

# VERS DU LOGEMENT ABORDABLE ET DURABLE À TUNIS

SYNTHÈSE D'ATELIER PROFESSIONNEL :  
MASTER 2 URBANISME ET AMÉNAGEMENT  
PARCOURS URBANISME ET EXPERTISE INTERNATIONALE *OPTION VILLES DES SUDS*



Vue du quartier El Agba 1 depuis le terrain prévu pour l'opération El Agba 2, Atelier Suds

DU 7 OCTOBRE 2024 AU 17 JANVIER 2025

## ENJEUX DE L'ATELIER

Cet atelier répondait à une commande de la [Société Nationale Immobilière de Tunisie \(SNIT\)](#), acteur historique de la production publique de logements abordables, et d'[ONU-Habitat Tunisie](#). Il s'inscrit plus largement dans le [projet JDID - Jalons pour un Développement Immobilier Durable](#) - qui accompagne, par une série d'ateliers universitaires, les institutions tunisiennes dans le déploiement de pratiques d'urbanisme plus durables, à même de répondre aux défis environnementaux et aux évolutions de la société tunisienne. L'atelier visait à réaliser un bilan approfondi d'une opération immobilière de la SNIT, El Agba 1, en termes d'habitat, de cadre de vie et d'accès aux services, afin d'en tirer des enseignements et des recommandations pour l'opération adjacente en cours de conception El Agba 2.



Illustration, ONU-Habitat



Emplacement des opérations urbaines El Abga 1 et El Abga 2 dans le Grand Tunis, Atelier Suds

Le site de El Abga se situe en périphérie ouest de l'agglomération du Grand Tunis, le long de sa seconde rocade. Il s'agit d'un front d'urbanisation à la limite du gouvernorat de la Manouba, demeuré fortement agricole.

La SNIT prévoit pour El Abga 2 une opération dense afin de répondre, d'une part, au besoin de logements dans le Grand Tunis, et, d'autre part, à la nécessité de limiter l'artificialisation des sols.



Résidence Saule et Sophora, Atelier Suds



Résidence Walid 4, Atelier Suds

## MÉTHODOLOGIE



**Du 7 octobre au 2 décembre :**  
Diagnostic à distance à Paris

**Du 3 au 13 décembre :**  
10 jours de terrain à Tunis

**Du 16 décembre au 17 janvier :**  
Rapport final à Paris  
(Diagnostic et recommandations)

**Une première phase de compréhension et de familiarisation** avec le sujet s'est déroulée du 7 au 28 octobre, comprenant des lectures approfondies et la participation à divers séminaires portant sur l'immobilier durable en Tunisie et dans les pays du Maghreb.

Cette étape a été suivie d'**une phase initiale de diagnostic à distance**, menée de la fin octobre à la fin novembre, et enrichie par **une mission de terrain** réalisée du 3 au 13 décembre. Lors de cette mission, plusieurs visites de différents quartiers et des observations à El Agba ont été effectuées, 51 entretiens ont été conduits avec des habitants, 6 avec des représentants institutionnels, et un atelier participatif a été réalisé dans le quartier dont l'objectif était de recueillir les perceptions et aspirations des habitants de El Agba 1 vis à vis de leur logement et de leur quartier.

De retour à Paris, **un travail d'approfondissement et d'analyse des données collectées** a été entrepris, dans le but d'élaborer des recommandations et de finaliser notre rapport.

## DIAGNOSTIC ET RECOMMANDATIONS

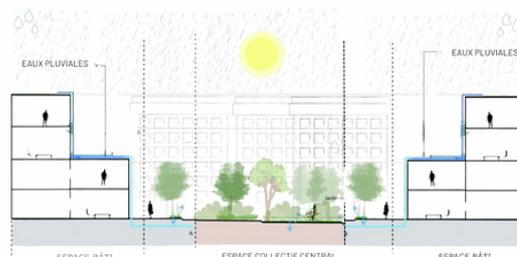
1

### CONCEPTION DES LOGEMENTS : ABORDABILITÉ ET DURABILITÉ

**Quelques années après leur emménagement, que pensent les résidents de leur logement ?**

**Comment vivent-ils ces espaces au quotidien ?** Si certains saluent la "solidité" des constructions, plus de 40 % des habitants soulignent des problèmes récurrents : humidité, mauvaise isolation, matériaux de qualité discutable, finitions négligées. D'autres regrettent le manque d'équipements de base et évoquent les travaux indispensables à leur arrivée, comme l'ajout de climatiseurs, de fenêtres ou encore de rangements.

**Comment améliorer la situation ?** Notre première recommandation porte sur l'amélioration de la conception des logements en intégrant les problématiques environnementales. Tout d'abord, **en assimilant l'efficacité énergétique et la sobriété** dès la conception des logements, ceci de manière holistique, en tenant compte de l'optimisation de l'orientation des bâtiments, de la ventilation naturelle, de l'isolation thermique et sonore, ainsi que d'une démarche de réflexion et d'une étude de coûts sur l'utilisation de matériaux durables. Il est également essentiel de préserver les jardins au sein des résidences, tout en veillant à éviter les problèmes d'humidité. **Anticiper les besoins et les transformations des habitants** améliorerait la qualité des résidences sur le moyen terme. Enfin, **encourager la mutualisation** avec des acteurs tels que l'Agence Nationale pour la Maîtrise de l'Énergie (ANME), via des projets pilotes, pourrait faciliter l'installation de dispositifs solaires collectifs, comme ceux du programme Prosol-elec, permettant de réduire la consommation et de stabiliser les coûts énergétiques.



Exemple de gestion durable d'eaux de pluie, d'après Urban Water (2021) modifié par Ateliers Suds



Aérations et bouche d'évacuation des eaux ajoutées par les habitants dans les résidences Saule et Sophora / Diamant et Rubis, Atelier Suds

**Comment maintenir la qualité des résidences dans le temps ?** Certaines résidences dans El Agba se distinguent par la conception soignée des façades extérieures et l'aménagement d'espaces verts. Toutefois, le manque d'entretien régulier entraîne une dégradation visible de l'environnement dans les espaces communs, tels que les parkings, les zones partagées et les murs des bâtiments. Dans de nombreuses résidences, le manque d'entretien des façades extérieures provoque des fissures et des traces d'infiltration d'eau, tandis que les espaces verts des zones communes se dégradent faute de végétation.

**Des solutions pour préserver les résidences :** Des opérations anciennes, telles que le quartier El Menzah et la Cité Mahrajène, se distinguent par une gestion efficace, largement favorisée par des échanges constructifs entre les habitants.

La SNIT pourrait capitaliser sur les caractéristiques de ces opérations et leurs qualités durables et s'en inspirer pour la conception d'El Agba 2. La gestion à long terme est essentielle pour préserver la qualité de vie des habitants, rendant la responsabilité des syndicats et les échanges entre résidents particulièrement importants. La SNIT, chargée d'assurer la gestion pendant un an après la livraison des logements, pourrait tirer parti de cette période pour **développer des outils visant à améliorer durablement la gestion des résidences**, renforçant ainsi leur pérennité et leur image. Ces initiatives pourraient inclure **la création d'un guide pratique à destination des syndicats**, la mise en place de formations et d'un accompagnement spécifique au cours de la première année, l'instauration d'un système de suivi rigoureux, ainsi que **le développement d'une plateforme favorisant la communication entre les habitants** et encourageant la gestion collaborative.



*Résidence Walid 4, Atelier Suds*



*Résidence Hakam 3, Atelier Suds*



*Jardins de la Cité Mahrajène, un exemple d'espace vert conçu en discontinuité avec la voirie, Atelier Suds*

## VIE DE QUARTIER : AMÉLIORER L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

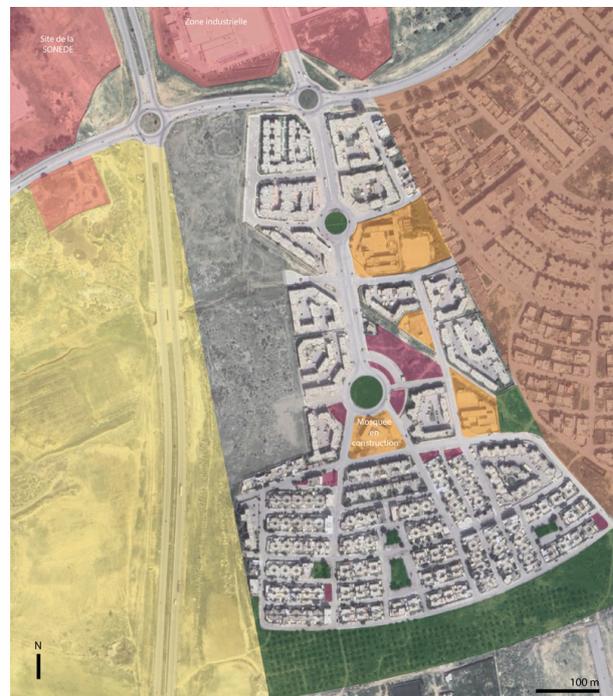
**Un quartier "calme", trop calme ?** À El Agba, bien que le calme, les grands espaces et le sentiment de sécurité soient appréciés, le quartier souffre d'un manque d'animation, de commerces et de services jugés essentiels. L'espace extérieur, pollué et perçu comme peu accueillant et sécurisé, limite les activités pour certains groupes sociaux comme les enfants, les jeunes et les femmes, poussant les habitants à se retrancher dans la sphère privée. Ces derniers plaident **pour la création d'équipements socio-culturels** (terrains de foot, bibliothèque), **d'espaces de détente** (jeux pour enfants, parc aménagé) **et de lieux de rencontre et de socialisation** (locaux associatifs, lieu de réunion ouvert).



Pépinière urbaine de Tunisie : projet Ness El Houma (Lab'ess)

*"On a besoin de lieux pour planifier des choses entre habitants, réaliser des choses ensemble."  
(Habitant, 38 ans, Atelier participatif)*

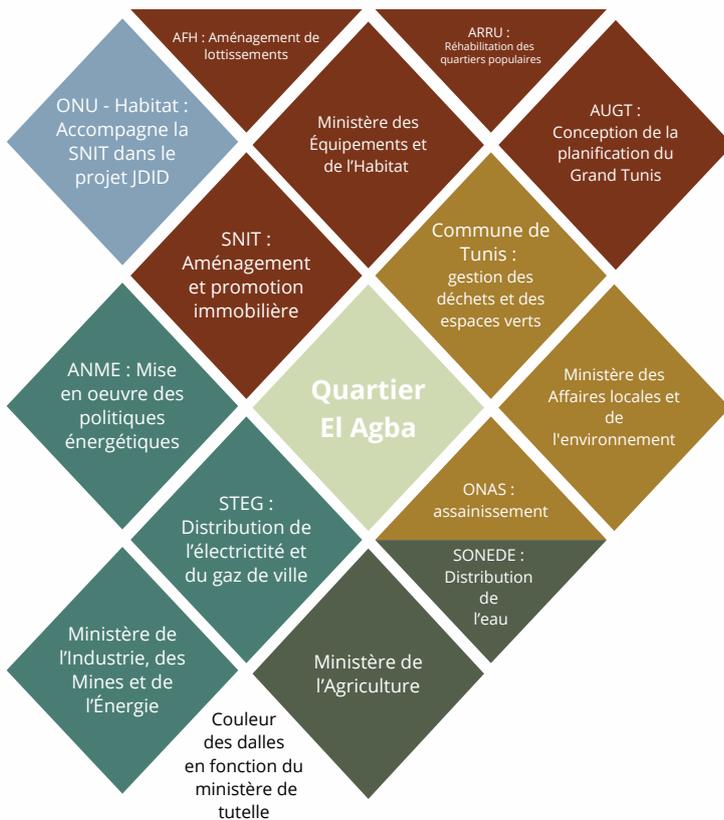
**Afin de créer les conditions d'une vie de quartier dynamique**, nous recommandons de penser El Agba 2 dans la continuité urbaine d'El Agba 1, **en prévoyant des modalités de connexion entre les deux opérations**. L'amélioration de l'environnement urbain pourrait passer par des locaux poubelle pour **éviter la dispersion des déchets** et par la valorisation des espaces extérieurs grâce à des initiatives citoyennes (collecte des déchets, plantations, entretien des espaces verts). Enfin, la SNIT pourrait tirer parti des emprises foncières des lots en attente de construction pour y **mettre en place un urbanisme transitoire**. Par le biais d'appels à projets citoyens ou de budgets participatifs, via la politique RSE de la SNIT, ces espaces pourraient bénéficier d'aménagements légers et polyvalents, conçus et gérés par les habitants.



- |   |   |
|---|---|
| <span style="color: yellow;">●</span> Cadastre de l'opération El Agba 2 | <span style="color: green;">●</span> Espaces verts nombreux mais peu valorisés          |
| <span style="color: brown;">●</span> Résidences Diar Ben Mahmoud        | <span style="color: purple;">●</span> Lots alloués mais non bâtis : des 'dents creuses' |
| <span style="color: red;">●</span> Zones d'activité                     | <span style="color: orange;">●</span> Équipements collectifs                            |
| <span style="color: grey;">●</span> Terrain privé Abdelmoula            |   |

Carte du quartier El Agba dans son environnement,  
Atelier Suds

## GOVERNANCE : RENOUELER LES APPROCHES ET DÉVELOPPER LES ÉCHANGES ENTRE INSTITUTIONS



Carte des acteurs institutionnels, Atelier Suds

**Comment favoriser la transformation vers un habitat durable?** L'habitat durable gagnerait à **s'appuyer sur des approches plus transversales et à valoriser l'expertise d'usage des habitants**. Les logiques d'institutions représentent des obstacles à la transformation des pratiques dans le développement immobilier : entre les promoteurs, les communes, les compagnies de services urbains, les agences nationales et les services ministériels, des collaborations limitées réduisent les capacités de transformation. Par exemple, l'intégration des enjeux énergétiques dans la promotion immobilière demanderait une collaboration plus étroite avec l'ANME. De plus, la faible culture de la participation au sein des institutions limite la prise en compte de la "maîtrise d'usage" des habitants.

Afin de renouveler ses pratiques de conception, nous recommandons à la SNIT de réaliser des bilans, d'une part, des perceptions et pratiques des habitants de ses opérations récentes et, d'autre part, de ses projets historiques, pour **capitaliser et s'appuyer sur son expérience dans les projets à venir**. Développer les **partages d'expériences et les collaborations avec d'autres institutions** tunisiennes qui se sont engagées dans des démarches de durabilité, comme la Charte éco-quartier de l'AFH, ou les dispositifs de financement des énergie renouvelables de l'ANME, favoriserait la diffusion et la mise en œuvre de nouvelles pratiques.

## REMERCIEMENTS

Nous remercions sincèrement Faten Tounsi, Mohamed Bouhaha, Akila Menzli, et Neila Meddah de la SNIT, Chiraz Gafsia et Aida Robbana d'ONU-Habitat, Olfa Ben Medien, Hend Ben Othman et Salma Gharbi de l'ISTEUB, Saloua Farjani de l'ENAU et Fakia Bejaoui d'ICOMOS, ainsi que les étudiantes de l'ENAU et de l'ISTEUB et l'ensemble des enseignants, chercheurs, experts et autres partenaires et interlocuteurs qui ont contribué, de près ou de loin, au suivi et à l'aboutissement de ce projet. Nous leur sommes profondément reconnaissants pour le temps consacré, l'accueil chaleureux qui nous a été réservé en Tunisie, ainsi que pour les retours précieux et les conseils avisés prodigués tout au long de cette collaboration.

Projet réalisé dans le cadre de la chaire Un-Habitat - Ecole des Ingénieurs de la Ville de Paris - Université Gustave Eiffel, ISCI-MENA (Innovating socially for sustainable cities in MENA zone).

## ÉQUIPE ÉTUDIANTE

DEMBAGA Séta, LAURIN Adrien, LE COUR Ines, MAILLET Mélissa, PALMAR Alexy, PÉREZ Ignacio, PERRON Lison, QUINTALLET Nadège, ZHANG Xinyi

## ENCADRANTES

CHAPLAIN Alix, RACHMUHL Virginie, SIMONNEAU Claire