*, vol. 22 Arab Journals Platform, pp. 1-20.

Ameur M. et Naciri M., L'urbanisation clandestine au Maroc : un champ d'action pour les classes moyennes. *Revue Tiers Monde*, Année 1985, 101 pp. 79-92.

Bennasr A. et Ben Fguira S., 2020, « Regards sur les mutations du logement social dans les politiques d'habitat en Tunisie », *NAQD*, vol. 38-39, n° 1-2, 2020, pp. 33-50.

Ben Jelloul M., 1999, *Bizerte, promotion foncière et immobilière et croissance de l'espace urbanisé*, Pub. de la FSHS de Tunis, 441 p.

Ben Jelloul M., 2017, *Le foncier urbain en Tunisie : Processus de production et politiques publiques*, CPU, 336p.

Ben Othman H., 2009, « Pratiques et enjeux des acteurs d'une production foncière publique », *Les Cahiers d'EMAM*, 17 | 2009, pp. 33-54.

Ben Othman H. et Turki S. Y., 2020, « L'accès au logement en Tunisie 1970-2020. Évolution des politiques et renouvellement des modalités de régulation » », *NAQD*, vol. 38-39, n° 1-2, 2020, pp. 121-140.

Diant J.C. et Marc P. (dir.), 2018, *Les crises du logement*, Éditions puf, coll. la vie des idées, 97 p.

Le Tellier J., 2010, Regards croisés sur les politiques d'habitat social au Maghreb : Algérie, Maroc, Tunisie. *Lien social et Politiques*, (63), 55-65

Ministère de l'Équipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable et Groupe de la Banque Mondiale, 2015, *Vers une nouvelle stratégie de l'habitat en Tunisie*, la nouvelle, 105 p.

Miossec J.-M., 1988, « La politique d'habitat en Tunisie depuis l'indépendance », pp. 87-118, in Baduel P.R. (sous la dir. de), *Habitat, État, Société au Maghreb*, Paris, Éd. du CNRS, pp. 87-118.

Miossec J.-M. et Signoles P., 1985, *Les politiques urbaines en Tunisie*. MOM Éditions. Année 1985 1 pp. 183-202

- Safar-Zitoun, M. 2012, « État Providence et politique du logement en Algérie : Le poids encombrant de la gestion politique des rentes urbaines », *Revue Tiers Monde*, 210 (2), 89-106.
- Sidi Boumedine R., Signoles P., dir, 2020, Les politiques de logement social au Maghreb/Machrek et dans le Sud Global, *NAQD*, vol. 38-39, n° 1-2.
- Signoles P., 2014, (dir.), *Territoires et politiques dans les périphéries des grandes villes du Maghreb*, Paris, Editions Karthala, coll. Hommes et sociétés, 535 p.
- Signoles P., El Kadi G. et Sidi Boumedine R. (sous la dir. de), 1999, *L'urbain dans le monde arabe. Politiques, instruments et acteurs*, Paris, Éd. du CNRS, 373 p.
- Subirats, J. & Blanco, I. (2013). Crise et changement d'époque en Espagne. Réponses politiques et crise institutionnelle. *Pôle Sud*, 39, 57-78. <https://doi.org/10.3917/psud.039.0057>
- Topalov C., 1974, *Les promoteurs immobiliers*, Paris, Mouton, 413 p.
- Zaki L., (dir.), 2011, *L'action urbaine au Maghreb : enjeux professionnels et politiques*, Paris, Karthala, 285 p.
- Zerai F., 1989, Extension urbaine et agriculture dans la banlieue de la Soukra (Grand Tunis). Certificat d'Aptitude à la Recherche, Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis, 210 p.(en arabe)

Critères de soumission des propositions

Les propositions de communication devront comporter un titre provisoire et un résumé de 2000 mots au maximum dans lequel seront présentés la problématique, la démarche méthodologique et les résultats attendus. La forme adoptée est : Times New Roman 12, interligne simple. Sur la première page figureront les noms et qualités du ou des auteurs, l'adresse électronique, le titre de la communication ainsi que 4 à 5 mots-clés. Chaque proposition sera examinée par deux évaluateurs. La proposition devra être envoyée à l'adresse suivante : fadhialoui@yahoo.fr et labo.gouvernancedeveloppement@gmail.com

Publication des actes du colloque

Le colloque fera l'objet d'une publication. Toutes les propositions de communication retenues seront inscrites au programme. Toutefois, le comité scientifique se réserve le droit de ne pas publier les textes dont la qualité, de l'avis du comité scientifique, ne correspondrait pas aux normes exigées.

Lieu de déroulement du colloque : Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis.

Public : chercheurs, enseignants, étudiants, société civile, collectivités locales, professionnels et journalistes.

Langues de communications : Arabe, Français et Anglais.

Comité scientifique du colloque

Aloui Fadhila (Université de la Manouba, Tunisie) ; Belhedi Amor (Université de Tunis, Tunisie) ; Ben Gharbia Habib (Université de Tunis, Tunisie), Ben Jelloul Mourad (Université de Tunis, Tunisie) ; Ben Othman Hend (Université Carthage, Tunisie), Berriane Mohamed (Université de Rabat, Maroc) ; Bennis Ali (Université de Sfax, Tunisie) ; Boubakri Hassan

(Université de Sousse, Tunisie) ; Bousmaha Ahmed (Université Oum Lebougui, Algérie), Dridi Nassim (Université de Tunis, Tunisie) ; Hamzaoui Najet (Université de Tunis, Tunisie) ; Miossec Jean-Marie (Université Paul-Valéry de Montpellier, France), Fezai Seddik (Université de Tunis, Tunisie) ; Signoles Pierre (Université de Tours, France), Tleijia Djamel (Université Beji Mokhtar-Annaba Algérie), Turki Sami Yassine, (Université de Carthage, Tunisie), Zerai Faouzi (Université de Tunis, Tunisie).

Comité d'organisation

Fadhila Aloui (Université de la Manouba, Tunisie), Mourad Ben Jelloul (Université de Tunis, Tunisie) ; Khaled Belgacem Abaza (Université de Tunis, Tunisie) ; Zerai Faouzi (Université de Tunis, Tunisie) ; Brahim Jaziri ; Mohamed Cherif (Université de Tunis, Tunisie) ; Sarra Ben Jebara (Université de Tunis, Tunisie) ; Anouar Hechemi (Université de la Manouba, Tunisie),

Calendrier

15 août 2024 Date de réception des résumés
31 août 2024 Réponse du comité scientifique
30 janvier 2025 Réception des textes
13-14 mars 2025 Déroulement du colloque
15 mars excursion d'étude