

1. LES LOGEMENTS ET LEURS EVOLUTION

Selon le recensement de 2024, la Tunisie comptait, 4265636 dont 80.7% logements habités et 19.3% logements vacants.

Le parc de logements a connu une croissance soutenue, suivant une tendance clairement ascendante. Entre 1975 et 2024, le nombre de logements a été multiplié par quatre, passant de 1 021 800 à plus de 4 millions. Au cours de la dernière décennie (2014-2024), il s'est accru de 975.7 mille unités par rapport à 2014, où l'on comptait 3 289,9 mille logements, soit une augmentation annuelle moyenne nette de 97.6 mille logements contre 78.9 mille entre (2004-2014), 63.1 mille entre (1994 et 2004), 55.7 mille entre (1984 et 1994) et 32.4 mille entre (1975 et 1984).

A titre d'illustration on présente ci-après deux graphiques, l'un concerne l'évolution des logements et l'autre le croît annuel moyen des logements par période intercensitaire.

FIGURE 1 : EVOLUTION DU PARC LOGEMENTS (EN MILLIERS)

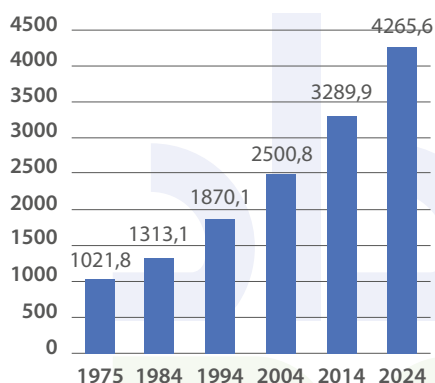
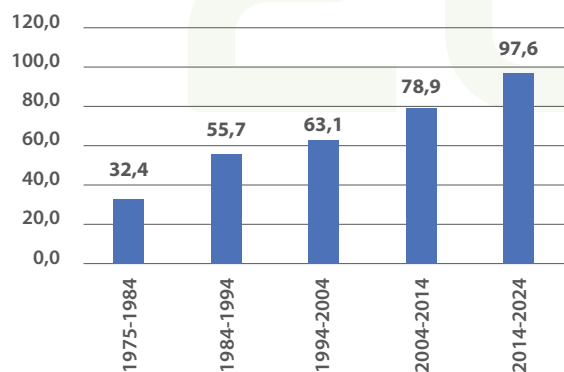


FIGURE 2 : MOYENNE ANNUELLE NETTE DU CROIT DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR PÉRIODE (EN MILLIERS)



LES LOGEMENTS PAR MILIEU

A la date du recensement de 2024, on a dénombré 3095.9 mille logements en milieu urbain et 1169.8 mille en milieu rural, soit respectivement 72.6% et 27.4%.

TABLEAU 1 : EVOLUTION DES LOGEMENTS PAR MILIEU DEPUIS 1975 (EN MILLIERS)

MILIEU	1975	1984	1994	2004	2014	2024
URBAIN	464,5	725,8	1211,3	1726,0	2339,7	3095,9
RURAL	557,3	587,3	657,2	774,8	950,3	1169,8
TOTAL	1021,8	1313,1	1868,5	2500,8	3290,0	4265,6

Remarquons que lors du recensement de 1975 on a dénombré plus de logements en milieu rural qu'en milieu urbain. Le décompte a donné 557.3 mille logements en milieu rural et 464.5 mille en milieu urbain. C'est à partir de 1984 que la situation s'est inversée et depuis, on dénombre constamment plus de logements en milieu urbain qu'en milieu rural.

LES LOGEMENTS PAR GOUVERNORAT

L'objet du tableau ci-dessous est de présenter la distribution des logements par gouvernorat, la part de chaque gouvernorat de l'ensemble des logements et l'augmentation nette du nombre des logements au cours de la période intercensitaire (2014-2024) dans chaque gouvernorat.

TABLEAU 2 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS PAR GOUVERNORAT

GOUVERNORAT	LOGEMENTS (EN MILLIERS)	LOGEMENTS (EN%)	AUGMENTATION NETTE DE LOGEMENTS ENTRE 2014 ET 2024 (EN MILLIERS)
TUNIS	405.0	9.5	61.7
ARIANA	226.4	5.3	45.8
BEN AROUS	246.4	5.8	53.4
MANOUBA	138.2	3.2	34.9
NABEUL	342.6	8.0	85.1
ZAGHOUAN	63.5	1.5	15.1
BIZERTE	222.8	5.2	49.3
BEJA	104.1	2.4	18.9
JENDOUBA	151.9	3.6	29.4
LE KEF	85.6	2.0	11.9
SILIANA	73.8	1.7	13.3
SOUSSE	298.0	7.0	78.6
MONASTIR	221.1	5.2	56.4
MAHDIA	166.6	3.9	41.6
SFAX	371.8	8.7	80.9
KAIROUAN	198.2	4.7	43.6
KASSERINE	145.9	3.4	39.9
SIDI BOUZIDE	151.4	3.6	41.1
GABES	145.6	3.4	38.5
MEDNINE	223.2	5.2	58.3
TATAOUINE	66.2	1.6	20.7
GAFSA	126.0	3.0	36.1
TOZEUR	37.1	0.9	7.5
KEBILI	54.3	1.3	13.9
NATIONAL	4265.6	100.0	975.7

En l'espace de 10 ans (2014-2024), une augmentation nette de 975.7 mille logements a été enregistré, C'est au gouvernorat de Nabeul qu'on a observé l'augmentation la plus élevée avec 85.1 milles unités d'habitation suivi de près par le gouvernorat de Sfax avec 80.9 mille unités. Aussi des importantes augmentations ont été observées dans les gouvernorats de Sousse (78.6) et Tunis (61.7).

Par contre les augmentations les plus faibles ont été enregistré durant la période intercensitaire (2024-2014) dans les gouvernorats de Tozeur avec 7.5 mille unités d'habitation suivi par gouvernorat Kef (11.9) et Siliana (13.3).

2. LES LOGEMENTS SELON LE TYPE

Les logements sont de différents type en Tunisie, on trouve la maison arabe, houch, villa, appartement, gourbi, ... Dans le tableau suivant on présente la répartition des logements selon le type d'habitation.

TABLEAU 3 : TYPE DE LOGEMENTS PAR MILIEU

TYPE DE LOGEMENTS	EFFECTIFS (EN MILLIERS) ET (%)		
	URBAIN	RURAL	NATIONAL
HOUCH/ DAR ARBI/ BORJ	219.3 (7.1)	458.4 (39.2)	677.7 (15.9)
LOGEMENT JUMELÉ OU ÉTAGE LOGEMENT JUMELÉ	1805.8 (58.3)	287.7 (24.6)	2093.5 (49.1)
VILLA OU DUPLEX/STUDIO	704.7 (22.8)	406.5 (34.8)	1111.2 (26.1)
APPARTEMENT	352.5 (11.4)	7.7 (0.7)	360.1 (8.4)
LOGEMENT RUDIMENTAIRE	13.7 (0.4)	9.5 (0.8)	23.2 (0.5)
NATIONAL	3095.9 (100.0)	1169.8 (100.0)	4265.6 (100.0)

Au niveau national, les données montrent que le type de logement le plus répandu est le logement jumelé ou étage jumelé, représentant près de la moitié des habitations (49,1 %). Les villas ou duplex suivent avec 26,1 %, Les logements traditionnels comme les houch, dar arbi et borj constituent encore 15,9 % du parc. Les appartements restent minoritaires (8,4 %), Enfin, les logements rudimentaires sont très rares (0,5 %).

3. LOGEMENTS SELON LE MODE D'OCCUPATION

On propose dans cette partie d'analyser la distribution des logements selon leur mode d'occupation.

TABLEAU 4 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LE MODE D'OCCUPATION PAR MILIEU

MODE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS	LOGEMENTS (EN MILLIERS) ET (%)		
	URBAIN	RURAL	NATIONAL
LOGEMENTS OCCUPÉS	2552.4 (82.4)	887.8 (75.9)	3440.2 (80.7)
LOGEMENTS VACANTS	307.5 (9.9)	117.4 (10.0)	424.9 (10.0)
LOGEMENTS SECONDAIRES	112.9 (3.7)	134.4 (11.5)	247.3 (5.8)
LOGEMENTS POUR LES MÉNAGES RÉSIDANTS À L'ÉTRANGER	107.9 (3.5)	27.9 (2.4)	135.8 (3.2)
LOGEMENTS AVEC DES NON-RÉSIDENTS	15.2 (0.5)	2.2 (0.2)	17.5 (0.4)
NATIONAL	3095.9 (100.0)	1169.8 (100.0)	4265.6 (100.0)

3440207 des logements sont occupés au moment du recensement. Les logements occupés représentent 80.7 % de l'ensemble des logements, 82.4% en milieu urbain et 75.9% en milieu rural.

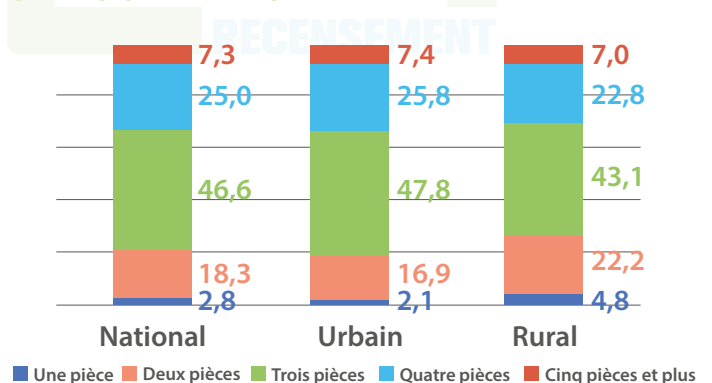
Deux autres catégories de logements sont importantes de par leur taille. Il s'agit d'une part des logements secondaires ou à la disposition de ménages résidant à l'étranger au nombre de 383.1 mille et d'autre part des logements vacants au nombre de 424.9 mille. Ces deux catégories représentent respectivement 9% et 10% de l'ensemble des logements.

4. LES LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES

L'une des caractéristiques importantes du logement est le nombre de pièces qui le compose.

Dans le graphique suivant on présente la répartition des logements occupés selon le nombre de pièces par milieu :

FIGURE 3 : RÉPARTITION DES MÉNAGES SELON NOMBRE DE PIÈCES PAR MILIEU

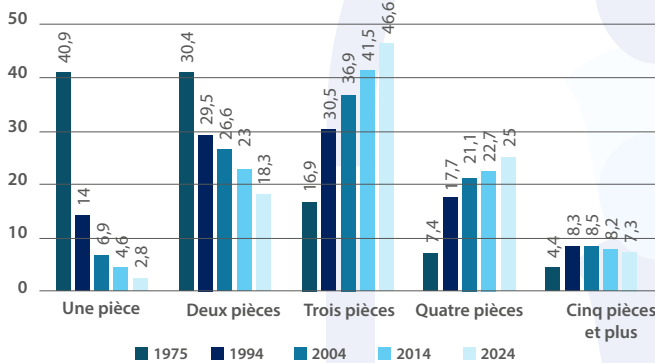


Les données nationales indiquent que les logements d'une seule pièce ne représentent que 2.8 % de l'ensemble, contre 7.3 % pour ceux de cinq pièces et plus. Les logements de trois pièces constituent la catégorie la plus répandue (46.6 %), suivie par les logements de quatre pièces (25 %) et de deux pièces (18.3 %).

EVOLUTION DES LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES DEPUIS 1975

On se propose d'analyser l'évolution des logements selon le nombre de pièces afin de relever les améliorations dans ce domaine.

FIGURE 4 : EVOLUTION DE LOGEMENTS SELON LE NOMBRE DE PIÈCES EN (%)



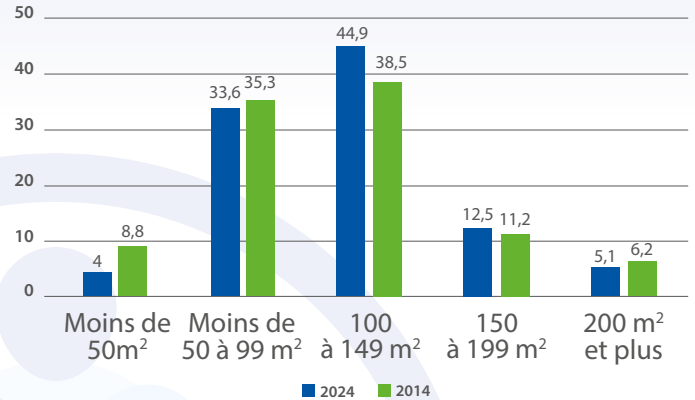
Depuis 1975, la proportion des logements d'une seule pièce n'a cessé de diminuer, passant en près d'un demi-siècle de 40.9 % à seulement 2.8 % en 2024. En revanche, les proportions des logements de trois pièces ou de quatre pièces ont été en augmentation continue durant la période (1975 – 2024).

5. LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LA SUPERFICIE COUVERTE

Concernant l'évaluation de la superficie couverte du logement, l'analyse comparative de la situation en 2024 avec la situation en 2014 fait apparaître une nette amélioration au niveau de la superficie des logements. En effet on constate que les logements deviennent moyennement spacieux.

La proportion des logements de 50 m² à 199 m² est en hausse entre 2014 et 2024, alors que les logements de superficie inférieure à ce seuil sont en baisse. Cependant on observe une baisse au niveau des logements dont la superficie est plus que 200 m² par rapport à 2014.

FIGURE 5 : RÉPARTITION DES LOGEMENTS SELON LA SUPERFICIE COUVERTE EN 2024 ET 2014



6. LOGEMENTS OCCUPÉS SELON LES MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION

Les données obtenues, à l'échelle nationale et par milieu, relatives aux matériaux de construction des murs et des toits des logements recensés en 2024 sont consignées dans le tableau ci-après :

TABLEAU 5 : LOGEMENTS SELON LA NATURE DES MATÉRIAUX À LA FOIS DES MURS ET DES TOITS PAR MILIEU

MATÉRIAUX DE CONSTRUCTION	URBAIN	RURAL	NATIONAL
PIERRE, BRIQUE, DALLE, BÉTON	99,8	99,8	99,8
MATÉRIAUX MODERNES RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT	7,9	3,6	6,8
EQUIPÉ D'UN ISOLANT THERMIQUE	1,1	0,2	0,9

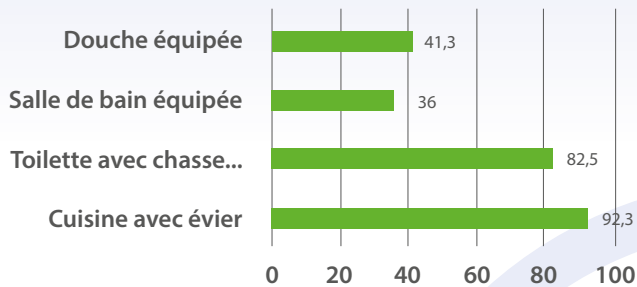
Le recensement montre que les matériaux de construction les plus utilisés sont : Les Pierres briques ou dalle et béton.

En effet, la proportion des logements dont les murs et les toits sont construits en pierres, briques ou dalle et béton a atteint 99,8% de l'ensemble des logements que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural.

7. EXISTENCE D'UNE CUISINE, TOILETTE ET SALLE DE BAIN OU DOUCHE DANS LES LOGEMENTS OCCUPÉS

Le graphique suivant met en relief le pourcentage de logements où il y a des éléments de commodité et de confort équipés.

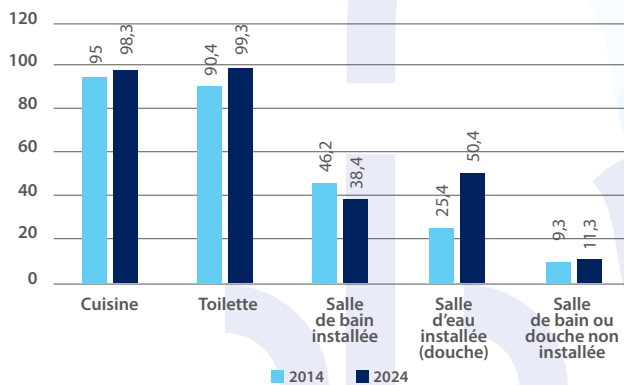
FIGURE 6 : PROPORTION DES LOGEMENTS POURVUS D'ÉLÉMENTS DE CONFORT ÉQUIPÉS (%)



COMPARAISON AVEC LA SITUATION DE 2014

Dans le graphique suivant on donne pour chacun des éléments de confort le pourcentage des logements pourvus de l'élément de confort en question en 2014 et 2024.

FIGURE 7 : PROPORTION DES LOGEMENTS POURVUS DE L'ÉLÉMENT DE CONFORT (%)



L'analyse comparative de la situation en 2024 avec la situation en 2014 montre qu'il y a une nette amélioration de la qualité des logements. Effectivement les logements sont de plus en plus pourvus d'éléments de commodité et de confort. Il convient de noter que la proportion de logements disposant d'une salle de bain a connu une baisse, tandis que celle des logements équipés d'une douche est en progression constante.

8. RACCORDEMENT DES LOGEMENTS OCCUPÉS AUX RÉSEAUX D'ÉLECTRICITÉ, DU GAZ, D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET PHOTOVOLTAÏQUE

On se propose d'analyser les données tirées du recensement relatif aux logements raccordés aux réseaux d'électricité, du gaz naturel, d'eau potable, d'assainissement (évacuation des eaux usées) et photovoltaïque (pour l'éclairage). Aussi on va procéder à des comparaisons dans le temps afin de dégager les améliorations obtenues.

TABLEAU 6 : LOGEMENTS BRANCHÉS AUX DIFFÉRENTS RÉSEAUX - TAUX DE BRANCHEMENT (%)

RÉSEAU PUBLIC	EFFECTIF (EN MILLIERS) ET (%)		
	URBAIN	RURAL	NATIONAL
ELECTRICITÉ (STEG)	2498.7 (97.9)	861 (97.0)	3359.7 (97.7)
GAZ NATUREL	921.5 (36.1)	19.4 (2.2)	940.9 (27.3)
EAU POTABLE (SONEDE)	2457 (96.3)	545.1 (61.4)	3002.1 (87.3)
ASSAINISSEMENT (ONAS)	2093.5 (82.0)	70.7 (8.0)	2164.1 (62.9)
ENERGIE SOLAIRE (PHOTOVOLTAÏQUE)	89.8 (3.5)	12.4 (1.4)	102.1 (3.0)

Il se dégage de ce tableau que la quasi-totalité des logements dans le pays sont reliés au réseau d'électricité ; soit 97.7%. De là on peut dire que pratiquement le pays est entièrement électrifié (97.9% en milieu urbain et 97% en milieu rural).

Concernant l'eau potable, la SONEDE a pu relier à son réseau 96.3% de l'ensemble des logements en milieu urbain, elle n'a pu relier que 61.4% des logements en milieu rural. Globalement, le réseau de la SONEDE couvre 87.3% des logements dans le pays.

Pour le réseau d'assainissement (ONAS), il couvre une proportion de logements assez élevée de l'ordre de 82% en milieu urbain et une faible proportion en milieu rural 8%. Au niveau de l'ensemble du pays, il couvre 62.9% des logements.

La proportion des logements disposant d'une source d'énergie solaire reste très faible, ne représentant que 3% de l'ensemble des logements, 3.5% en milieu urbain et 1.4% seulement en milieu rural.

COMPARAISON AVEC LES SITUATIONS DEPUIS 1975

L'analyse comparative de la situation en 2024 avec les situations à la date des recensements précédents permet de montrer l'importance des efforts déployés pour couvrir, par les réseaux collectifs d'électricité, du gaz, d'eau courante et des égouts, le maximum possible de logements dans le pays.

TABLEAU 7 : TAUX DE BRANCHEMENT DES LOGEMENTS AUX DIFFÉRENTS RÉSEAUX (%)

RÉSEAU PUBLIC	1975	1984	1994	2004	2014	2024
ELECTRICITÉ (STEG)	34,2	-	82	-	96,6	97,7
GAZ NATUREL	-	-	-	-	22,3	27,3
EAU POTABLE (SONEDE)	26,4	-	64	.*	84,6	87,3
ASSAINISSEMENT (ONAS)	20,7	29,9	39,5	53,4	61,5	62,9