



Des milliers d'appartements et de villas mis en vente chaque année. Et les projets se multiplient, comme Sports City, qui verra le jour en 2016.

D.R.

## CONSTRUCTION

**200 000 logements à saisir** p. 110

**200 projets présentés** p. 110

## MARCHÉ

**Un salon destiné aux « TRE »** p. 112

**Des conditions financières avantageuses** p. 114

**Direction:** Danielle Ben Yahmed et Marwane Ben Yahmed

**Rédacteurs en chef:** Patrick Sandouly, avec Jean-Michel Meyer et Philippe Perdrix

**Publicité:**

Coordination : M. Aboudi, Sapcom  
Difcom, 57 bis, rue d'Auteuil 75016 Paris  
Tél.: +33 1 44 30 19 60 Fax : +33 1 45 20 08 23  
Courriel : regie@jeuneafrique.com

## La Tunisie débarque à Paris

La capitale française accueille, du 6 au 8 juin, le premier Salon de l'immobilier tunisien à l'étranger. Il réunira 120 exposants – promoteurs et banques – et attend 20 000 visiteurs. Son organisation est une conséquence du dynamisme du secteur de la construction dans le pays: il faut ouvrir le marché du logement neuf à une nouvelle clientèle.

## CONSTRUCTION

# 200 000 logements à saisir

PAS DE CRISE DU BÂTIMENT EN TUNISIE. AU CONTRAIRE, L'OFFRE EST SUPÉRIEURE À LA DEMANDE LOCALE. D'OÙ LA VOLONTÉ DE PARTIR À LA CONQUÊTE DE NOUVEAUX MARCHÉS, À L'INTERNATIONAL.

JEAN-BAPTISTE MAROT

**U**ne fois n'est pas coutume, à l'heure où la grande majorité des Tunisiens expatriés en France prépare son « retour au bled » pour les vacances d'été, c'est la Tunisie qui débarque sur les bords de Seine. Du 6 au 8 juin prochain se tient, à l'Espace Charenton, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de la capitale française, le premier Salon de l'immobilier tunisien à Paris (Sitap). Organisé par une société spécialisée dans l'événementiel, à la demande des principaux acteurs locaux du secteur, le Sitap va réunir, pendant trois jours, agents immobiliers, promoteurs, banquiers et assureurs tunisiens sur un seul et même site afin de constituer une sorte de vaste guichet unique. Cible principale de cette offensive de charme : les « TRE », les Tunisiens résidant à l'étranger. Forte de 600 000 individus, la communauté installée en France est la plus importante de la diaspora tunisienne.

Présenté comme une démarche dont l'objectif est de rassurer ceux qui souhaitent investir en Tunisie (plusieurs affaires d'escroquerie ont terni l'image de la profession ces dernières années), le Sitap se veut aussi une stratégie marketing innovante pour trouver de nouveaux clients à des produits dont la promotion reste compliquée. « En Tunisie,

les ventes se font essentiellement par des annonces placardées dans le journal *La Presse*. Très peu se font par l'intermédiaire d'Internet, explique Kameleddine Landoulsi, l'initiateur du Sitap. Notre objectif est donc de renouveler notre façon de faire connaître les biens immobiliers. »

La découverte de nouveaux débouchés pour le secteur est un impératif d'autant plus urgent que le marché immobilier tunisien est en pleine évolution. Du côté de l'offre par exemple, la concurrence s'exacerbe, au moment où la demande locale arrive à saturation. Alors qu'il y a vingt ans le secteur reposait sur un acteur principal – la Société nationale immobilière de

## 200 PROJETS PRÉSENTÉS À PARIS

**ORGANISÉ À L'ESPACE CHARENTON**, dans le 12<sup>e</sup> arrondissement de Paris, le Salon de l'immobilier tunisien à Paris (Sitap) s'étendra sur 2200 m<sup>2</sup>. Il rassemblera quelque 120 exposants, répartis sur 80 stands, qui présenteront 200 projets immobiliers. « Nous n'avons pas voulu organiser la manifestation à la porte de Versailles, à Villepinte ou à la porte de Champerret [les parcs d'expositions les plus connus de Paris, NDLR], car nous souhaitons qu'il ait lieu à proximité du département de Seine-Saint-Denis et des arrondissements parisiens où la grande majorité de la communauté tunisienne d'Île-de-France est installée », explique Kameleddine Landoulsi, l'initiateur du projet, lui-même promoteur immobilier à Tunis. Pour cette première édition, les organisateurs du Sitap espèrent accueillir 20 000 visiteurs. ■

J.-B. M.



Dans les nouveaux quartiers de Tunis (ici Ennasr), la gamme de prix s'étend de 450 DT à 1 700 DT au mètre carré bâti.

HICHEM

Tunisie (Snit) –, il y a « aujourd'hui 1 500 promoteurs agréés sur la place », avance Moncef Koûli, le président du syndicat chargé de les représenter, qui est rattaché à l'Union tunisienne de l'industrie, du commerce et de l'artisanat (Utica), le patronat tunisien. Dans le même temps, le potentiel d'acheteurs locaux s'est en revanche considérablement réduit : près de 80 % des ménages tunisiens sont devenus propriétaires d'un appartement ou d'une villa. « Tous les Tunisiens ont le même rêve : posséder leur maison », explique Landoulsi, pour qui l'État a également joué un rôle important dans l'accession à la propriété.

Cette nouvelle donne n'empêche pourtant pas les professionnels du secteur de continuer à construire : avec 6 % du PIB environ, le BTP représente une part non négligeable de l'activité économique tunisienne. Depuis une décennie, entre 60 000 et 65 000 nouveaux logements sont édifiés chaque année dans le pays. Conséquence : 200 000 sont vides aujourd'hui, lais-

se entendre Moncef Koûli : « Le parc immobilier national s'élève à 2,5 millions de logements, pour 2,3 millions de ménages seulement. » Une tendance qui devrait encore s'accroître avec le démarrage des mégaprojets émiratis.

#### EN HAUSSE DE 8 % PAR AN

Dernier en date, le gigantesque complexe immobilier « Sports City », présenté le 17 mai dernier par le groupe Bukhater. Prévu sur les Berges nord du lac de Tunis à l'horizon 2016, il abritera 10 000 nouvelles habitations, réparties dans 10 tours de 20 étages, des immeubles à 4 niveaux et 49 villas. En face, sur la rive sud, un investissement encore plus grandiose verra également le jour autour des années 2020. La société Sama Dubai a annoncé l'an dernier sa volonté d'y édifier la « Century City & the Mediterranean Gate », une ville nouvelle qui pourrait accueillir jusqu'à 150 000 habitants...

Dans cette perspective, les TRE, plus fortunés que leurs concitoyens res-

tés au pays – leurs revenus seraient, en moyenne, sept fois supérieurs –, constituent une clientèle d'autant plus intéressante que les prix de vente connaissent une envolée et que le nombre de logements sociaux se réduit. La situation est telle, aujourd'hui, que la Banque de l'habitat a été autorisée, en mars dernier, à réduire ses taux d'intérêt sur les prêts destinés à l'achat d'un toit (voir encadré p. 114). Depuis une quinzaine d'années, les prix de l'immobilier tunisien affichent une hausse régulière de 8 % par an, en grande partie à cause de la flambée du coût des matières premières (béton, acier) et de la raréfaction des disponibilités foncières. Dans le neuf, le prix de vente du mètre carré bâti oscille entre 450 et 1 700 DT (250 à 935 euros, voir tableau p. 112), selon que le logement se situe dans la banlieue de Tunis ou dans les quartiers les plus huppés de la capitale, de Sousse ou d'Hammamet. Et encore, ces chiffres ne prennent pas en compte les investissements émiratis... Luxueux, ils devraient ►►►



**EDIFIA**  
PROMOTION IMMOBILIÈRE



RÉSIDENCE  
**AZURIA**

Ça se passe au Lac de Tunis

Tél: +216 71 79 79 64

www.edifia.com.tn

Remise des clés  
1<sup>er</sup> septembre 2009

**TOUTES LES GAMMES DE PRIX**Prix au m<sup>2</sup> en DT (1 DT = 0,55 euro), appartement 4 pièces, bon standing

	Neuf	Moins de 5 ans
<b>Tunis Aïn Zaghouan</b> (vers la Soukra)	750 à 850	600 à 650
<b>Tunis banlieue nord</b> (vers la Marsa, Sidi Bou Saïd)	1 300 à 1 500	900 à 1 400
<b>Tunis Berges du lac</b> (à cinq minutes de l'aéroport)	1 450 à 1 700	1 200 à 1 400
<b>Tunis Ennasr</b> (vers l'Ariana)	900 à 1 100	700 à 900
<b>Tunis nouveau centre nord</b> (à une minute de l'aéroport)	1 250 à 1 350	-
<b>Tunis banlieue sud et côte sud</b> (Radès, Ezzahra...)	450 à 550	300 à 400
<b>Hammamet</b>	1 200 à 1 600	700 à 1 000
<b>Sousse</b>	1 100 à 1 400	600 à 800
<b>Monastir</b>	800 à 1 000	500 à 600
<b>Sfax</b>	650 à 750	400 à 500
<b>Djerba</b>	900 à 1 100	700 à 800

Source : les promoteurs immobiliers

►►► renchérir les tarifs lorsqu'ils arriveront sur le marché, estiment les observateurs.

Si l'élargissement d'un marché local devenu très concurrentiel est donc la motivation prioritaire des organisateurs du Sitap 2008, il reste toutefois une autre hypothèse à ne pas négliger. À l'heure où le Maghreb se positionne comme une Riviera de plus en plus prisée des retraités européens, il ne faut pas exclure que la Tunisie ambitionne de prendre place sur ce créneau, d'ores et déjà largement investi par le Maroc... Du 8 au 11 mai dernier, le Parc des expositions de Villepinte, dans la banlieue nord de Paris, accueillait le Salon marocain de l'immobilier à Paris (Smag Immo), qui célébrait sa cinquième année d'existence. Si le Tunisien Kameleddine Landoulsi reconnaît que le royaume chérifien a une longueur d'avance dans cette course effrénée aux touristes français, tout porte à croire qu'il n'entend pas laisser la concurrence l'emporter sans faire valoir les atouts de son pays. ■

## MARCHÉ

**Un salon destiné aux « TRE »**

LES TUNISIENS RÉSIDANT EN FRANCE SONT LA CIBLE PRIORITAIRE DE CE PREMIER RENDEZ-VOUS PARISIEN. SOIT UNE CLIENTÈLE POTENTIELLE DE 600 000 ACHETEURS.

Si le Salon marocain de l'immobilier à Paris (Smag Immo) ne cache pas sa volonté d'attirer les Français à Marrakech, à Agadir ou à Essaouira, tel n'est pas le cas du Salon de l'immobilier tunisien à Paris (Sitap). « Les Européens ne sont pas notre priorité », confie ainsi Kameleddine Landoulsi, l'initiateur du Sitap. Et pour cause : toujours soumises à l'approbation des gouverneurs des régions concernées, les transactions immobilières des étrangers avec la Tunisie demeurent compliquées.

« Nous avons donc décidé de concentrer nos efforts sur la communauté tunisienne de France, forte de 600 000 individus environ, reprend Landoulsi. Tous veulent avoir un bien immobilier au pays pour loger la famille, passer les vacances, ou tout simplement faire un placement. Malheureusement, quand ils reviennent

passer les deux mois d'été, ils n'ont pas le temps d'acheter. »

Un constat que cet agent immobilier de profession déplore d'autant plus qu'un dispositif fiscal favorable aux « TRE » intéressés par un investissement dans leur pays d'origine a été mis en place en France il y a deux ans (voir encadré p. 114). Grâce à une loi votée en juillet 2006 et entrée en vigueur au début de cette année, les ressortissants d'un certain nombre de pays en développement qui vivent en France peuvent souscrire, auprès de leur banque, un compte épargne codéveloppement (CEC). Ce nouveau produit financier leur permet notamment de mettre de l'argent de côté en vue d'investir dans leur pays d'origine, tout en bénéficiant d'une exonération fiscale équivalant à 25 % des sommes épargnées...

L'idée a donc germé dans l'esprit des promoteurs immobiliers tuni-

siens de faciliter la tâche à leurs compatriotes d'Île-de-France, en leur apportant à domicile leurs partenaires et leur savoir-faire. Terrains à bâtir, appartements sociaux, économiques ou de standing, mais aussi maisons ou villas : parmi les 200 projets qu'ils présenteront au Sitap, en voici trois, que nous avons mis au banc d'essai. Ils sont tous situés à moins d'une vingtaine de kilomètres du centre historique de Tunis, dont les banlieues s'étendent progressivement en grappes, à la faveur des plans successifs d'aménagement du territoire. Les nouvelles villes qui s'aménagent sur l'axe Tunis-Carthage, vers le nord-est, bénéficient notamment de la présence de supermarchés et de la proximité de quartiers dynamiques aux abords des Berges du lac. ■

J.-B. M.

# 1<sup>er</sup> SALON de l'**IMMOBILIER** **TUNISIEN** à PARIS



**SITAP**  
2008

du 6 au 8 juin 2008

ESPACE CHARENTON  
327 rue de Charenton - 75012 Paris

**ACCÈS AU SALON**

- En métro : Ligne 8 station porte de charenton
- En bus : PC1 - Arrêt Porte de charenton / Ligne 87 - Arrêt Charenton Jardinier
- Par la route : Périphérique sortie porte de charenton

Salon organisé par :



[www.sitap.fr](http://www.sitap.fr)

**ENTRÉE DE GAMME****Appartement économique à Ouardia**

SITUÉ DANS UNE BANLIEUE POPULAIRE au sud-est de la capitale, ce quatre pièces d'une centaine de mètres carrés, qui comprend trois chambres et un séjour, est mis en vente au prix raisonnable de 70 000 DT (38 500 euros). Pour les budgets serrés, il présente également l'avantage d'avoir une cuisine et une salle de bains déjà équipées, ce qui limite les frais supplémentaires à prévoir au moment de l'achat. En revanche, l'immeuble ne comprend



Le catalogue comprend aussi des programmes luxueux, comme ici à Gammarth.

HICHEM

pas d'ascenseur. Côté financement, l'apport initial minimum requis s'élève à 20 % du prix de vente du logement, soit 14 000 DT. ■

**CONFORT Cinq pièces à Aïn Zaghouan**

SPACIEUX – 130 m<sup>2</sup> – et confortable, cet appartement bénéficie en outre d'une finition particulièrement recherchée. Il dispose notamment de la climatisation, d'un revêtement en marbre blanc d'Italie dans les parties communes et privatives et de cinq grandes pièces autour desquelles court une terrasse ou un grand balcon. Un ascenseur a également été installé pour desservir les différents logements.

Le quartier dans lequel il se trouve est agréable : construit à Aïn

Zaghouan, il se situe dans une petite commune de plus en plus prisée des Tunisois, non loin de Carthage et, surtout, des Berges du lac, choisies par les Émiratis pour construire leurs luxueux complexes immobiliers. La contrepartie de ces multiples avantages a un prix : avant de devenir l'heureux propriétaire d'un tel logement, il vous faudra déboursier 120 000 DT environ, dont 24 000 dès la signature de l'acte de vente pour avoir droit à un prêt... ■

**STANDING Villa de 250 m<sup>2</sup> à Ennasr**

C'EST LE NEC PLUS ULTRA des logements proposés au Sitap. La villa est située dans le nouveau quartier chic du nord de Tunis, la cité Ennasr, à environ une demi-heure du centre de la capitale. Sur une surface de 250 m<sup>2</sup>, elle dispose de cinq grandes chambres et d'un vaste séjour qui s'ouvre sur un jardin. La maison dispose également d'un garage et d'une petite piscine. Autant d'équipements qui ont évidemment un coût : 250 000 DT dans le cas présent. Si les banques acceptent d'accorder des prêts qui représentent jusqu'à 80 % de la valeur de ce type de biens, celui qui voudra s'en porter acquéreur devra toutefois être capable d'apporter au moins 50 000 DT en fonds propres. ■

**DES CONDITIONS FINANCIÈRES AVANTAGEUSES**

LES BANQUES FRANÇAISES ET TUNISIENNES proposent désormais des produits financiers préférentiels aux Tunisiens résidant à l'étranger (TRE) intéressés par l'achat d'un bien immobilier dans leur pays d'origine. Depuis le début de 2008, les établissements français qui ont signé une convention avec l'État français peuvent ainsi proposer un compte épargne codéveloppement (CEC) à leurs clients. Sous réserve qu'ils fournissent les détails de leur projet, ces derniers peuvent alors y déposer au minimum 50 euros et jusqu'à 50 000 euros, et bénéficier d'allègements fiscaux sur leur épargne. Le taux de rémunération du compte est laissé à l'ap-

préciation de la banque. Pour l'instant, seule la Caisse d'épargne, maison mère de la Banque tuniso-koweïtienne (BTK), propose le CEC. La Banque de l'habitat (BH), qui finance 60 % des logements en Tunisie, a reçu l'autorisation, en mars, de baisser ses taux d'intérêt sur les prêts immobiliers, désormais à 6,75 % pour le plus avantageux (voir tableau). L'ensemble des établissements tunisiens a également reçu l'autorisation d'accorder des

crédits à long terme, remboursables à vingt-cinq ans comme à l'ATB par exemple. Jusqu'à présent, les délais de remboursement des prêts immobiliers en Tunisie étaient plafonnés à quinze ans maximum. ■ J.-B. M.

**NOUVEAUX TAUX DE CRÉDIT DES BANQUES TUNISIENNES**

(pour 70 % du capital emprunté, durée maximale vingt-cinq ans)

	Prêt épargne logement	Prêt classique
Banque de l'habitat	<b>6,75 %</b>	<b>7,35 % à 8,50 %</b>
Autres banques	<b>7,25 %</b>	<b>7,80 % à 9,30 %</b>

Source : les banques