

VOLUME D'ANNEXES

Janvier 2025

**ÉCOLE
D'URBANISME
DE
PARIS**



Vers du logement abordable et durable à Tunis : une étude d'El Agba



Photographie : Atelier Suds

Master 2 « Urbanisme et expertise internationale » Option Villes des Suds 2024-25

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

SOMMAIRE

1. Termes de Références de la Commande	4
2. Tableau récapitulatif des entretiens habitants	16
3. Grille d'entretien habitants	18
4. Compte-rendu des entretiens habitants	21
1. Trajectoire résidentielle des ménages	21
2. Satisfaction des ménages par rapport au logement	24
3. Satisfaction des ménages par rapport au quartier	30
4. Pratiques et usages de l'énergie / services urbains	35
Autres éléments	45
Entretiens Commerce	46
5. Compte-rendu de l'atelier participatif	47
6. Bilan par résidence	52
7. Comptes-rendus entretiens institutionnels	53
7.1. Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT)	53
7.2. Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire (MEHAT)	56
7.3. Agence Foncière d'Habitation (AFH)	58
7.4. Agence Nationale pour la Maîtrise de l'Énergie (ANME)	60
7.5. TUNISIA Green Building Council (GBC)	63
7.6. Architecte Ghada JALLALI - Expertise France	65
8. Résultats de l'observation systématique des espaces publics	67

1. Termes de Références de la Commande

Commande de la SNIT et ONU-Habitat auprès des étudiants du Master « Urbanisme et Expertise Internationale des Villes des Suds »

Vers du logement abordable et durable à Tunis : enseignements de l'opération Agba1/El Waha portée par la SNIT

Présentation de l'atelier professionnel 2024-2025

Le Master 2 Aménagement et urbanisme, parcours expertise internationale, villes des Suds de l'École d'urbanisme de Paris (EUP), comporte un enseignement sous la forme d'un atelier professionnel où les étudiant·e·s doivent répondre à une commande réelle.

En 2024-2025, la commande d'atelier est portée par Société nationale immobilière de Tunisie (SNIT) et ONU Habitat. L'atelier démarrera le 7 octobre 2024 et se terminera le 17 janvier 2025.

L'atelier est un exercice pédagogique permettant de mettre en situation professionnelle les étudiant·e·s. Il repose sur une commande officielle : les étudiant·e·s du parcours contribuent à l'élaboration, à la mise en œuvre et au rendu de la commande. Les objectifs sont donc de :

- savoir analyser la demande d'un commanditaire ;
- savoir analyser un territoire, sur la base d'un diagnostic, d'un questionnement des acteurs et d'un travail bibliographique, pour aboutir à une analyse des enjeux du territoire ;
- être en capacité de faire des propositions et apporter des réponses opérationnelles à un (ou des) porteur(s) de projet ou bailleurs de fonds (mise en situation réelle, professionnelle) ;
- développer des méthodes et outils de diagnostic et d'élaboration de propositions adaptés et innovants ; - savoir travailler en équipe pluridisciplinaire autour d'un projet technique portant sur un territoire des Suds ;
- savoir respecter un délai et le contenu de la commande et être en interaction avec un commanditaire ou plusieurs acteurs lors de comités de pilotage de la mission ou de réunions pluri acteurs.

Enjeux et contexte de l'étude

Tunis fait face à un double enjeu : d'un côté, le besoin croissant de logements pour une demande diversifiée, et de l'autre, la nécessité de maîtriser et réguler l'urbanisation pour répondre aux impératifs environnementaux, entre réduction et adaptation au changement climatique, avec notamment à Tunis des enjeux en matière de chaleur urbaine, de gestion de la ressource en eau et en énergie. Le projet J.D.I.D. (Jalon pour un Développement Immobilier Durable), cadre de cet atelier d'urbanisme, s'inscrit donc en continuité de principes d'urbanisme durable, avec la réflexion sur un modèle plus sobre à Agba 1, et pour le projet à venir d'Agba 2.

Politiques du logement en Tunisie : historique et questions actuelles

La question du logement occupe une place centrale dans les politiques publiques nationales

depuis les années 1960, avec comme perspective la réponse à une demande de logements, notamment des couches défavorisées ne pouvant se loger sur le marché privé d'une part, et la maîtrise des quartiers précaires d'autre part (Ben Othman & Turki, 2021; Bennasr & Ben Fguira, 2021; Le Tellier, 2010).

La Société nationale immobilière de Tunisie (SNIT) est créée dès 1957, au lendemain de l'indépendance du pays, pour œuvrer en tant que lotisseur, promoteur et organisme de crédit. La décennie 1960 est caractérisée par une production publique importante.

Les décennies 1970-1990 marquent la restructuration des politiques d'habitat et la mise en place d'une série d'institutions clés du secteur. La SNIT garde son rôle de promoteur, tandis que l'Agence foncière d'habitat (AFH) créée en 1973 prend celui de lotisseur. Une première ouverture au secteur privé est réalisée, avec notamment l'instauration de la profession de promoteur immobilier privé, la mobilisation de l'épargne privée par la Caisse nationale de l'épargne logement, qui devient la Banque de l'Habitat en 1989. L'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU), créée en 1981, est chargée de l'amélioration de la voirie et services en réseaux dans les quartiers non réglementaires. Ces dispositions ont permis de répondre aux demandes en logement des classes moyennes, mais n'ont pas endigué la progression périphérique des zones d'habitat non réglementaires.

Les années 1990 marquent un tournant vers des réformes libérales, soutenues par le Plan d'ajustement structurel du FMI et de la Banque Mondiale. Elles mènent à un désengagement de l'Etat du secteur, en ouvrant la production foncière et immobilière aux acteurs privés. La disponibilité du foncier se tend, et exacerbe la concurrence entre acteurs publics et privés. La production de logements par les acteurs publics se concentre progressivement sur les logements économiques, voire de standing, au détriment des logements sociaux.

Depuis les années 2010, les politiques mise en place par le nouveau régime, après les soulèvements populaires de 2011 et la naissance de la Deuxième République, mettent sur le devant de la scène la notion de droit au logement, et sont orientées vers les ménages précaires et des strates inférieures des classes moyennes, jusqu'ici relativement exclus des programmes publics. Une ambitieuse Stratégie de l'habitat est adoptée en 2015 ayant pour objectif le développement d'une offre diversifiée afin d'améliorer l'accessibilité aux terrains et de rendre solvable une demande qui ne le serait pas encore. Il s'agit de favoriser la constitution de réserves foncières publiques, la diversification des mécanismes de financement, et la restructuration de certains opérateurs publics (Ben Othman & Turki, 2021).

Le contexte est aujourd'hui celui d'une offre publique de logement faible : d'après Ben Othman et Turki (Ben Othman & Turki, 2021), seulement 2 % de l'offre de logements est assurée par les acteurs publics (SNIT, SPROLS¹, ARRU) contre 22 % par les promoteurs privés et 76 % par les ménages, dont un tiers environ sous la forme d'habitat dit non réglementaire. Le relatif désengagement public envers la question du logement social est un point en débat dans le secteur. La SNIT, avec aujourd'hui une production quantitativement faible, d'environ 500 logements par an, souhaite redynamiser sa production et faire évoluer ses pratiques.

En parallèle, le monde de l'urbanisme et du logement social se transforme au contact des injonctions environnementales depuis les années 1990 (Verdeil, 2011), l'inscription du développement urbain durable à l'agenda des élus locaux et nationaux ayant été fortement soutenue par les bailleurs de fonds étrangers (Programme des Nations Unies pour le Développement, Fonds mondial pour l'environnement, ou encore la GIZ, l'agence de coopération allemande). Différents outils ont été déployés depuis les administrations étatiques vers les villes, avec toutefois une appropriation très inégale par les élus locaux (Kahloun, 2013), notamment en raison d'un contexte de décentralisation limitée. Nous pouvons citer les Agendas 21 locaux soutenu par le Ministère de l'Environnement et du Développement durable (orientations et engagements non contraignants), des programmes

de coopération comme le programme national des villes durables, ou encore plus récemment la conception par l'Agence Foncière de l'Habitat d'une Charte éco-quartier, élaborée en collaboration avec l'Agence française de développement (AFD). Un des projets phares traduisant cette démarche est l'éco-quartier des Jardins de Tunis aménagé par l'Agence Foncière de l'Habitat qui est encore en processus d'aménagement.

L'une des critiques portées contre les modèles issus du développement urbain durable, notamment les écoquartiers, est que leur circulation internationale laisse peu de place aux processus d'appropriation locale. Les écoquartiers sont par ailleurs controversés pour différentes raisons : des solutions techno-environnementales souvent peu adaptées et appropriées par les habitants en raison d'une non prise en compte de la maîtrise d'usage des (futurs) résidents ; des difficultés de gouvernance notamment liées à une maîtrise d'ouvrage trop fermée à d'autres partenaires (par exemple aux opérateurs de réseau alors même que repenser les flux est essentiel) ; un isolement du quartier par rapport au reste de la ville, conduisant d'une part à développement des modèles d'urbanisme durable « en poche » sans diffuser ces bonnes pratiques dans la ville, mais surtout à favoriser un embourgeoisement de ces écoquartiers, voire à l'émergence de « ghettos de riches ».

La montée en puissance des questions énergétiques au niveau national et local

Dans le cadre des pratiques d'urbanisme durable et des écoquartiers, la thématique de l'énergie est centrale : politiques de sobriété, d'efficacité et de production renouvelable, adaptation de l'habitat aux questions de confort thermique dans un contexte de changements climatiques, etc. L'énergie est par ailleurs de plus en plus identifiée comme centrale dans les pratiques urbanistiques, puisque la Tunisie est engagée dans une ambitieuse stratégie de "transition énergétique" à horizon 2035.

Mais si l'énergie constitue un enjeu urbain essentiel, le secteur est en Tunisie plutôt géré au niveau national. Plusieurs institutions régulent le secteur : la Société Tunisienne de l'Electricité et du Gaz (STEG qui détient un monopole sur la production, la transmission et la distribution d'électricité et de gaz), l'Agence Nationale de Maitrise de l'Energie (ANME), principale institution de régulation des politiques publiques de promotion de la sobriété, de l'efficacité et de la décarbonation énergétique, et enfin, le Ministère de l'Energie, des Mines et de la Transition Energétique.

L'enjeu de la « transition énergétique » est aujourd'hui central en Tunisie, l'Etat s'étant engagé en 2023 dans une stratégie nationale ambitieuse à horizon 2035. Plus que la décarbonation, les énergies renouvelables sont perçues comme un outil de sécurité de l'approvisionnement énergétique et de réduction des dépenses publiques, dans un contexte de subventions importantes, de dépendances aux importations, et de précarité énergétique encore prégnante. L'ANME porte cette stratégie par un ensemble de politiques publiques de soutien aux énergies renouvelables avec des mega-projets éoliens ou solaires directement gérés par les pouvoirs publics (mais qui peinent à se matérialiser), et le déploiement de programmes pour soutenir le solaire décentralisé. Plusieurs programmes ont été mis en place pour le solaire décentralisé, dont les deux principaux PROSOL (subvention pour l'installation de chauffe-eaux solaires - autrement appelé le solaire thermique) et PROSOL ELEC (accompagnement pour l'installation d'une production électrique solaire). Pour autant, plusieurs analyses démontrent que si le marché photovoltaïque thermique et électrique a un potentiel important en Tunisie et se déploie depuis plus d'une dizaine d'années, la position de monopole de la STEG et la gestion centralisée du secteur pose encore des difficultés (Bolzon, Rocher, Verdeil, 2013 ; Rocher, Verdeil, 2019).

Enfin, plus encore que la production d'énergie, un service essentiel et encore inégalement accessible, c'est bien la question du confort thermique qui se pose dans les villes tunisiennes. Qu'il s'agisse de chauffage ou de climatisation, repenser les usages et la conception des bâtiments est essentiel pour s'adapter aux effets du changement

climatique, d'autant plus à Tunis où le risque d'îlots de chaleur urbaine est présent.

Le programme JDID (Jalons pour un Développement Immobilier Durable) et la démarche par atelier étudiant

La SNIT et ONU Habitat collaborent dans le cadre du programme JDID afin de promouvoir le développement durable des zones urbaines. Il s'agit, à travers des activités d'échanges, d'alimenter un renouvellement des pratiques de conception de lotissements et de logements de la SNIT vers plus de durabilité, dans une démarche de qualité environnementale et d'inclusion sociale.

Les opérations Agba 1 (réalisée) et 2 (en cours de conception) de la SNIT dans le gouvernorat de Tunis (arrondissement municipal Hrairia) constituent le support de cette réflexion.

Le présent atelier s'inscrit dans le cadre du partenariat entre ONU Habitat et la SNIT au travers du programme JDID.

Le programme JDID s'appuie sur une série d'ateliers interdisciplinaires, associant monde académique (étudiant·e·s et enseignant·e·s chercheur·e·s) et monde professionnel, conçus comme des lieux de réflexion collective pour faire émerger des propositions innovantes. À Tunis, l'École Nationale d'Architecture et d'Urbanisme (ENAU) et l'Institut Supérieur des Technologies de l'Environnement de l'Urbanisme et du Bâtiment (ISTEUB) sont associés au projet. Ainsi, une série d'ateliers a été menée depuis 2022, prenant principalement comme site d'étude El Agba 2 :

- Novembre 2023. Atelier intensif ENAU-ISTEUB
- 2023-2024. Atelier de projet UGE, Master Génie Urbain. « Diagnostic territorial El Agba 2 » - Juin 2024. Atelier intensif ENAU-ISTEUB-UGE « Adapter le lotissement Agba 2 aux changements climatiques »
- 2022-2024. Ateliers de projets annuels ENAU et ISTEUB
- Etc.

Les travaux effectués par les étudiant·e·s de l'EUP s'appuient sur ceux réalisés antérieurement en y apportant des éléments qui seront complémentaires aux investigations et propositions déjà réalisées. En particulier, des liens seront établis avec les derniers ateliers effectués portant sur la gestion de l'eau et un scénario énergétique à Agba 2.

Un atelier dans le cadre d'une Chaire entre ONU Habitat – zone MENA et l'Université Gustave Eiffel en cours de construction

L'atelier s'inscrit également dans le cadre de la Chaire entre ONU Habitat, zone Moyen Orient et Afrique du Nord (dite MENA – Middle East and North Africa en anglais) et l'Université Gustave Eiffel, qui est en cours de préparation et qui sera signée début novembre au moment du 12^e Forum urbain mondial organisé au Caire, en Egypte, du 4-8 novembre 2024.

Un atelier sur l'opération Agba 1 pour en tirer des enseignements pour l'opération Agba 2

Le présent atelier s'inscrit dans cette démarche et s'inscrit de manière complémentaire aux travaux déjà menés. Il vise à faire un bilan de l'opération Agba 1, également appelée El Waha, sur des enjeux choisis de manière concertée entre les partenaires, afin d'alimenter la réflexion sur l'opération à venir Agba 2 (voir annexe sur l'opération Agba 2). L'idée est de s'intéresser à l'occupation et la gestion sociales de Agba 1, afin de mieux comprendre les motifs d'installation, les profils des acheteurs, les pratiques et usages de l'habitat et des services, en particulier les services énergétiques, et de satisfaction des logements construits et des espaces et aménagements extérieurs, afin de pouvoir orienter certains

choix de l'opération Agba 2, qui est en préparation.

Le site El Agba (délégation El Hraïria) est un territoire situé entre le rural et l'urbain et connaît actuellement une mutation urbaine, environnementale et sociale méritant une attention. El Agba est connue pour sa pépinière forestière. Adjacente à cette pépinière, une forêt urbaine d'une superficie de 3 hectares vient depuis 2019 renforcer cet environnement végétal.

Le projet immobilier El Agba 1 a été mis en œuvre par la SNIT aux environs de cette forêt. Il comprend 1530 logements répartis en 302 logements sociaux et 1228 logements économiques (voir en annexe). La SNIT a eu l'approbation du lotissement El-Agba 1 depuis le 2 octobre 2003. Les opérations ont commencé au cours de l'année 2005 et se sont terminées avec l'achèvement de la construction des deux résidences "Saule & Sophora" et "Diamant & Rubis" en 2021. Tous les logements sont vendus à l'exception d'une quinzaine d'appartements.

Objectifs de la commande

Objectif global

Cette étude propose d'analyser la situation actuelle de l'opération immobilière Agba 1 (appelée également El Waha), située en périphérie de Tunis, sur deux thèmes : peuplement, logement et vie de quartier, d'une part et gestion et pratiques vis-à-vis des services en particulier énergétiques, d'autre part, afin d'en tirer des enseignements utiles et des recommandations pour la conception de l'opération Agba 2, située à proximité de Agba 1, qui est en préparation par la SNIT, dans le sens de pratiques plus durables.

Objectifs spécifiques

Le premier axe proposé est celui du peuplement, du logement et de la vie de quartier dans Agba 1. Il s'agit d'une part de mieux comprendre qui sont les résident·e·s du quartier d'Agba 1, notamment en termes de composition sociologique (catégories socio-professionnelles), de statut d'occupation (propriétaire occupant/bailleur, locataire, primo-accédant ou acheteur postérieur, etc.) et de trajectoire résidentielle/motifs d'installation, de modes de vie et d'appropriation du quartier (satisfaction vis-à-vis de leur logement, des espaces communs, des espaces extérieurs, de la gestion de la copropriété et de la gestion urbaine). Pour cela, les étudiant·e·s travailleront notamment sur les données de commercialisation de l'opération de la SNIT, sur la composition du logement, en termes de prix, de surface, d'orientation, etc., et de l'adéquation par rapport aux usages et souhaits des habitant·e·s. Il s'agira aussi d'étudier, en fonction des approches méthodologiques possibles, les pratiques des habitant·e·s à l'échelle du quartier, soit la qualité de l'aménagement et de l'appropriation du lotissement (en termes de vie de quartier) et de ses espaces extérieurs (espaces publics, sécurité, accès aux services, aux commerces et à l'ensemble, vivre-ensemble et voisinage, associations et gestion urbaine de proximité), ainsi qu'avec le reste de la ville (mobilité et accès à l'emploi).

Le second axe proposé à l'étude est celui des usages et des pratiques autour des services urbains dans le quartier Agba 1, avec notamment un focus sur l'énergie. En effet, les services et infrastructures jouent un rôle essentiel dans la production et la régulation urbaine, d'autant plus mis en exergue qu'ils sont au cœur des pratiques de l'urbanisme durable. Comme évoqué plus haut, les pratiques dites de l'urbanisme "durable", et notamment déployées dans les projets d'écoquartier, replacent la question de l'énergie au cœur du modèle de développement urbain. Il s'agira donc d'interroger la question des usages de l'énergie dans un quartier existant, et d'interroger ces pratiques en matière d'écologisation (sobriété, efficacité et production renouvelable d'énergie), mais aussi d'accès (confort thermique, précarité énergétique, etc.).

L'entrée par l'énergie pose à la fois la question de la conception du bâti (éco-conception et point d'entrée de l'énergie), de la régulation des infrastructures dans le quartier, mais aussi et surtout de l'accès au service (quel type de sources d'énergie ? Source fournie par qui ? Et à quel prix ?) et des usages. Observe-t-on des pratiques sobres d'accès à l'énergie ? Certains ménages ont-ils investi dans des productions solaires thermiques ou électriques ? Comment ces usages pourraient-ils être optimisés pour être plus sobres et décarbonés ?

La question des services fait par ailleurs le lien entre la sphère privée du logement (celle des usages et de la régulation de la fourniture d'énergie dans le foyer, et donc des évolutions - possibles - des comportements), et celle des espaces publics (quel type d'usage d'énergie favorise le tissu urbain ? Quels sont les acteurs de la fourniture d'énergie dans le quartier ?). Les étudiant·e·s devront pour cela enquêter auprès des habitant·e·s, mais aussi auprès de représentant·e·s d'organisations privées et publiques, telles que la STEG et l'ANME.

Objectifs spécifiques

Objectif 1 : Comprendre les enjeux de l'opération Agba 1 au regard des thèmes de l'étude via un travail de diagnostic à distance

En s'appuyant sur la documentation disponible concernant l'opération Agba 1 (el Waha) mise à disposition par la SNIT et produite dans le cadre du projet JDID, l'analyse de sites internet, ainsi qu'une analyse bibliographique centrée sur les thématiques de l'étude, à savoir l'habitat social en Tunisie, l'habitat durable et les enjeux de transition énergétique liés à l'habitat et aux opérations urbaines et immobilières, les étudiants conduiront un diagnostic contenant :

- Une analyse critique des débats professionnels sur les principaux concepts mobilisés (habitat durable, écoquartiers, sobriété et transition énergétique...);
- Une présentation de l'opération Agba 1, de ses principales caractéristiques en termes de logement, de peuplement, notamment à partir des données de commercialisation de la SNIT et de sites de vente immobilière sur internet (ou autres outils numériques tels que Facebook ou Instagram), d'aménagement et de services et de son insertion urbaine, ainsi qu'une proposition d'échantillonnage de deux à quatre résidences ou secteurs du quartier, en vue de la conduite d'un diagnostic de terrain plus approfondi ; Une présentation de des divers acteurs locaux impliqués dans la réalisation et la gestion de ces opérations immobilières, de leurs rôles et de leurs relations entre eux et vis-à-vis de l'aménagement du quartier. Il s'agira aussi d'identifier des acteurs gravitant autour de ce projet qu'il pourrait être intéressant d'enquêter, à distance ou sur le terrain (telles que la STEG ou l'ANME).

Objectif 2 : Conduire un diagnostic de terrain

Lors de la mission de terrain les étudiant·e·s conduiront un diagnostic plus précis, selon des méthodologies à définir. Ils et elles travailleront à deux échelles :

- D'un échantillon de deux à quatre résidences ou secteurs du quartier illustratifs de l'opération dans son ensemble, afin d'y conduire des entretiens avec des habitant·e·s, des propriétaires et divers acteurs locaux, dont la SNIT bien sûr, ainsi que des observations de terrain.
- Celle de l'opération dans son ensemble, son intégration urbaine, ses liens sociaux et géographiques avec Agba 2, sa composition et son plan d'aménagement d'ensemble

Il sera attendu que les étudiants fournissent, à l'issue de la mission :

- Un diagnostic illustré et argumenté portant sur les caractéristiques des quelques résidences ou secteurs du quartier étudiés, des logements et de leur environnement, du peuplement, ainsi que les pratiques, les perceptions et les recommandations

d'amélioration en matière de logement, de services, notamment énergétiques, et d'usages des espaces extérieurs et de gestion sociale et urbaine ;

- Au niveau de l'opération dans son ensemble en lien avec Agba 2, les étudiant·e·s produiront une analyse cartographiée et illustrée de la composition de l'opération, de son insertion urbaine et de ses liens avec Agba 2
- Un compte-rendu de visites d'autres opérations immobilières ou éco-quartiers identifiés dans la capitale tunisienne, et des éléments pouvant éclairer l'analyse d'Agba 1 ou les recommandations pour Agba 2

Objectif 3 : produire un rapport d'analyse et formuler des recommandations pour l'opération Agba 2

De retour en France, les étudiant·e·s approfondiront et formaliseront les analyses et propositions formulées, en intégrant les retours du comité de suivi, afin de produire le rapport final de l'étude ainsi qu'une synthèse de 4 pages. Le rapport pourra être accompagné d'illustrations ou outils sonores, photos ou vidéos.

Méthode de réalisation

Les étudiants mèneront cette étude à l'aide des méthodes suivantes :

- Analyse bibliographique.
- Recherches internet : bibliographiques, cartographiques, réseaux sociaux, etc.
- Analyse des données de commercialisation transmise par la SNIT.
- Entretiens semi-directifs avec des personnes ressources à distance et en face à face. - Méthodes d'observation et de relevés, à fixer par le groupe : observations et relevés sur place à différents moments, diagnostic en marchant, enregistrement sonore, prises de photos, etc. - Mise en forme et production d'un rapport écrit, accompagné de documents supports sous des formats à définir par le groupe.

Les étudiant·e·s devront se familiariser avec le paysage institutionnel, et identifier les acteurs-clés du projet qu'ils et elles étudient (SNIT, habitant·e·s, comité de quartier, etc.), mais aussi les structures professionnelles leur permettant de mieux saisir les enjeux urbains de Tunis, et surtout de comprendre le terrain d'étude, Agba 1, et son articulation au territoire environnant.

Parmi les acteurs, au-delà des commanditaires que sont la SNIT et ONU-Habitat, sont pré-identifiés : la Fédération nationale des villes tunisiennes (FNVT), éventuellement l'Association tunisienne des urbanistes (ATU), l'Association Green Building, ou encore pour l'énergie, la Société Tunisienne de l'Electricité et du Gaz (STEG) et l'Agence Nationale pour la Maîtrise de l'Énergie (ANME).

Calendrier de l'étude

L'étude démarrera le 7 octobre 2024 et s'achèvera le 17 janvier 2025.

Livrables

Les livrables suivants seront produits :

- Livrable 1 :
 - une présentation powerpoint de la compréhension des termes de référence, d'organisation de l'équipe, de méthodologie et calendrier de l'étude ;
- Livrable 2 (avant mission cf. objectif 1) Un rapport de cadrage comprenant :
 - Une synthèse des enjeux de l'habitat durable et de la transition énergétique en Tunisie et de ses acteurs.
 - Une analyse urbaine de l'opération Agba 1 et de son insertion dans son environnement et une analyse des caractéristiques de l'opération en matière de logements, d'accès aux services, de commercialisation et

- d'aménagement.
- La sélection d'un échantillon de deux à quatre résidences ou secteurs du quartier où approfondir l'analyse ainsi qu'une méthodologie et planning de la mission de terrain. -
- **Livrable 3** (pendant mission)
 - Des supports de restitution et mise en débat du diagnostic de terrain, de la stratégie et des recommandations (sous forme de PowerPoint accompagné de supports illustratifs à définir).
- **Livrable 4** (après mission)
 - Un rapport final en version provisoire puis finale.
 - Une synthèse de 4 pages de l'étude.

Des diaporamas seront présentés lors des comités de suivi de l'étude / réunions de restitution.

Comité de suivi de l'étude

Le comité de suivi de l'étude sera présidé par la SNIT et ONU-Habitat. Sa composition sera précisée au démarrage de l'étude.

Ce comité sera chargé de suivre et valider les principales orientations et les livrables de l'étude. Il sera mobilisé à (trois ou) quatre reprises :

- Pour le lancement de l'étude et la présentation de la compréhension des TDR et du calendrier de l'étude (livrable 1) sous la forme d'une réunion de travail (date prévisionnelle : 21 ou 22 octobre) - Pour la restitution du livrable 2 et la présentation du programme et de la méthodologie de la mission de terrain (date prévisionnelle : 18 ou 19 novembre)
- Pour une restitution « à chaud » du travail de terrain à la fin de la mission de terrain (livrable 3, date prévisionnelle : le 12 ou 13 décembre)
- Pour la restitution/validation du rapport final (livrable 4) mi-janvier (date prévisionnelle 15 ou 16 janvier)

Encadrement technique et scientifique

L'atelier sera encadré par des enseignant.e.s de l'EUP :

- **Virginie Rachmuhl**, sociologue-urbaniste, enseignante associée à l'EUP et responsable de programmes urbains au Gret, ONG française de solidarité internationale (www.gret.org). Elle assurera la coordination et le pilotage global de l'atelier.
- **Claire Simonneau**, urbaniste-géographe, maîtresse de conférences à l'EUP et l'Université Gustave Eiffel.
- **Alix Chaplain**, politiste-urbaniste, attachée temporaire d'enseignement et de recherche à l'EUP et l'Université Gustave Eiffel.

L'étude sera suivie par :

- A la SNIT :
 - Faten Zakhama, Directrice des opérations foncières,
 - Neyla Meddah, Urbaniste, DOF
 - Mohamed Bouhaha ingénieur génie civil, chef de service, direction des études et de la programmation,
- A ONU-Habitat, il s'agira de Chiraz Gafsia, cheffe de projet ONU Habitat
- A l'École nationale d'architecture et d'urbanisme de Tunis- ENAU, l'étude sera suivie par Saloua Ferjani, maître-assistante à l'ENAU
- A l'Institut supérieur des technologies de l'environnement, de l'urbanisme et du bâtiment (ISTEUB), l'étude sera suivie par Olfa Ben Medien, Directrice des études et des stages à l'ISTEUB

Contributions des partenaires

ONU Habitat fournira un repas par jour pendant la mission. La SNIT se chargera des transports locaux entre le lieu d'hébergement et les lieux d'enquête. Elle mettra à disposition du groupe des accompagnants si besoin, pour faciliter la prise de contact avec les personnes à rencontrer et, éventuellement, pour aider à la traduction.

L'EUP financera le déplacement depuis la France et l'hébergement des étudiant·e·s et des encadrantes, ainsi que le salaire des encadrantes.

L'ISTEUB, l'ENAU ou la SNIT pourront mettre une salle à disposition des étudiant·e·s, en cas de besoin.

Plusieurs modalités de collaboration avec l'ENAU et l'ISTEUB ont été identifiées dans le cadre de l'atelier. Il s'agit, de manière indicative, des différentes possibilités suivantes :

- Identification parmi les étudiants de l'ENAU ou de l'ISTEUB, d'un petit groupe de 3-5 étudiant·e·s intéressé·e·s par la mission, éventuellement dans le cadre d'un enseignement sur les techniques et outils d'enquête et pouvant accompagner le groupe de l'EUP pour :
 - l'identification préalable du terrain : choix du périmètre d'étude (résidences/échantillon), le repérage et la prise de contact avec des acteurs-clés (leaders locaux, association, commerçants, directeurs d'équipements scolaires ou de santé...);
 - la conduite de la mission de terrain : appui à la conduite des visites de terrain et des entretiens.
- Organisation d'un webinaire le 15 octobre (intervention confirmée : Hend Bend Othman. Interventions envisagées à confirmer : Sami Yassine Turki , ISTEUB Université de Carthage; Salma Gharbi, docteure en architecture, ISTEUB Université de Carthage)
- Une journée d'échanges et de rencontres avec les enseignant.es et les étudiant.es à l'ENAU et/ou ISTEUB (rencontre, présentation, visite du site et des quartiers d'intérêt pour l'étude)
- Intervention des encadrantes de l'EUP dans un cours / conférence - présentation d'un travail d'une ou plusieurs des 3 encadrantes.

Au niveau de la SNIT, il serait envisageable que :

- SNIT présente son contexte institutionnel, son historique, son mode d'intervention lors d'un entretien en visio ou lors du premier comité de suivi de l'étude ;
- Organiser une rencontre à la SNIT en début de mission de terrain, et pour la restitution faite par les étudiants en fin de mission.

Documents et données fournis

- Une première bibliographie fournie par la SNIT, ONU-Habitat et les encadrantes est communiquée aux étudiants et complétée si nécessaire.
- La SNIT mettra à disposition les données de commercialisation de l'opération Agba 1 et toute documentation jugée pertinente sur l'opération et ses procédures.
- Les productions d'ateliers réalisés dans le cadre du projet JDID seront également mis à disposition.

Références citées

- Barthel P.-A., Verdeil E., 2013, « Villes arabes, villes durables ? Enjeux, circulations et mise à l'épreuve de nouvelles politiques urbaines », *Environnement Urbain*, Volume 7.
- Barthel P.-A., 2006, *Tunis en projet(s) : la fabrique d'une métropole au bord de l'eau*, Rennes, Presses universitaires de Rennes, 206 p.
- Barthel P.-A., 2008, « Faire la ville à Tunis sans les citoyens? L'épreuve de la participation entre restrictions et irrptions dans le projet urbain ». In Legros, O. (éd.), *Participations citoyennes et action publique*. Dakar, Rabat, Cotonou, Tunis, Jérusalem, Sanaa, Paris, ADELS, p. 15-48.
- Ben Othman, H., & Turki, S. Y., 2021, « L'accès au logement en Tunisie 1970-2020. Évolution des politiques et renouvellement des modalités de régulation »: *NAQD*, N° 38-39(1), 121-140. <https://doi.org/10.3917/naqd.038.0121>
- Bennasr A., Megdiche T., Verdeil É., 2013, « Sfax, laboratoire du développement urbain durable en Tunisie ? », *Environnement Urbain*, Volume 7.
- Bennasr, A. & Verdeil, É., 2009, "Gestion publique de l'eau potable, développement urbain durable et Majel-s (citernes d'eau pour l'eau de pluie) à Sfax en Tunisie.", *Flux*, 2009/2 n° 76-77. pp. 38-50. <https://doi.org/10.3917/flux.076.0038>.
- Bennasr, A., & Ben Fguira, S., 2021, Regards sur les mutations du logement social dans les politiques d'habitat en Tunisie: *NAQD*, N° 38-39(1), 33-50. <https://doi.org/10.3917/naqd.038.0033>
- Bolzon H., Rocher L., Verdeil É., 2013, « Transitions énergétiques multiples et contradictoires à Sfax (Tunisie) », *Flux*, 9394(3), p. 77-90. doi:10.3917/flux.093.0077
- Chabbi M., 2010, « Focus. Comment Tunis s'est mal logée », in *Regards sur la Terre 2010*, Presses de Sciences Po, p. 210-213. doi:10.3917/scpo.jacqu.2010.01.0210
- Chabbi M., 2012, *L'urbain en Tunisie: processus et projets*, Tunis, Nirvana, 219 p.
- Chabbi M., 2016, *Urbanisation et politiques urbaines dans le grand Tunis*, Nirvana, 200 p.
- Journée d'étude sur la ville durable dans le monde arabe : <https://www.carep-paris.org/recherche/journee-detude-les-villes-dans-le-monde-arabe>
- Kahloun H., 2013, « L'agenda 21 local en Tunisie : des tentatives de démocratisation de la planification du développement durable », *Environnement Urbain*, Volume 7.
- Le Tellier, J., 2010, *Regards croisés sur les politiques d'habitat social au Maghreb : Algérie, Maroc, Tunisie*. Lien social et Politiques, 63, 55-65. <https://doi.org/10.7202/044149ar>
- 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.
- Présentation de Hend Ben Othman, Université de Carthage, "Les politiques de l'habitat post 2011 : Des modalités de régulation renouvelées ?" ==> <https://www.carep-paris.org/recherche/atelier-urbanites-dans-le-monde-arabe/>
- Rocher L., Verdeil É., 2019, « Le développement de l'énergie solaire en Tunisie : pilotage par les instruments et résistance à la transition énergétique », in Presses Universitaires de Rennes, p. 145.
- Souami T., 2009, *Ecoquartiers: secrets de fabrication: analyse critique d'exemples européens*, Paris, Les carnets de l'info, Modes de ville, 207 p.
- Souami, T., 2011, «Les Suds face au modèle nord-européen des quartiers durables : exploration d'expériences au Maghreb». In Barthel P.-A. et L. Zaki (éd.), *Expérimenter la « ville durable » au sud de la Méditerranée*. Chercheurs et professionnels en

- dialogues, La Tour-d'Aigues, Editions de l'Aube, p. 133-158.
- Verdeil, E., 2011, « Le développement urbain durable dans la Tunisie post-Ben Ali », *Rumor* [En ligne], URL : <http://rumor.hypotheses.org/1560>
- Verdeil, E., Turki S.Y., 2014, *La décentralisation en Tunisie*, Lebanese Center for Policy Studies,
https://rumor.hypotheses.org/files/2014/05/Turki_Verdeil_Decimalisation_Tunisie_final-PDF.pdf
- Verdeil, E., 2014, “Les enjeux énergétiques au cœur de la (post-)révolution en Tunisie”, *Rumor* [En ligne], URL : <https://doi.org/10.58079/tu1u>

2. Tableau récapitulatif des entretiens habitants

Enquêteur	Numéro entretien	Résidence	Sexe (H/F)	Âge estimé	Statut d'occupation	Activité professionnelle	Date d'arrivée dans le logement
Ignacio	1	Fourat 2	F	60	Propriétaire	Femme au Foyer	1ère Habitante de la Résidence
	2	Fourat 2	F	18	Sa famille est propriétaire	Lycéenne / Famille Militaire	2018
	3	Diamant et Rubis	F	30	Propriétaire	Profession Libérale	2021
	4	Fourat 1	F	60	Propriétaire	Femme au Foyer	2017
	5	Fourat 1	F	50	Propriétaire	Fonctionnaire	2017
Nadège	6	Saule et Sophora	H	50	Propriétaire	Professeur	Il y a 4 ans
	7	Saule et Sophora	H	50	Propriétaire	Chef cuisinier	Il y a un an et demi
	8	Hakam 3	F	38	Locataire	Journaliste	Il y a 2 ans et demi
	9	Hakam 1	H	55	Locataire	zone industrielle à Charguia	Il y a 3 ans
Alexy	10	Hakam 4	H	45	Propriétaire	Chômeur	2007
	11	Hakam 4	H	35	Propriétaire	Serveur	2018
	12	Individuel	H	65	Propriétaire	Retraité	2009
	13	Individuel	F	40	Propriétaire	Administratrice	2007
	14	Commerce	H	50	Locataire	Cafe	2022
	15	Commerce	H	70	Locataire	Épicerie	2023
	16	Commerce	H	50	Locataire	Cafe	2015
Mélissa	17	Fourat 1	F	30	Locataire	Serveuse dans le café de son père	2008
	18	Khalil 4	F	40	Locataire	Gérante d'une supérette	2016
	19	/	F	50	Locataire	Journaliste	2023
	20	Individuel	H	35	Locataire	Serveur	2014
	21	Diamant et Rubis	H	23	Sa famille est propriétaire	Étudiant	/
	22	Individuel	F	60	Locataire	Professeure	2008
	23	/	H	10	/	Enfant	/
Xinyi	24	Diamant et Rubis	H	40	locataire		2022
	25	Diamant et Rubis	F	40	propriétaire	enseignante	2024
	26	Hakam 3	F	40	locataire	fonctionnaire	2017

	27	maison individuelle	H	60+	propriétaire		2007
	28	maison individuelle	H	60+	propriétaire	retraité (ancienne militaire)	2007
Xinyi et Nadège	29	maison individuelle	H	38/40	maison de famille (propriétaire)	ingénieur informatique	Il y a 15 ans
	30	appartement (Résidence Rym)	H	40+	locataire	coiffeur	2023
Séta	31	Saule et Sophora	F/H	32	Locataire	Technicien	7 mois
	32	Saule et Sophora	F	39	Propriétaire	Institutrice	4 ans
	33	Saule et Sophora	H	43	Propriétaire	Ingénieur BTP	1 an
	34	Saule et Sophora	H	55	Propriétaire	Directeur	2 ans
	35	Diamant et Rubis	F	42	Propriétaire	Commerçante	1 an et demi
	36	Diamant et Rubis	H	37	Propriétaire	Ingénieur BTP	1 jour
Inès	37	Diamant et Rubis	H	30	Propriétaire	Cadre	1 an
	38	Non communiqué	H	70 ans	propriétaire	Concierge	Non communiqué
	39	Résidence Diamant et Rubis	H	55 ans	propriétaire	Fonctionnaire retraité	Depuis 3 ans
	40	Résidence Diamant et Rubis	F	35 ans	propriétaire	médecin (mari ?)	Depuis 2 ans
	41	Résidence Khalil 3	H	60 ans	propriétaire	?	Vient d'acheter
	42	Résidence Khalil 3	F	35 ans	locataire	Professeure fonctionnaire	Depuis 15 ans
	43	Résidence Khalil 4	F	60 ans	propriétaire	Retraité / femme au foyer	Depuis 2014
Adrien	44	Résidence Walid 4	H	65 ans	locataire	?	Non communiqué
	45	Résidence Khalid 4	H	Trentaine	locataire	Travail dans la ZI d'El Agba	2018
	46	Individuel	H	Soixante	Propriétaire	Enseignant au lycée de El Agba	2008
Lison	47	Résidence Fourat 1	F	50	Propriétaire	Formatrice Sage-femme	2019
Ignacio et Alexy	48	Walid 1	F	50	Propriétaire		2012
	49	Walid 1	F	50	Locataire	Vendeuse	2023
	50	Rym 1	F	25	Propriétaire	Étudiante	2011
	51	Maison	H	60	Propriétaire	Retraité	2017

3. Grille d'entretien habitants

Cette grille d'entretien a été conçue pour recueillir des informations approfondies sur les expériences des habitants du quartier El Agba 1, tout en mettant en lumière leurs attentes et leurs perceptions. Les questions sont structurées pour couvrir des thématiques essentielles liées au logement, à la vie de quartier et aux pratiques énergétiques.

Objectifs

- **Explorer les parcours résidentiels** : Comprendre les motivations des habitants, les raisons de leur choix d'installation et leur satisfaction vis-à-vis des logements.
- **Évaluer la vie de quartier** : Identifier les atouts et les insuffisances en matière de commodités, de sécurité, d'espaces verts, et d'interactions sociales.
- **Analyser les pratiques énergétiques** : Étudier l'impact des coûts énergétiques sur les budgets familiaux, ainsi que l'intérêt des habitants pour les énergies renouvelables.

Structure et thématiques

La grille d'entretien est organisée en plusieurs sections :

1. **Habitat** : Trajectoires des ménages, qualité perçue des logements, gestion des espaces collectifs.
2. **Quartier** : Accessibilité des services, propreté, sécurité, et équipements disponibles.
3. **Énergie** : Consommation et budget énergétique, pratiques de gestion et potentiel d'adoption des solutions renouvelables.

HABITAT

Trajectoire des ménages (parcours résidentiels) :

1. Depuis quand habitez-vous dans le quartier ?
2. Êtes-vous locataires ou propriétaires (hébergés)?
3. Où habitez-vous avant ?
 - quartier
 - type de logement (taille/ appartement ou maison)
4. Qu'est-ce qui vous a motivé à venir habiter ici ?
5. Les logements de la SNIT sont-ils pour vous une garantie de qualité
6. Est ce que vous voudriez avoir plus de végétation ?
7. Actuellement, combien êtes-vous à vivre dans ce logement (*si pas évoqué avant directement par les personnes interrogées*) ?
 - quelle est la taille de votre logement ? Combien de pièces?

Satisfaction des ménages : quartier

8. Globalement êtes-vous satisfait du quartier ?
 - En termes de localisation et d'accessibilité ?
 - En termes de sécurité, de propreté, de voisinage ? sécurité, de propreté
 - Accessibilité des commerces et services ?

- Accessibilité des écoles, services de santé et administratifs ?
 - Espaces verts ?
- 9.** Travaillez vous dans le quartier ou à l'extérieur ?
- 10.** Ou travaillez vous ?
- 11.** Quelles sont les endroits que vous fréquentez dans le quartier
- 12.** loisir
- École
 - Commerce
 - Autres ?
- 13.** Si non : pourquoi et ou allez vous ?

Satisfaction des ménages : logements

- 14.** Etes-vous satisfait des logements que vous occupez ? - taille/répartition des pièces/niveaux de finitions/orientation
- Tout au long de l'année (isolation (/matériaux/étage)
 - avez vous faits des modification
- 15.** Les qualités et défauts ? qui s'occupe d'entretenir la végétation ?
- Vous avez un syndic ?
 - Comment ça marche ?
 - Ses fonctions/actions
 - Des problèmes à gérer récemment
 - des futurs projets
 - Contact du syndic ?
- 16.** En quoi la végétation vous semble utile ? En quoi ?
- paysage
 - biodiversité
 - fraîcheur
 - jeux enfants
- 17.** Les espaces verts sont-ils bien entretenus ?
- 18.** Des suggestions ?
- 19.** Et invitation à un atelier participatif pour évoquer la vie commune dans le quartier et imaginer son futur

ENERGIE

Gestion et pratiques d'accès aux services urbains (accès à l'énergie)

On voudrait s'intéresser aux services urbains : l'eau, les déchets et l'énergie et nous voudrions mieux connaître vos pratiques et vos ressentis sur ces sujets au quotidien.

- 20.** Quel énergie utiliser vous ? Vous utilisez que ça ? (réseau de gaz, électrique, bouteille de gaz ?) ? Est-ce qu'il y a des coupures ?

Usage de l'énergie et gestion du budget

- 21.** Comment l'énergie affecte votre budget familial en termes de coût (part de l'énergie dans le budget familial), de modalité de paiement (mensuel, annuel etc?) ?

- *Avez-vous constaté une évolution du prix de l'énergie (gaz, électricité) récemment ?*
- *Est-ce que vous devez vous priver de certaines choses pour payer votre facture ?*

- 22.** Pensez-vous que votre logement permet une gestion optimale de l'énergie ? (Période chaude/froide - difficulté à climatiser ou chauffer en fonction de la taille du logement) Pourquoi ou pourquoi pas ?
- *Si non : Quels types d'améliorations souhaiteriez-vous voir dans votre logement pour mieux gérer l'énergie ?*
- 23.** Comment faites-vous pour gérer votre consommation énergétique ? (différent mode de cuisson, éclairage led, chauffage/climatisation - température - période chaude/froide?) et pourquoi de cette manière ?

Connaissance et intérêt pour les énergies renouvelables

Si habitat collectif :

- 24.** Seriez-vous intéressé par des solutions énergétiques alternatives comme les panneaux solaires (chauffe-eau solaire ou photovoltaïque) ou autres technologies renouvelables ?
- *Pourquoi ?*
 - *Qu'est-ce qui pourrait vous intéresser à en installer ?*

Si habitat individuel :

- 25.** Avez-vous pensé à installer des panneaux solaires ?
- *Si oui : Quels avantages/motivations vous ont poussé à le faire ? Quels résultats ?*
 - *Si non : Pourquoi ? Qu'est-ce qui pourrait vous intéresser à en installer ?*

Déchets

- 26.** Déchets : Comment gérez-vous vos déchets (tri, réemploi) ?
- Gestion des déchets à Tunis : problématique pour vous ?
 - Dépôts sauvages ? Organisation collective ?

4. Compte-rendu des entretiens habitants

1. Trajectoire résidentielle des ménages (*Date et motif d'arrivée dans le quartier, statut d'occupation, motivation, etc.*)

- Entretien n°1 : Propriétaire depuis longtemps (première habitante de la résidence Fourat 2) elle habitait pas trop loin avant 'environ 2 km'. Elle habite la zone pour des raisons de proximité avec son lieu de travail / recherche du calme / Elle évoque qu'une des principales motivations à déménager à El Agba serait le fait de devenir propriétaire.
- Entretien n°2 : arrivée en 2018, Famille Propriétaire (Fourat 2) habitait à Kairouan, Tunisie avant et ont déménagé pour des raisons de travail de son père (Militaire), le quartier est calme et il n'y a pas de conflits.
- Entretien n°3 : Arrivée en 2021 à résidence Diamant et Rubis, Propriétaire, elle habitait à Résidence Diar Mahmoud (proche), sa principale motivation était celle de devenir propriétaire/ Calme / Prix avantageux. Elle était locataire avant et connaissait le quartier.
- Entretien n°4 : Arrivée en 2017 à Résidence Fourat 1, Propriétaire, elle habitait à Manouba (Banlieue Nord Tunis), Elle évoque que sa première motivation était celle de devenir propriétaire et que le prix était convenable auparavant (en 2017) mais que maintenant les prix augmentent fortement dans le quartier / Elle cherchait un logement grand parce qu' elle cohabite avec sa famille (Oncles, Cousins, Enfants etc...)
- Entretien n°5 : Arrivée en 2017 à Résidence Fourat 1, Propriétaire, elle habitait à Cité Ezzahrouni, el Hraira (au Sud de El Agba) Principale motivation est celle de devenir propriétaire et le Calme du quartier.
- Entretien n°6 : depuis 4 ans, propriétaire, vivait à la cité Tadhamen, il a choisi la résidence car c'est pour lui un emplacement stratégique, connecté à de nombreuses routes, c'est calme, proche de là où vivent ses parents, El Agba est sur une colline, il y a moins de risque d'inondations ; ils sont 4 (un couple et deux enfants)
- Entretien n°7 : depuis 1 an et demi, propriétaire, il trouve que le quartier est accessible/connecté par rapport à l'emploi (il est à 12 km de son travail), au centre ville de Tunis, à la zone Nord-ouest, ils sont 2 (un couple)
- Entretien n°8 : depuis 2 ans et demi, locataire, elle a souhaité déménager parce qu'elle était enceinte et souhaitait habiter dans un endroit avec moins d'escaliers (elle habite au premier étage actuellement), ils sont 3 (un couple et un enfant en bas âge)
- Entretien n°9 : depuis 3 ans, locataire, vivait à Sidi Thabet (manque d'info sur ses motivations), ils sont 4 (un couple et 2 filles)
- Entretien n°10 : M. Il est arrivé en 2007. Il trouvait que c'était un lieu très calme et tranquille. Il habitait avant à Manouba. Il est propriétaire.
- Entretien n°11 : Il est locataire. Il s'est installé ici en 2018. Avant, il vivait à Béja. Sa famille voulait déménager de Béja. Il pense que le quartier n'est pas 'top' mais il le trouve mieux que d'autres quartiers à Tunis.

- Entretien n°12 : Il a acheté une maison en 2009. C'était convenable pour lui de déménager car il trouve convenable les logements de la SNIT. Il les associe avec une garantie de qualité.
- Entretien n°13 : Elle a acheté un terrain non bâti à la SNIT en 2007. Elle le trouvait à un bon prix, elle voulait avoir une maison. C'est convenable pour elle d'habiter à El Agba parce que c'est près de son travail.
- Entretien n°17 : Elle est arrivée dans le quartier en 2008, après avoir vécu à Ibn Khaldoun avec sa famille. Dans un premier temps, ils ont habité dans un logement individuel avant qu'elle ne s'installe en 2016 à la résidence Fourat 1 avec son mari et leur fille. Ils sont actuellement locataires. Son père tient un café dans le quartier où elle travaille. Elle a choisi de rester dans le quartier parce qu'elle apprécie le calme.
- Entretien n°18 : Locataire arrivée dans le quartier il y a 8 ans après avoir vécu au Jardin d'El Menzah. Elle travaille dans une supérette du quartier.
- Entretien n°19 : Locataire arrivée il y a 1 an après avoir vécu à Bardo. Motivation : "Je pensais que le quartier était calme, spacieux et propre mais c'est le contraire". Elle souhaite quand même acheter un logement dans le quartier parce que c'est moins cher.
- Entretien n°20 : Locataire d'un logement individuel dans le quartier depuis 10 ans, avant il vivait dans le centre ville. Il a déménagé à cause du calme et pour des raisons économiques (il travaille dans le quartier) mais il souhaite changer de quartier parce qu'il n'y a pas assez de travail.
- Entretien n°21 : Ses parents sont propriétaires, avant ils vivaient à côté dans la cité Ezzouhour.
- Entretien n°22 : Propriétaire avec son mari depuis 2008. Ils habitaient à Khaznadar avant. Motivation : les prix.
- Entretien n°24 : locataire depuis 2 ans ; précédemment résident du quartier DemDem, en appartement ; motivation principale : recherche de calme.
- Entretien n°25 : propriétaire depuis mai 2024 ; précédemment résidente de Manomba, en appartement ; motivation principale : recherche de calme.
- Entretien n°26 : locataire depuis 7 ans (500 dinars/mois) ; précédemment résidente à El Memnouje chez ses parents ; motivation principale : le travail de son mari.
- Entretien n°27 : propriétaires depuis 2007 ; précédemment résidents du centre de Tunis ; motivations principales : recherche de calme et choix d'un quartier de classe moyenne supérieure.
- Entretien n°28 : propriétaire depuis 14 ans ; auparavant résident dans diverses régions de Tunisie et en France pour des raisons professionnelles ; motivations principales : recherche de calme, qualité du voisinage, quartier de classe moyenne supérieure, et prix attractif du logement.
- Entretien n°29 : sa famille a acheté la maison il y a 15 ans ; il habite la maison avec sa femme et ses deux jeunes enfants. 100 mètres carré (S+4)
- Entretien n°30 : résidence Rym, il loue un appartement à une cliente et bénéficie d'un loyer abordable (il est coiffeur et à un local pour son activité proche des logements individuels). Il habitait avant au Canada, mais est revenu pour s'occuper de ses enfants car sa femme est malade.

- Entretien n°31 : Locataires, arrivés il y a 7 mois après avoir vécu dans la Cité Denden Khaznadar. Ils ne travaillent pas dans le quartier.
- Entretien n°32 : Propriétaire, arrivée en 2021. Elle a déménagé pour faciliter les études de sa fille dans le cadre de ses études. Avant elle était à Kef/Soukna
- Entretien n°33 : Propriétaire arrivé il y a 1 an, il a déménagé, mais n'y habite pas définitivement. Mais a voulu investir.
- Entretien n°34 : Propriétaire depuis 2 ans et demi.
- Entretien n°35 : Propriétaire. 1 an et demi dans l'appartement
- Entretien n°36 : Propriétaire. 1er jour dans l'appartement, mais 10 ans dans le quartier. Avant il était à Sidi Hassini. Il souhaite habiter seul, loin du logement familial.
- Entretien n°37 : Propriétaire. Présent depuis 1 an.
- Entretien n°38 : propriétaire
- Entretien n°39 : propriétaire de la résidence Diamant et Saphir depuis 3 ans ; précédemment habitait à Hammam Elf ; motivation principale : nécessité de rentrer en tunisie après un long séjour en France
- Entretien n°40 : propriétaire depuis 2 ans ; auparavant habitante du quartier Mourouj ; motivation principale : conflit familiale et nécessité de déménager
- Entretien n°41 : propriétaire qui vient tout juste d'acheter, en pleine phase de travaux
- Entretien n°42 : locataire depuis 15 ans ; motivation principale : trouver ce logement par hasard et nécessité de changer d'habitation car elle habitait dans un résidence non loin mais avec des problèmes de glissements.
- Entretien n°43 : propriétaire depuis 2014 ; motivation principale : parmi les premiers habitants ayant acheté.
- Entretien n°44 : locataire
- Entretien n°45 : locataire depuis 2018, vivait dans le quartier de Mourouj (maison familiale), a déménagé pour travailler à la ZI de El Agba, vit avec sa famille (5 avec son frère et sa soeur)
- Entretien n°46 : propriétaire depuis 2008 et y vit depuis 2015. Entre 2008 et 2015, il louait et ne vivait que l'été dans sa maison. Il est enseignant de physique-chimie et travaille depuis 2016 au lycée de El Agba. Il vit à 3.
- Entretien n°47 : 50 ans. Travaille à l'hôpital, sage-femme (30 minutes de voiture, 1h de voiture dans la journée quand il n'y a pas de bouchons). Propriétaire depuis 2019. 4 personnes dans la maison, 96 m2. Avant : habitait à la Nouvelle Medina (banlieue Sud de Tunis), était locataire. Pourquoi El Agba ? Nouvelle résidence, un quartier calme alors que dans son ancien quartier il y avait trop de monde. Il y a de l'air frais, c'est loin du bruit et de l'agitation de la ville. Ils en ont entendu parler par un ami, ils sont allés sur le site de la SNIT. "Et puis on pouvait être propriétaires ici".
- Entretien n°48 : Elle a décidé de s'installer ici en 2012 par obligation. Il n'y avait pas d'autres quartiers disponibles. Avant elle vivait à Ariana

- Entretien n°49 : elle voulait avoir un logement près des installations scolaires pour ses enfants. Elle a déménagé l'année dernière. Elle est locataire. Elle habitait à la Cité Etahrir.
- Entretien n°50 : elle habitait dans une autre ville de Tunisie. Ils ont décidé de déménager à Tunis en raison du travail de son père. Ils sont propriétaires.
- Entretien n°51 : c'était un terrain vide en 2017. Il l'a acheté pour construire sa maison et quelques commerces. Il habitait avant à Cité Ettadhamen.

2. Satisfaction des ménages par rapport au logement

Caractéristiques du logement, satisfaction, modification ou appropriation du logement

- Entretien n°1 : Logement à Fourat 2 RDC type S+3, Satisfaite par la taille du logement, Elle exprime une insatisfaction thermique due aux matériaux de construction qui ne sont pas qualitatifs, et elle évoque une "Finition mal faite", Elle possède bcp de liens sociaux dans le quartier et évoque la chaleur excessive des appartements de ses voisins des étages d'au dessus-elle CAD étage 1, 2 et 3.
- Entretien n°2 : Logement à Fourat 2, type S+3 et ils sont 6 à y habiter, elle dit que le logement leur convient.
- Entretien n°3 : Diamant et Rubis S+2. Elle n'est pas du tout satisfaite du logement, elle souhaite déménager, très mauvaise isolation sonore, mauvaise isolation thermique, mauvais matériaux, elle mentionne des modifications des "gouttières (?)" par ses voisins ce qui aurait causé des humidités à l'intérieur de la résidence et critique le manque de critère, pourtant elle aurait trouvé une solution alternative pour faire passer l'eau en dehors de la résidence en modifiant sa propre "Gouttière (?)", Elle à fait des modifications dans son jardin privatif en construisant une séparation avec celui de son voisin et en l'artificialisant avec du carrelage.
- Entretien n°4 : S+3 Fourat 2 "Le logement est passable", il fait froid en hiver et chaud en été, elle a souvent besoin de consacrer une partie importante de son budget mensuel à l'énergie.
- Entretien n°5 : S+3 Fourat 1 4 habitants sur le logement, plus ou moins satisfaite avec le logement, cependant elle trouve que la cuisine n'est pas assez bien équipée et pas assez d'espace de rangement. Rapport qualité prix décevant.
- Entretien n°6 : Appartement S+3 (RDC surélevé) "Zéro garantie de qualité des logements de la SNIT, les réseaux d'assainissement sont insuffisants, il y a de gros problèmes avec les finitions, la base est correcte/bien mais les finitions sont une catastrophe", "La SNIT ne fait pas de suivi et ne répond pas aux problèmes des gens", "J'ai rencontré en personne le PDG de la SNIT, il a été très correct et poli, mais nous attendons longtemps pour que nos problèmes soient résolus. Le reste du personnel de la SNIT ne sert à rien",
- Entretien n°7 : Appartement S+2 (RDC surélevé) "Vous savez, lorsque vous achetez un logement, vous vous focalisez sur le fait de devenir propriétaire et vous êtes aveuglé, ensuite, lorsque vous avez acheté le logement, c'est là que vous vous rendez compte de tout ce qui ne va pas". "Il y a des fuites partout, regardez ce mur", "la qualité du service à la clientèle est nulle, le prix n'est pas acceptable pour cette qualité" (204 millions de dinars tunisiens). "Il n'y a pas d'équipements dans les

logements”. “Je ne suis pas satisfait”. “L’orientation de la résidence est bien, la répartition des espaces du logement aussi, mais le niveau de finition, non” “Il n’y a pas d’isolation, c’est un vrai souci”. “La SNIT ne fait pas de suivi”

- Entretien n°8 : Appartement S+2 (1er étage) “Pas trop de garantie de qualité de la part de la SNIT” ; “L’appartement est mal équipé et il est très mal isolé du bruit” ; “Nous avons des problèmes de bruits et de voisinage, j’essaye d’être compréhensive...”
- Entretien n°9 : Appartement S+2 (1er étage) Pas de finitions, pas de garantie de qualité
- Entretien n°10 : Appartement S + 3. Il a installé la clim. Il trouve de catégorie moyenne les finitions et matériaux utilisés dans le logement.
- Entretien n°11 : Appartement S + 3. Il dit que la seule modification a été l’installation du clim.
- Entretien n°12 : il a fait quelques modifications à la maison. Il a changé des murs à l’intérieur. À l’extérieur, il a laissé le même dessin de façade mais il a décidé d’installer des finitions pour les murs. Aussi un parasol pour la voiture. Double vitrage pour favoriser la climatisation à l’intérieur. Installation de clim et des panneaux solaires.
- Entretien n°13 : Elle a construit sa propre maison, donc elle semble satisfaite.
- Entretien n°17 : S+2 (2e étage). 3 personnes dans le foyer. Plutôt satisfaite. Quelques modifications dans la cuisine, qu’elle trouvait insuffisamment équipée. Elle nous a expliqué que pour les Tunisiens la cuisine est un lieu sacré. Il y a un patio dans la résidence mais personne n’y va car pas agréable à cause du parking à proximité.
- Entretien n°18 : Appartement S+2. Elle est très insatisfaite de l’isolation phonique, son appartement donne sur la route donc il y a beaucoup de bruit à cause des voitures.
- Entretien n°19 : Appartement S+3, elle vit avec son mari.
- Entretien n°20 : Maison S+3, il habite avec sa mère, ses 2 sœurs et 2 frères. RAS au niveau du logement, pas de grosses modifications.
- Entretien n°21 : Appartement S+3. 4 personnes dans le logement. Le logement était neuf à l’achat.
- Entretien n°22 : Maison S+4. Elle trouve la qualité satisfaisante mais le logement est mal isolé.
- Entretien n°24 : Logement, appartement Résidence Diamant D11, type S+3, 110 m²; Composition du foyer : 4 personnes (parents avec deux enfants); Satisfaction : ça va; modifications/appropriations : aucune.
- Entretien n°25 : Logement : appartement Résidence Diamant F-14, type S+3, 150 m²; Composition du foyer : 5 personnes (parents, 2 filles, 1 bébé de 2 mois); Satisfaction : ça va; modifications/appropriations : aucune.
- Entretien n°26 : Logement : appartement Résidence El Hakam 3, G43, type S+2, 100 m²; Composition du foyer : 4 personnes (parents, 1 garçon, 1 fille); Satisfaction : ça

va, pas de problème majeur, sauf des soucis avec les portes et l'électricité dans une chambre (lampe).

- Entretien n°27 : Logement : maison individuelle, type S+4, 300 m²; Composition du foyer : 3 personnes (1 fille et les parents) ; 3 enfants ont déjà déménagé (au Canada, à Tunis centre); Satisfaction : très satisfait, à l'exception de l'isolation contre les bruits de voisinage; Modifications/appropriations : aucune.
- Entretien n°28 : Logement : maison individuelle, G+2 (1 étage en auto-construction), superficie totale de 234 m² (57 m² x 2 + 120 m²); Composition du foyer : 4 personnes (parents, 1 garçon et sa femme, 1 fille installée en Suisse); Satisfaction : satisfait; Modifications/appropriations : ajout d'un étage (réalisé par une entreprise de construction qui ne peut garantir la qualité, contrairement à des entreprises comme la SNIT).
- Entretien n°29 : Maison individuelle (S+4), 100 mètres carrés, il regrette qu'il n'y ait pas de chambre d'amis pour accueillir la famille. Il trouve les chambres petites (3*3 mètres). La pièce dans laquelle il nous reçoit au rez-de chaussé est petite et fait office de lieu pour manger étant donné qu'il n'y a pas la place dans la cuisine de mettre une table et des chaises. Il a dépensé beaucoup d'argent pour faire des travaux et corriger les problèmes d'humidité des murs qu'il partage avec ses voisins des deux côtés de sa maison. Le terrain est incliné et a causé ces problèmes d'humidité. Il n'a pas d'assurance, il s'est arrangé avec ces voisins.
- Entretien n°30 : Appartement de 75 m² à prix avantageux, idéal pour 4 personnes (parents et 2 garçons). Occupants satisfaits, aucune modification demandée.
- Entretien n°31 : S+3 (3e étage). 3 personnes dans le foyer. globalement satisfaits. Mais ils reprochent le manque de finitions pour la peinture et les jointures. manque de nettoyage des parties communes, pas de syndic mais pourtant il coûte 50 dinars dans le loyer.
- Entretien n°32 : S+2 (1er étage), 4 personnes dans le foyer. Reproche des problèmes de fuites de peintures, et le fait de payer un syndic qui n'existe pas.
- Entretien n°33 : S+3, il n'y habite pas toujours. considère que les matériaux de construction de la résidence sont de mauvaise qualité ou de qualité médium, mais pas suffisante pour des propriétaires, les fuites et le carrelage brisé dans la résidence;
- Entretien n°34 : S+2, (2 étage), habite avec sa femme, manque de qualité des matériaux
- Entretien n°35 : Elle considère qu'il y a trop de chose à refaire, "ce n'est pas normal quand on achète un logement" elle évoque des problème de fuites, de manque de finitions, de la mauvaise qualité des matériaux
- Entretien n°36 : S+2 (1er étage), seul, problème de finition, peinture de mauvaise qualité.
- Entretien n°37 : Il dit qu'il a dû refaire sa peinture et ne comprend pas comment des détails comme ça ne sont pas gérés, il dit que son appartement est trop humide.
- Entretien n°38 : Maison S+2. Trouve la qualité moyenne.
- Entretien n°39 : Appartement S+2. Trouve la qualité moyenne avec des gros pb d'humidité et l'ensemble des chambres touchées par l'humidité.

- Entretien n°40 : Appartement S+2. Globalement satisfait mais logement petit pour sa famille et des finitions de très mauvaise qualité (a refait l'ensemble des finitions pour améliorer le standing).
- Entretien n°41 : Appartement S+3. Très mécontent de la qualité du logement, des finitions, de l'isolation, des fenêtres, des matériaux utilisés. En cours de travaux pour refaire entièrement l'appartement.
- Entretien n°42 : Appartement S+2. Satisfaction moyenne. Manque de rangement et salle de bain en mauvais état / trop de vis à vis.
- Entretien n°43 : Appartement S+2. Bonne satisfaction pas de problème particulier mais a tout refait par goût.
- Entretien n°44 : Appartement S+1. Très bonne satisfaction. Chambre large. Trouve que les résidences de 2012, les anciennes sont meilleures que les résidences plus récentes (2014 et plus).
- Entretien n°45 : Appartement S+4. Satisfait. Moyen standing. Appartement non meublé. Chambre pas ensoleillée et humide.
- Entretien n°46 : Maison individuelle "style américain" S+4, 2 étages, satisfait, vit à 3. Bonne orientation. Regrette que les voisins modifient leur maisons - il aime la symétrie des façades.
- Entretien n°47 : Appartement S+3. Globalement insatisfaite.

Trop cher pour la qualité du logement. "Le rapport qualité prix est mauvais, c'est trop cher. Le sol est de mauvaise qualité, il n'y a pas de services après vente". On doit faire les modifications nous même, c'est mal fait les plombiers qui sont venus installer les robinets ont inversé le chaud et le froid. Il y a des fissures à réparer. « Ce sont des choses minimes mais désagréables ». "On se rend compte avec la vie quotidienne qu'il y a des anomalies et des défaillances".

Manque d'installations (cf fenêtres, place pour chauffage central mais pas installation, manque installations, absence compteur eau et électricité) "Il manque beaucoup de choses".

- Entretien n°48 : Les principales modifications ont été l'installation de nouvelles fenêtres et les équipements de la cuisine.
- Entretien n°49 : pas de modifications. Clim déjà installé
- Entretien n°50 : pas de modifications. Clim déjà installé. S+2
- Entretien n°51 : Il a construit sa propre maison. Pas de grandes modifications dans le trottoir. Il a laissé un peu d'espace vert mais non arborisé en face de sa maison.

Gestion du logement et du collectif (syndic)

- Entretien n°1 : Fourat 1. Elle fait partie du syndic et elle trouve que ça marche très bien.
- Entretien n°2 : Pas de problèmes de voisinage mais "Il y a un manque de gardien pour gérer les espaces communs"
- Entretien n°3 : "Pas satisfaite avec la gestion des espaces communs" le syndic à été créé récemment

- Entretien n°4 : “Syndic très mauvais, ils savent que récupérer de l’argent”
- Entretien n°5 : Pas d’avis sur le syndic
- Entretien n°6 : “Nous sommes en train de constituer un syndic et nous allons installer des panneaux solaires pour l’éclairage public de la résidence” “Oui, cela pourrait permettre ensuite d’installer des panneaux solaires pour les logements, pourquoi pas” “Avec le syndic, nous allons aussi nous réunir pour aller voir une entreprise qui pollue le quartier et nous allons leur demander d’installer des filtres, s’ils ne veulent pas nous écouter, nous débiterons une procédure juridique”
- Entretien n°7 : “ Nous sommes en train de constituer un syndic”
- Entretien n°8 : “Il y a un syndic, mais il ne fait rien” ; “Il y a des gens qui sont intéressés par le fait d’être dans un syndic pour le statut, mais ils ne veulent pas améliorer la résidence”.
- Entretien n°9 : “Il y a un syndic”
- Entretien n°10 : Des petits problèmes en général mais il dit que ça marche. Ils s’occupent de la sécurité et gérance du bâtiment, Ils se regroupent pour discuter des problèmes dans le bâtiment. Si les personnes proposent un problème. Ils s’en occupent tout de suite.
- Entretien n°12 : pas de syndic. C’est interdit. C’est aussi interdit d’avoir un gardien dans la rue pour les maisons.
- Entretien n°13 Il n’y a pas de syndic pour gérer les maisons, chacun s’occupe de son trottoir.
- Entretien n°17 : Pas de syndic
- Entretien n°18 : Il y a un syndic mais elle est très insatisfaite : “Il ne sert à rien, c’est comme la mafia, ils ne font que prendre de l’argent”.
- Entretien n°21 : Il y a un syndic et un gardien qui fait bien son travail.
- Entretien n°24 : Syndic : 5 syndic au total dans une association de syndic ; son rôle de : secrétaire général du syndic; cotisation : 40 dinars par mois ; Fonctions des syndic : gardiennage, entretien ménager, et gestion générale.
- Entretien n°25 : syndic de journée/soir; Fonctions : gardien + syndict +femme de ménage
- Entretien n°26 : un syndic présent uniquement pendant la journée, sauf le dimanche.
- Entretien n°27 : pas de syndicat
- Entretien n°28 : pas de syndicat
- Entretien n°29 : Pas de syndic. Il s’est arrangé avec ses voisins pour les réparations qu’il a dû faire sur sa maison à cause de l’humidité.
- Entretien n°30 : Le syndic est payé 30 dinars/mois, mais son fonctionnement laisse à désirer.
- Entretien n°31 : “Il y a un syndic depuis dix jours, mais depuis qu’on est là il n’y en a jamais eu”, insatisfaction de la gestion de la propreté des espaces communs et des problèmes et revendications communes aux habitants (ex: fuites d’eau). Se plaint du fait qu’ils ne peuvent pas joindre directement la SNIT.

- Entretien n°32 : Ne sait rien a propos du syndic, et s'occupe de l'entretien des partie commune de son étage
- Entretien n°33 : Il dit qu'à chaque fois qu'il se rend dans son appartement le lieu est toujours plus dégradé et sale sans prise en charge des problématiques évoquées par les habitants
- Entretien n°34 : "Il n y a pas de syndic ici rien est géré"
- Entretien n°35 : manque de propreté dans les espaces communs
- Entretien n°36 : Il explique les fuites qu'il a observées en emménageant dans l'appartement.
- Entretien n°37 : Il dit que ça ne sert à rien d'agir, car plusieurs personnes se sont déjà plaintes et rien n'a changé, il cherche donc un moyen financier pour s'en aller.
- Entretien n°38 : pas de syndic car logement individuel.
- Entretien n°39 : Il y a un syndic
- Entretien n°40 : Syndic payé 40 dinars/mois pour l'entretien, le nettoyage et le jardinage.
- Entretien n°41 : syndic
- Entretien n°42 : syndic mais aucun contact avec lui
- Entretien n°43 : syndic 25 dinars/mois
- Entretien n°44 : Très satisfait du syndic
- Entretien n°45 : Pas de problème avec le syndic, il y a une femme de ménage et un gardien
- Entretien n°46 : individuel donc pas de syndic
- Entretien n°47 : Il n'y a pas de syndic. Il y en avait un au début, mais les gens n'en voulaient pas. "Pourtant ce n'était pas cher : seulement 30 dinar pour rien. Alors qu'il y a de grandes contreparties : concierges, escaliers, sécurité, un gardien de nuit... Mais les gens ne payaient pas, pas par manque de moyens mais c'est la mentalité... Sinon, globalement la résidence est calme pendant les études, mais les vacances c'est infernal car les enfants n'ont aucun espace pour jouer, donc ils jouent dans la résidence ou le parking, dans les escaliers avec le ballon, les trottinettes partout... Ils n'ont pas d'espace, cela fait beaucoup de bruit".
- Entretien n°48 : pas d'information de son côté mais à l'entrée du bâtiment il y avait une porte qui semble un petit bureau pour le syndic
- Entretien n°49 : Elle dit que le principal problème du syndic c'est que parfois les habitants ne le paie pas. Ça coûte 30 dinars. Elle trouve que la qualité de nettoyage n'est pas bon mais ils ont récemment installé des caméras de sécurité dans le parking et changer tous les lumières
- Entretien n°50 : elle trouve le syndic parfait Tout est parfait
- Entretien n°51 : Pas de syndic dans les maisons.

3. Satisfaction des ménages par rapport au quartier

Espaces verts (ce qu'il en pensent en qualité et en quantité, leurs attentes et volontés, etc.).

- Entretien n°1 : Fourat 2, Elle aime bien le quartier, c'est calme et bien placé. Cependant elle trouve que le partage d'espaces avec les quartiers environnants est compliqué par le manque de civilité et des comportements agressifs.
- Entretien n°2 : Diamant et Rubis Manque d'espaces verts et environnement vides elle parle de zone désertique pour se référer au terrain vide entre el Agba 1 et el Agba 2 . elle se balade pas trop dans le quartier et elle à une vie assez monotone. Elle évoque un besoin de commerce alimentaire, en effet les épiceries présentes sont pas suffisantes et ils/elles ont besoin d'une voiture pour se rendre dans le marché le plus proche. Il y a une seule place pour le conteneurs d'ordures et les camions sont censés ramasser tous les jours hors dans la réalité c'est pas le cas, elles ont besoin des zones vertes et des espaces dédiées aux loisirs, la nature leurs met à l'aise et se rendent parfois dans la zone des oliviers. Elle aime bien l'espace vert qui entoure la résidence.
- Entretien n°3 : Saule et Sophora, Elle apprécie bien le quartier, et elle y voit du potentiel pour investir du fait de la proximité avec la zone industrielle. Quartier sécurisé et calme, proche des commodités, magasins. Mais elle souhaiterait avoir les offices des services publics à proximité puisqu'elle doit aller jusqu'au Bardo pour payer Eau / Électricité etc...
- Entretien n°4 : Fourat 1 / "Espaces verts? les espaces existent mais sont pas verts" et elle préfère donc rester chez elle, les enfants du logement ont du mal à trouver des espaces pour des loisirs et doivent jouer dans les parkings ce qui n'est pas assez sécurisé, peur des accidents de voiture. Services très bien,
- Entretien n°5 : Manque d'espaces de sport et de jeu pour les enfants. Elle souhaiterait des espaces extérieurs de loisir pour la famille.
- Entretien n°6 : "Les espaces verts de la résidence pourraient être améliorés, ceux du quartier aussi"
- Entretien n°7 : "Il faudrait améliorer la végétation, car c'est important"
- Entretien n°8 : "Il manque de l'espace pour les enfants dans la résidence, des espaces verts pour les enfants"
- Entretien n°9 : "manque de verdure"
- Entretien n°10 : C'est sécurisé. Il y a des gardiens dans toutes les résidences. C'est rare un braquage. Il viendraient d'autres quartiers. Propreté: 4/10. La majorité sont des travailleurs qui ont pris du crédit. Contrôle de propreté. Il dit que c'est bien. Le voisinage 4/10. Chacun fait sa vie. Pas de vie. 15 minutes en voiture. Des supermarchés. Manque de commerces. Pas de centre commerciaux. Il faut se déplacer pour faire les courses.
- Entretien n°11 : Il y a des problèmes de transport public. Ce sont chaque heure. Ils préfèrent qu'il soient chaque demi heure. Il y a un manque de service public. Un 7/10

- Entretien n°12 : Tout s'améliore de plus en plus. Il pense qu'il reste des choses à installer dans le quartier comme une pharmacie. Il aimerait bien avoir des espaces verts aménagés.
- Entretien n°13 : Il n'y a pas d'espaces verts aménagés. Elle va dans les autres quartiers pour que ses enfants puissent jouer sur les places.
- Entretien n°17 : Pas assez d'espace vert et "les quelques espaces verts sont moches, avec pleins de déchets, des sachets en plastiques ça ne donne pas envie".
- Entretien n°18 : Pas assez d'espace vert.
- Entretien n°19 : Il y a des espaces verts mais c'est sale et mal entretenu. Avec un petit groupe d'habitants, ils ont planté des arbres.
- Entretien n°20 : Les espaces verts ne sont pas entretenus "la municipalité ne fait pas son rôle".
- Entretien n°21 : Il faut plus de végétation.
- Entretien n°22 : Il y a des espaces verts mais ils sont mal entretenus.
- Entretien n°24 : Satisfaction : ça va ; Commodités : il y a beaucoup de magasins; Attentes : aucune; Accessibilité : à 10 minutes en voiture de l'école de l'enfant.
- Entretien n°25 : Satisfaction : ça va ; Commodités : pas assez de services disponibles, il faut aller à Denden pour faire les courses; Attentes : plus d'endroits de loisir (mall, cinéma, sport, etc.) Accessibilité : pas très loin de son travail (Elle est enseignante dans une école à côté), ainsi que de l'école de ses 2 filles.
- Entretien n°26 : Satisfaction : ça va pour les services; Accessibilité : à 30 minutes en voiture de son travail (elle est fonctionnaire).
- Entretien n°27 : Commodités : les services sont à 10 minutes en voiture (Demdem), mais ils trouvent cela bien ainsi, car le quartier reste calme; Sécurité : la sécurité n'est pas optimale, mais ça va grâce à l'installation de plusieurs caméras.
- Entretien n°28 : Commodités : ça va pour les services; Sécurité : la sécurité n'est pas mauvaise, mais avec les personnes qui viennent au café (mixte), on ne peut rien garantir. L'installation d'une caméra est envisagée.
- Entretien n°29 : Pour la question des déchets, il pense que c'est un problème qui peut se résoudre, il manque seulement des bacs à déchets.
- Entretien n°30 : La majorité des habitants choisissent ce quartier pour ses ressources éducatives. M. C. a emménagé près de l'école pour surveiller ses fils. Sécurité satisfaisante, les enfants pratiquent seulement la gym faute de temps avec l'école.
- Entretien n°31 : L'homme n'en veut pas plus car il considère que ces lieux sont utilisés comme des déchetterie et la femme considère que ces espaces sont inutiles dans la mesure où ils ne servent en rien aux habitants et surtout aux enfants et
- Entretien n°32 : Elle pense qu'il faudrait multiplier les espaces verts, et mettre en place des espaces partagés (potager partagés).

- Entretien n°33 : Il pense que la question des espaces verts ne fait pas sens, sachant que le quartier est face d'une usine qui produit des canettes en aluminium et qui pollue (Crown Holdings). Il veut que le quartier soit plus attractif.
- Entretien n°34 : Il veut plus d'espaces verts aménagés pour rendre le quartier plus vivants
- Entretien n°35 : Elle explique, qu'elle souhaiterait un espace vert, mais avec des bancs et des fleurs pour qu'elle puisse y aller et que ne soit pas un endroit qui soit pour les jeunes
- Entretien n°36 : Il souhaite plus de végétation, mais "ça ne sert à rien ce qui est là est déjà trop dégradé"
- Entretien n°37 : Il veut davantage d'espaces verts car ne supporte plus de rester chez lui.
- Entretien n°38 : Manque de végétation et poubelles publiques mal gérées (dépôts sauvages en nombre)
- Entretien n°39 : Pas d'espaces verts, tout est occupé par les poubelles. Manque de distraction.
- Entretien n°40 : Pas d'espaces de loisirs, de parc, de végétations existantes. 1 seul café; "Sur le plan d'aménagement de la SNIT, il existe des parcs mais rien dans la réalité".
- Entretien n°41 : rien dit
- Entretien n°42 : Services inadaptés et commerces trop chers. Une seule poubelle dans tout le quartier (beaucoup de dépôts sauvages éparpillés dans tout le quartier).
- Entretien n°43 : 1 seule poubelle au rond-point. Rien dans le quartier. Pas de jardin collectif ou d'espaces verts.
- Entretien n°44 : rien dit
- Entretien n°45 : manque d'espaces verts pour les enfants, mais ça ne l'intéresse pas
- Entretien n°46 : participe et organise à la plantation de plantes dans les espaces verts
- Entretien n°47 : Peu d'espaces verts dans le quartier : impact sur la tranquillité de la résidence : Globalement la résidence est calme pendant les études, mais les vacances c'est infernal car les enfants n'ont aucun espace pour jouer, donc ils jouent dans la résidence ou le parking, dans les escaliers avec le ballon, les trottinettes partout... Ils n'ont pas d'espace, cela fait beaucoup de bruit".
- Entretien n°48 : Elle a mentionné que l'école a fait une activité pour semer des arbres. Il y a un groupe de facebook qui propose de nettoyages des espaces verts
- Entretien n°49 : Elle trouve les espaces non aménagés. Elle aimerait avoir des jeux pour les enfants
- Entretien n°50 : Elle aime bien le jardin intérieur du bâtiment. Le syndic s'en occupe.
- Entretien n°51 : Il pense que les espaces verts sont suffisants mais pas aménagés.

Espaces collectifs/ Vie de quartier

- Entretien n° 1 : Elle aime bien l'ambiance calme du quartier et évoque des éventuels problèmes de voisinage avec les quartiers environnants "Les quartiers autour : Agressivité/ le quartier dedans est super"
- Entretien n°2 : "j'ai une vie assez monotone, je ne me balade pas trop dans le quartier, la même chose pour mes frères qui y vont tous les jours à l'école pilote de Manouba destinée aux élèves brillants." " IL n'y a pas assez d'espaces verts, pourtant la nature nous met à l'aise, on y va parfois au terrain des oliviers"
- Entretien n°3 : Jardin privatif rdc, elle a mis du carrelage pour faire une extension en projet. Elle a mis une séparation dans le jardin, elle n'apprécie pas les espaces communs, aime l' espace privé.
- Entretien n°4 : Les espaces verts existent mais ne sont pas verts. Elle préfère rester chez elle, elle vit avec une grande famille. Enfants trouvent des difficultés pour le loisir et jouent dans le parking les enfants ont du mal à jouer car risqué par les voitures.
- Entretien n°5 : Elle apprécie le quartier qui est calme, mais manquent des services marché magasins , elle se plaint de la propreté du quartier."Il faut éduquer les gens en matière de gestion des déchets". "Equipement éducatif à proximité ainsi que activités de sport, mais il manque des espaces familiaux pour rester dehors"
- Entretien n°6 : "Il manque des services, il y a plus de services dans le quartier d'à côté (Diar Ben Mahmoud) ; l'école des enfants est loin, je les emmène le matin avant d'aller au travail ; il manque des services de santé : 1 seule pharmacie de nuit, il n'y a que des médecins privés. Les espaces de loisirs sont loin."
- Entretien n°7 : "Il n'y a pas de sécurité et pas de propreté" " je fréquente les cafés et l'épicerie"
- Entretien n°8 : "Je suis globalement satisfaite du quartier, grâce à l'accessibilité et à la sécurité, mais il manque des services : pas de poste, il y a seulement des médecins privés, pas publics, je fais de long trajets pour faire mes courses". "Je prends le taxi ou la voiture de mon mari pour aller travailler (lorsque sa voiture est disponible)" "Je n'ai pas de lieux à fréquenter dans le quartier" "Il y a un problème avec les chats et les chiens dans la résidence ; parfois c'est moi qui nettoie les escaliers, car il y a des odeurs d'urine"
- Entretien n°9 : "Le quartier n'est pas sécurisé pour les enfants" ; "C'est sale et mal entretenu" "L'école est à proximité, c'est le seul avantage" "je fréquente le parc Ben Mahmoud" "Il faudrait planter des aires de jeux"
- Entretien n°10 : c'est égal pour lui les espaces collectifs
- Entretien n°11 : Pas de boucherie. Pas de marché. Ils doivent faire les courses dans un autre quartier. Un seul supermarché. Pas de boulangerie. On se déplace à Ben Mamut. Quartier à côté. C'est pas suffisant mais on se débrouille. Pas de poste.. il faut prendre en considération. Grand moyen pour que tout le monde vive dans le confort. Lié aux densités de quartier. C'est accessible. Même à pied.
- Entretien n°12 : Pas de volonté et organisation, trottoir mal aménagé. Pas d'initiative des voisins ou de la municipalité. Il va parfois aux cafés de la ville. Il aimerait avoir près de lui des espaces culturels pour voir pièces de théâtres.

- Entretien n°13 : elle trouve le quartier très calme. Il n'y a pas vraiment de bruit mais pour s'amuser elle préfère se déplacer en voiture aux autres endroits pour bien profiter.
- Entretien n°17 : Elle aimerait plus d'équipements pour les enfants. Vers le logement où vivent ses parents dans le quartier il y a un "parc" mais les voisins ne veulent pas que les enfants y jouent à cause du bruit. Déploie le fait que la mosquée soit toujours en construction depuis des années. Il y a des écoles mais elle a préféré scolariser sa fille dans une école privée.
- Entretien n°18 : Elle n'aime pas marcher dans le quartier car elle trouve qu'il n'y a pas assez de sécurité et c'est sale. Il y a des écoles, sa fille va à la garderie dans le quartier.
- Entretien n°20 : Souhaite des aménagements sportifs. Assez de commerces mais il n'y a pas de "vrai supermarché" juste des supérettes. Il y a des écoles (sa sœur est inscrite dans le quartier).
- Entretien n°21 : Il y a un manque de diversité au niveau des commerces. Trop de café "mal fréquentés" par des jeunes qui fument du cannabis.
- Entretien n°22 : Le quartier est sale.
- Entretien n°23 : cet enfant va à l'école dans le quartier mais il trouve qu'il n'a pas vraiment d'endroit pour jouer avec ses amis sauf dans le terrain vague (vers El Agba 2). Il manque un terrain de football. Il achète ses fournitures à la librairie et trouve qu'il y a de l'espace dans le quartier.
- Entretien n°24 : ça va
- Entretien n°25 : c'est une poubelle commun pour les résidents
- Entretien n°26 : pas du tout d' espace en commun dans la résidence
- Entretien n°27 : Végétation : pas du tout responsable de l'entretien des végétations devant, c'est à eux de les ranger; Jardin privé : il y a un jardin privé.
- Entretien n°28 : Jardin personnel : pas de jardin personnel, il y a plus d'espace après l'auto-construction.
- Entretien n°29 : L'école publique a des classes qui sont très chargées, il a mis ses enfants à l'école privée. Un enfant du voisin va avec son fils à l'école, il y a de bonnes relations entre voisins. Le quartier est une impasse, il n'y a pas d'opportunités pour les commerces, les clients sont seulement du quartier.
- Entretien n°30 : Il n'y a pas d'espaces verts, seulement des "espaces noirs" à cause des déchets.
- Entretien n°31 : Ils veulent des équipement pour que les enfants puissent s'amuser, des loisirs et des supérettes et boutiques
- Entretien n°32 : Elle dit ne pas en souhaiter particulièrement, mais dit que ce serait bien un espace où les résidents peuvent se rassembler pour discuter de solutions pour leur lieu d'habitation pour s'organiser en conséquence
- Entretien n°33 : Il ne les fréquente pas.

- Entretien n°34 : Manque de services de santé, d'école privé de qualité pas cher, manque de supérettes et de marché
- Entretien n°36 : il souhaite une amélioration de la sécurité, la porte de la résidence est toujours ouverte et il n'y a pas de gardien, il pense que la mise en place de caméra serait une bonne chose
- Entretien n°37 : Il souhaite plus d'équipement sportifs, dans le quartier, une salle de sport bien équipée, un meilleur parking car il le trouve trop étroit, plus de services, de boutiques de vêtements et surtout des supérettes.
- Entretien n°38 : résidence privée
- Entretien n°39 : rien dit
- Entretien n°40 : ne va nulle part à pied en dehors de chez elle car considéré ça trop dangereux surtout pour ces enfants. Dans la résidence pas de place suffisante pour les enfants
- Entretien n°41 : rien à part parking.
- Entretien n°42 : rien à part parking surtout pour les enfants.
- Entretien n°43 : résidence catastrophique pour cause le manque de gestion du syndic qui laisse le bâtiment littéralement tomber en ruine (pas d'éclairage, peinture en mauvais état, fissure énorme) et la mauvaise éducation des enfants qui ruinent les espaces verts. Des enfants extérieurs à la résidence jouent dans le garage et dégradent l'espace commun.
- Entretien n°44 : espaces communs en bon état mais les enfants n'ont pas de place car trop d'espace de voiture.
- Entretien n°45 : Quartier sécurisé. des bus, pas de services de santé et administratif, fréquente son ancien quartier pour sortir bien qu'il ait quelques collègues à El Agba
- Entretien n°46 : Cité calme, beaucoup de moyens de transports (bus publics et privés), manque de services de santé et administratifs, pas de maison des jeunes, pas d'installation des services publics malgré les lots
- Entretien n°47 : Vie de quartier : Points positifs : grands espaces, air frais. "Ce que j'aime bien, c'est qu'il y a quand même moins de pollution qu'à Tunis, et puis on a de l'espace". Points négatifs : manque d'équipements et d'accessibilité. "On voulait de l'espace mais c'est loin de tout". "Ce que j'aime bien c'est le calme, mais depuis deux ans ça a changé, c'est beaucoup moins de calme".
- Entretien n°48 : quartier sécurisé. Il y a des enseignants et des salariés.
- Entretien n°49 : Il manque des commerces. Pas des espaces pour les jeunes comme un maison ou une bibliothèque
- Entretien n°50 : Elle ne connaît pas des associations mais elle trouve qu'il manque des commerces.
- Entretien n°51 : Par rapport aux autres dans la zone, c'est bon' Beaucoup de professionnels comme professeurs, médecins et avocats habitent dans les maisons.

4. Pratiques et usages de l'énergie / services urbains

Budget

- Entretien n°1 : Énergie trop chère.
- Entretien n°2 : ses parents font très attention à la gestion du budget énergie et de leur consommation, sa représente beaucoup sur le budget, ils font des sacrifices sur d'autres aspects de leur vie pour payer les factures. Mais ça vaut la peine de payer et de faire ses sacrifices.
- Entretien n°3 : Le budget qu'elle destine à l'énergie est énorme parce qu'elle est en télétravail (service client booking) du coup elle a besoin de bcp de chauffage, climatiseur, et électricité en général. (Eau 22 dinars, Gaz et électricité une seule facture 150 dinars) mauvaise isolation thermique.
- Entretien n°4 : Gaz et électricité trop cher, ils ont besoin de mettre la clim 24/7 en été
- Entretien n°5 : Eau et électricité trop chères.
- Entretien n°6 : "Nous avons le gaz de ville, nous sommes raccordés au réseau électrique et nous avons 2 bouteilles de gaz". "Les factures sont élevées (l'énergie, l'eau, internet), l'énergie représente une part importante du budget" "Je paye mes factures chaque trimestre et dès que je les reçois, je n'aime pas avoir des paiements en attente."
- Entretien n°7 : "Nous n'utilisons pas de chauffage, seulement le climatiseur" " La santé a plus d'impact sur notre budget que l'énergie, car mon épouse et moi sommes malades et la santé coûte cher, mais oui, l'énergie représente un coût"
- Entretien n°8 : "Nous avons le gaz de ville et sommes connecté au réseau d'électricité"; "L'énergie représente un part importante de notre budget : 180 dinars par trimestre" ; "Il y a une hausse des prix de l'électricité durant ces 10 dernières années" ; "Nous n'avons pas de panneaux solaires et nous avons un climatiseur" "Il fait très chaud en été et très froid en hiver" "Oui, je serai intéressée par les panneaux solaires, c'est de l'énergie renouvelable !"
- Entretien n°9 : gaz de ville, réseau électrique ; les factures représentent une part importante du budget
- Entretien n°10 : Il y a des coupures d'eau et d'électricité par exemple en été. C'est un peu cher. Augmentation des prix. Paiement trimestriel.
- Entretien n°11 : Des coupures quand c'est pour tout le monde. Chaque six mois. Une coupure d'électricité pendant la canicule. C'est un problème national.
- Entretien n°12 : Rien à signaler
- Entretien n°13 : Gaz de ville et réseau électrique. C'est cher.
- Entretien n°17 : Gaz de ville & réseau électrique : le coût est un peu cher et ça représente une part importante du budget.
- Entretien n°18 : Gaz de ville & réseau électrique : c'est cher.
- Entretien n°19 : Gaz de ville & réseau électrique : c'est cher "mais on ne peut pas se passer d'électricité donc on fait des économies sur autre chose".
- Entretien n°20 : Gaz de ville et réseau électrique : c'est trop cher.

- Entretien n°22 : Gaz de ville et réseau électrique : “c’est cher mais qu’est-ce qu’on y peut”.
- Entretien n°24 : comme tous les autres tunisiens
- Entretien n°25 : c’est très cher (800 dinars par mois en été avec deux clim + 500 dinars par mois en hiver avec le chauffage en commun)
- Entretien n°26 : très cher (80 dinars en hiver, 60 dinars en été)
- Entretien n°27 : (il y a pas grande changement avec l’installation de panneaux solaires)
- Entretien n°28 : panneaux solaires installés; Satisfaction : très satisfait de l’investissement dans l’installation des panneaux solaires.
- Entretien n°29 : pas d’informations sur son budget
- Entretien n°30 : L’électricité du réseau, qui est trop chère pour le salaire moyen tunisien; en hiver - 150-180 dinars tous les deux mois; en été - 220-280 dinars tous les deux mois
- Entretien n°31 : 140-160 dinars
- Entretien n°32 : 5000 dinars pour installer de système de chauffage
- Entretien n°33 : Gaz de Ville
- Entretien n°34 : Gaz de ville, 140
- Entretien n°35 : 150 dinars
- Entretien n°36 : Gaz de ville
- Entretien n°37 : N/A
- Entretien n°38 : résidence privée
- Entretien n°39 : Gaz de ville et réseau électrique : c’est trop cher. 850 dinars alors que jamais à la maison.
- Entretien n°40 : Gaz de ville et réseau électrique : c’est trop cher
- Entretien n°41 : Gaz de ville et réseaux électrique mais : factures trop cher et nécessité de se rendre sur place pour payer
- Entretien n°42 : Gaz de ville et réseau électrique : c’est trop cher
- Entretien n°43 : Gaz de ville et réseau électrique : c’est trop cher
- Entretien n°44 : Gaz de ville et réseau électrique : c’est trop cher
- Entretien n°45 : Gaz de ville et électricité. Hausse de prix mais c’est gérable.
- Entretien n°46 : augmentation des prix (160 dinars)
- Entretien n°47 : Gaz de ville et radiateur à bain d’huile (pas de chauffage central). 40% du salaire en été (à cause de la clim). “En été c’est trop cher, nous on est des salariés mais y’a des gens qui n’ont pas les moyens de payer cela”. Le prix de

l'électricité ne cesse d'augmenter depuis 2 ans. « On a un taux à respecter si on le dépasse on paie le double »

- Entretien n°48 pas de coupures d'eau. pas de coupures d'électricité
- Entretien n°49 n/a
- Entretien n°50 transport public le dimanche c'est un problème
- Entretien n°51 Il trouve trop cher l'électricité. Tous les services vont bien.

Gestion de l'énergie dans le foyer

- Entretien n° 1 Rym : Grandes problèmes de chaleur dans les appartements, surtout les étages en haut, l'énergie est trop chère “ On s'adapte avec les énergies naturelles (soleil, ombre, vent etc)
- Entretien n°2 Marwa : Le logement est parfait thermiquement. Electricité (lumière) et gaz (douche et cuisine) chauffage centrale “Quelques voisins ont des climatiseurs mais pas nécessaire”, Mes parents font beaucoup attention à la consommation énergétique, on utilise des ampoules basses consommation car ça représente beaucoup sur le budget” “On doit payer plus en hiver et on doit faire des sacrifices” le chauffage centrale est mieux
- Entretien n°3 : Elle travaille en télétravail (ventes pour booking) Elle fait très attention au budget énergétique Factures bimensuelles Eau 22 dinars par mois électricité trop chère 150 dinars tous les trois mois. Les gaz d' électricité vont ensemble. Cuisine et chaudière. Gaz de ville raccordée.
- Entretien n°4 : “ les prix sont trop élevées, je paye gaz et électricité en une seule facture, mais trop chère” On met le climatiseur 24h/7 en été et donc est très coûteux, maison on préfère payer, l'isolement est très mauvais ainsi que les matériaux
- Entretien n°5 : “ Eau et electricité trop chère je dois faire attention à ma consommation”
- Entretien n°6 : “Dans le logement, il fait chaud en été et froid en hiver ; nous avons un climatiseur pour l'été et nous utilisons du charbon pour l'hiver”. Modes de cuisson : gaz et four électrique.
- Entretien n°7 : “Nous n'utilisons pas de chauffage, seulement le climatiseur” ; “En été, notre appartement est moins chaud que les appartements de l'étage au dessus”
- Entretien n°8 : Rien à signaler de plus
- Entretien n°9 : “Nous avons un climatiseur pour l'été” “Il fait froid l'hiver et chaud l'été”
- Entretien n°10 : Consommation élevée. Pas d'économie. Pas d'isolation thermique. Les chambres sont difficiles à climatiser.
- Entretien n°11 : utilisation des lumières LED
- Entretien n°12 : chauffage central et installation de clim. Double vitrage pour améliorer l'efficacité.
- Entretien n°13 : nous avons le chauffage central et on a installé des climatiseurs.

- Entretien n°17 : 2 climatiseurs (chambre et salon), ils allument les 2 clim lorsqu'il fait chaud.
- Entretien n°19 : 2 climatiseurs (chambre et salon), obligés de les allumer l'été car la chaleur est insupportable.
- Entretien n°20 : 2 climatiseurs (chambre de sa mère et salon) et lui il a un clim portatif. L'été il est "obligé de mettre la clim à fond".
- Entretien n°21 : Climatiseurs dans toutes les pièces.
- Entretien n°22 : Il y a 2 climatiseurs.
- Entretien n°24 : électricité au réseaux
- Entretien n°25 : électricité au réseaux
- Entretien n°26 : électricité au réseaux
- Entretien n°27 : panneaux solaires (en coopération avec STEG) depuis mai 2024
- Entretien n°28 : 9 panneaux solaires(3.5m2*9) sont installé depuis 2021
- Entretien n°29 : Il a étudié la possibilité d'installer et d'utiliser des panneaux solaires dans sa maison, mais finalement il n'est pas convaincu, car l'entretien aura un coût qu'il ne pourra pas maîtriser. Il préfère maîtriser sa consommation d'énergie en faisant attention à ne pas trop consommer.
- Entretien n°30 : électricité au réseaux
- Entretien n°31 : utilisation d'un chauffage au gaz (danger pour enfants),
- Entretien n°32 : elle a installé la climatisation, et elle a déjà payé son logement elle n'a pas de dépense à faire
- Entretien n°33 : Il n'a pas de chauffage central car c'est trop cher
- Entretien n°34 : Gaz de ville
- Entretien n°35 : Pas de chauffage central
- Entretien n°36 : Pas de chauffage central acer trop cher, mais il a un climatiseur
- Entretien n°37 : Il a le gaz de ville et le climatiseur
- Entretien n°38 : résidence privée
- Entretien n°39 : climatiseur
- Entretien n°40 : climatiseur
- Entretien n°41 : climatiseur
- Entretien n°42 : rien à signaler
- Entretien n°43 : rien à signaler
- Entretien n°44 : rien à signaler
- Entretien n°45 : un climatiseur

- Entretien n°46 : Deux climatiseurs.
- Entretien n°47 : Gaz de ville et radiateur à bain d'huile. Pas de chauffage central car il manque l'installation qui serait trop chère. Pourtant, "c'est trop nécessaire l'électricité".
- Entretien n°48 n/a
- Entretien n°49 n/a
- Entretien n°50 n/a
- Entretien n°51 n/a

Maîtrise de la consommation

- Entretien n° 1 rien de plus à signaler
- Entretien n°2 //
- Entretien n°3 //
- Entretien n°4 //
- Entretien n°5 //
- Entretien n°6 : rien de plus à signaler
- Entretien n°7 : "Nous faisons attention, mais de manière classique", "Je dis à ma femme d'éteindre les lumières..."
- Entretien n°8 : rien à signaler
- Entretien n°9 : rien à signaler
- Entretien n°10 : ils ne contrôlent pas la consommation
- Entretien n°11 : il essaie d'économiser. Et il pense que si les gens s'organisent pour mettre des panneaux solaires sera mieux
- Entretien n°12 : rien a signaler
- Entretien n°13 elle trouve que c'est hyper cher. Elle essaie de contrôler les lumières et éteindre tout quand elle n'est pas là. Elle s'endette parfois pour payer la facture.
- Entretien n°17 : Rien. L'été il fait beaucoup trop chaud "tout le monde allume la clim".
- Entretien n°19 : Utilise des lampes led pour réduire la consommation.
- Entretien n°22 : Ils allument les climatiseurs uniquement la nuit pour "bien dormir" et utilisent des lampes led.
- Entretien n°24 : (on a pas demandé)
- Entretien n°25 : ne font rien (les clim sont nécessaires)
- Entretien n°26 : pas de clim; chauffage en commun
- Entretien n°27 : Crédit d'installation de panneaux solaires : crédit de 7 ans, mais il n'y a pas eu de grand changement.

- Entretien n°28 : Crédit d'installation de panneaux solaires : crédit de 7 ans, et après 7 ans, il n'y a plus besoin de paiement pour l'électricité, car les panneaux solaires sont connectés à la STEG et suffisent pour couvrir les besoins.
- Entretien n°29 : utilise la climatisation et fait attention de manière générale, mais pas de stratégies spécifiques
- Entretien n°30 : La climatisation est utilisée uniquement dans la pièce où l'on reste.
- Entretien n°31 : n'utilise pas la climatisation, ni les volets électrique car il ne marche pas
- Entretien n°32 : Tri sélectif
- Entretien n°33 : Ne gâche pas d'eau et d'électricité en raison de sa propre personne
- Entretien n°34 : Tri
- Entretien n°35 : N/A
- Entretien n°36 : n'utilise pas les volets électriques car ils ne marchent pas
- Entretien n°37 : N/A
- Entretien n°38 : pas de gestion a cause de pb financiers
- Entretien n°39 : normale
- Entretien n°40 : chauffage centrale mais pas de chaudière
- Entretien n°41 : rien à signaler
- Entretien n°42 : beaucoup trop cher
- Entretien n°43 : rien à signaler
- Entretien n°44 : rien à signaler
- Entretien n°45 : utilise des tapis et des rideaux contre le froid, lampe led
- Entretien n°46 : Lampe Led. il aurait voulu de l'isolation
- Entretien n°47 : baisse de la consommation pour payer moins cher. "On préfère avoir trop chaud en été et un peu froid en hiver que de payer cher".
- Entretien n°48 : n/a
- Entretien n°49 : Elle essaie d'utiliser des lampes LED. Elle s'est privé des choses pour payer l'électricité
- Entretien n°50 : n/a
- Entretien n°51 : n/a

Systemes renouvelables

- Entretien n°1 : Ils s'adaptent avec les énergies naturelle soleil, ombre, vent etc
Renouvelable est plus économique
- Entretien n°2 : rien a ajouter

- Entretien n°3 : Elle met en avant la difficulté de l'utilisation du solaire dans le logement collectif, "On en voudrait bien, mais comment on se partage le toit entre tous les voisins?"
- Entretien n°4 : "C'est chère le renouvelable, surtout pour l'installation, subventions existent mais sont limitées"
- Entretien n°5 "Oui je trouve le solaire super, on en voudrait bien"
- Entretien n°6 : "Je m'intéresse aux panneaux solaires pour le coût et pour le développement durable"
- Entretien n°7 : "Je suis intéressé par les panneaux solaires"
- Entretien n°8 : Intéressée par les panneaux solaires
- Entretien n°9 : pas abordé
- Entretien n°10 : si c'est pas cher oui
- Entretien n°11 : il aimerait avoir des panneaux solaires. Il pense que c'est possible si le syndic et les gens s'organisent.
- Entretien n°12 : il a installé des panneaux solaires il y a 10 mois. Il a justifié que l'opportunité s'est présentée. Il a observé que sa facture commençait à se réduire.
- Entretien n°13 : elle a fait la demande d'installation des panneaux solaires. Elle attend que le STEG vienne chez elle pour tout installer.
- Entretien n°17 : Pas intéressé par les panneaux solaires. Ça coûte chère, c'est fatiguant et compliqué à installer. Gaz de ville très bien et plus pratique car "pas besoin d'attendre le soleil".
- Entretien n°19 : Pas intéressé par les panneaux solaires "l'installation coûte trop chère".
- Entretien n°20 : "Ce serait plus pratique un panneau solaire mais c'est pour les gens qui ont de l'argent".
- Entretien n°22 : "C'est mon mari qui gère l'énergie".
- Entretien n°24 : Panneaux solaires : les panneaux solaires sont possibles, cela l'intéresse, peut-être à l'avenir.
- Entretien n°25 : Panneaux solaires : cela les intéresse, mais ils ne peuvent pas les installer car ils sont dans un logement collectif.
- Entretien n°26 : Panneaux solaires : ils ne savent pas, car ce sont les propriétaires qui ont le droit d'installer les panneaux solaires.
- Entretien n°27 : panneaux solaires installés
- Entretien n°28 : panneaux solaires installés
- Entretien n°29 : Il a étudié la possibilité d'installer et d'utiliser des panneaux solaires dans sa maison, mais finalement il n'est pas convaincu, car l'entretien aura un coût qu'il ne pourra pas maîtriser. Il préfère maîtriser sa consommation d'énergie en faisant attention à ne pas trop consommer.
- Entretien n°30 : rien

- Entretien n°31 : N/A
- Entretien n°32 : Tri et collecte de déchets
- Entretien n°33 : Il voudrait des panneaux solaire
- Entretien n°34 : Conseil de panneaux solaires photovoltaïques collectivement payé
- Entretien n°35 : trop cher
- Entretien n°36 : Panneaux solaire et meilleures collecte des déchets
- Entretien n°37 : N/A
- Entretien n°38 : trop cher
- Entretien n°39 : pas les moyens pour l'énergie renouvelable
- Entretien n°40 : dans son actuel appartement non mais y réfléchit pour son futur terrain privé.
- Entretien n°41 : idée intéressante mais pas assez renseignée
- Entretien n°42 : trop cher
- Entretien n°43 : trop cher
- Entretien n°44 : ne sait pas
- Entretien n°45 : trouve que l'installation de panneaux solaires est compliqué donc il ne l'a pas fait dans la maison dont il est propriétaire
- Entretien n°46 : Ne souhaite pas de panneaux solaires car ne les trouve pas rentables.
- Entretien n°47 : « on peut passer 4 mois sous 50 degrés, on pourrait investir dans les panneaux solaires mais l'État actuel ne souhaite pas le faire ». Il faut changer d'énergie, il y a le changement climatique. Les gens en parlent à la télé, ils sont conscients de ça. Mais c'est une question d'argent
- Entretien n°48 : na
- Entretien n°49 : na
- Entretien n°50 : na
- Entretien n°51 : il a pensé à installer des panneaux solaires.

Gestion des déchets

- Entretien n° 1 : Ne parle pas des déchets
- Entretien n°2 : "Il y a une place pour jeter les ordures mais les enfants jettent partout et il y a un seul conteneur pour tout le quartier et ils viennent tous les jours pour collecter."
- Entretien n°3 : "Déchets gestion insuffisante municipalité doit prendre les déchets tous les jours mais elle ne le fait pas"

- Entretien n°4 : Ne parle pas des déchets
- Entretien n°5 : se plaint de la propreté du quartier. “ problème de mentalité”
- Entretien n°6 : “J’apporte mes bouteilles en plastique à une femme dans le quartier qui les collecte pour les vendre”
- Entretien n°7 : “ Je trie le plastique avec une femme qui collecte les déchets en plastique”
- Entretien n°8 : “Il y a un problème de gestion des déchets dans la résidence et dans le quartier”
- Entretien n°9 : n’en n’a pas parlé
- Entretien n°10 : C’est pas régulier. Déchets 4/10. Il y a des poubelles partout.
- Entretien n°11 : Chaque jour. C’est fréquent. Des sociétés privées font ça. Pour son propre intérêt. Des déchets sauvages quand tu ne trouves pas la poubelle. Tu n’as pas d’options. Quand le camion ne passe pas.
- Entretien n°12 : Il trouve que les gens sont dramatiques. La collecte se fait chaque jour mais s’ils ne sont pas là 4 jours, ils sortent avec des caméras pour les télé.
- Entretien n°13 elle utilise sa voiture pour jeter ses déchets
- Entretien n°17 : C’est sale, il n’y a pas de municipalité qui guide. Il y a des gens qui trient mais ce sont des initiatives personnelles (notamment par le biais de la page facebook El Waha).
- Entretien n°19 : La gestion des déchets est catastrophique. Les gens collectent leurs déchets eux-mêmes. “Les gens ne sont pas sensibilisés” : il y avait une poubelle pour le tri mais les habitants jettent tout dedans donc elle ne sert plus à rien.
- Entretien n°20 : Très peu de poubelles dans le quartier ou alors elles sont loin donc les gens “sont paresseux et jettent partout”.
- Entretien n°24: ça va, il y a une grande poubelle partagée
- Entretien n°25 : on le jette dans l'espace vert (en commun)
- Entretien n°26 : il y a une grande poubelle partagée
- Entretien n°27 : (on n’as pas demandé)
- Entretien n°28 : (on n’as pas demandé)
- Entretien n°29 : Il manque seulement des bacs à ordures
- Entretien n°30 :La responsabilité revient à la municipalité. Le camion de déchets passe tous les jours vers 19h. M. C. jette directement ses déchets de coiffure dans le camion.
- Entretien n°38 : poubelle publiques mal gérées, dépôt sauvage
- Entretien n°39 : Une seule poubelle pour % résidence
- Entretien n°40 : 1 seule poubelle : rond point pour toutes les résidences. parfois le camion ne vient pas.

- Entretien n°41 : pas abordé.
- Entretien n°42 : les égouts sont très fins et ne peuvent pas supporter toute la charge du quartier.
- Entretien n°43 : certains habitants jettent les poubelles par la fenêtre.
- Entretien n°44 : aucun tri
- Entretien n°45 : tri du pain et des bouteilles d'eau. Le reste part à la benne.
- Entretien n°46 : trouve que la municipalité ne s'occupe que du "visible". Trouve les habitants peu responsables. A du mal à mobiliser les jeunes pour réalisation de collecte
- Entretien n°47 : Rond point sur la place, où le camion passe tous les jours. Ils ont mis en place des conteneurs séparés pour le plastique, pour faciliter le travail des collecteurs informels (ramassent des bouteilles à mains nues, qu'ils revendent par la suite).
- Entretien n°48 : Il y a des bénévoles qui font d'actions entre vous de temps en temps pour nettoyer le quartier.
- Entretien n°49 : Elle critique la mentalité de gens pour que les personnes ne respectent pas les déchets. Pas de poubelles dans la résidence
- Entretien n°50 : na
- Entretien n°51 : Il pense que les problèmes des déchets sont à cause de voisins sales.

Autres éléments

- Entretien n°17 : Elle souligne le manque de services liés à la santé (pharmacie, hôpitaux etc.). Trouve le quartier accessible, bus TCV privé - ticket à 1,8 DNT ou bus public 88 + taxi collectif (de 7 à 8 places) à 1,2 dinars. Au niveau de la sécurité : il n'y a pas de station de police dans le quartier.
- Entretien n°19 : Elle fait partie d'un petit groupe d'habitants qui essaient de sensibiliser autour des déchets et d'améliorer l'environnement du quartier (plantent des arbres).
- Entretien n°21 : Il trouve que les voisins ne sont pas sociables entre eux et que le quartier "n'est pas bien fréquenté".
- Entretien n°22 : Il n'y a pas de vrai endroits pour faire ses courses : "il faut prendre la voiture et aller faire les courses ailleurs" et il n'y a pas de poste. Pas de services liés à la santé.
- Entretien n°23 : Souhaite un cinéma et "plus de choses pour les enfants".
- Entretien n°25 : elle souhaiterait avoir des grands espaces comme des centres commerciaux (Carrefour), des cinémas, des bibliothèques, des terrains de sport, des clubs, et des maisons des jeunes.

- Entretien n°28 : les petits terrains destinés aux espaces verts sont vendus à des privés, et il manque d'espace vert. Il y a besoin de plus d'espaces verts, ainsi que des chemins de sport pour piétons.
- Entretien n°38 : résidence privée
- Entretien n°46 : a créé une page facebook pendant le COVID pour la cité Waha. Essaye de mobiliser les autres habitants pour améliorer le quartier

Entretiens Commerce

- Entretien n°14 : Il habite à côté du quartier. Il a décidé d'ouvrir un café parce que c'était un terrain vierge en 2021. La clientèle est plutôt masculine.
- Entretien n°15 : Il a décidé d'ouvrir un café il y a longtemps parce qu'il trouvait qu'il n'y avait rien dans le quartier. Il dit qu'avant c'était mieux mais maintenant qu'il a plus de compétences, le café est vide. Il habite depuis 2007 dans le quartier.
- Entretien n°16 : C'est une épicerie installée en 2022. Il a décidé de se mettre ici parce que c'est un nouveau quartier et c'est un nouveau monde. Il habite loin de El Agba. Les clients vont chaque semaine

5. Compte-rendu de l'atelier participatif



Introduction et Contexte

Le samedi 7 décembre 2024, des ateliers participatifs ont été organisés au Café BS, dans le quartier El Agba 1, de 10h à 11h30. Ces activités ont rassemblé un total de 32 participants directs, avec une présence estimée à 50 personnes au cours des différents moments de la session. Les ateliers s'inscrivent dans un projet plus large mené en collaboration avec ONU-Habitat et la SNIT, ayant pour objectif de recueillir les perceptions, les besoins et les aspirations des habitants afin de proposer des recommandations concrètes pour un développement durable et inclusif du quartier.

Méthodologie

Les activités ont été soigneusement structurées en plusieurs phases, afin d'assurer une participation active des habitants et de couvrir une large gamme de thèmes liés à la vie urbaine et au développement durable.

1. Répartition des rôles

Avant l'atelier, une répartition des rôles a été établie :

- **Logistique** : Virginie, Claire et Alix étaient responsables de l'accueil, de l'introduction, et de la gestion du temps.
- **Animation** : Un membre de chaque groupe, qui avait préparé l'exercice, dirigeait les discussions pour chaque question ou sous-partie.

Dans cette première partie, les participants étaient invités à réfléchir autour de mots-clés associés à quatre thématiques principales : durabilité, vie de quartier, présence de la nature, et maîtrise de l'énergie. Chaque participant a écrit un mot sur un post-it pour chaque thématique, lequel était ensuite affiché sur un panneau thématique.

- **Durabilité** : Les mots récurrents étaient « mobilités douces », « hygiène », « gestion des déchets », « respect entre voisins », et « espaces verts ».
- **Vie de quartier** : Des termes tels que « absence de confort », « faible vie sociale », et « création d'espaces pour jeunes » ont émergé.
- **Présence de la nature** : Les participants ont évoqué des besoins tels que « plantations d'arbres », « jardins sécurisés », et « entretien des espaces verts ».
- **Maîtrise de l'énergie** : Les mots « panneaux solaires », « énergie abordable », et « confort thermique » ont été fréquemment cités.

Phase 2 : Diagnostic participatif

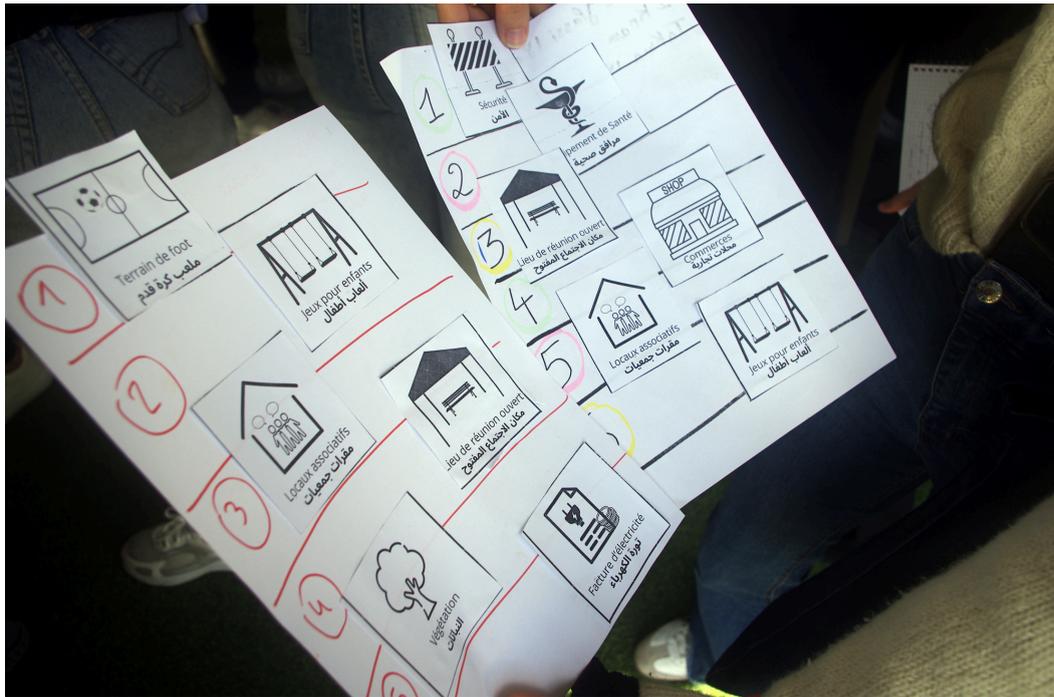
Lors de cette phase, les participants ont partagé leurs perceptions et leurs expériences au sujet des thèmes abordés. Les animateurs ont classé les idées en deux catégories : points positifs et points négatifs.

- **Constats** :
 - Vie de quartier : Les femmes et les enfants disposent de peu d'espaces et d'activités. Les lieux communautaires sont insuffisants.
 - Présence de la nature : Les espaces verts sont jugés peu qualitatifs, mal entretenus, et non sécurisés.
 - Maîtrise de l'énergie : Les participants dénoncent des factures élevées et un manque de solutions économiques pour le confort thermique.
- **Envies et aspirations** :
 - Amélioration des parcs publics pour qu'ils soient accessibles, propres et équipés.
 - Promotion des énergies renouvelables, notamment l'installation de panneaux solaires.
 - Création de lieux associatifs pour renforcer les liens sociaux.

Phase 3 : Priorisation des thèmes

Les participants, répartis en petits groupes, ont hiérarchisé les sous-thèmes à l'aide de pictogrammes. Les priorités les plus fréquemment retenues étaient :

1. **Sécurité** : Importance d'une présence policière accrue.
2. **Équipements de santé** : Demande d'un dispensaire local.
3. **Terrain de sport** : Besoin d'espaces de loisirs pour les jeunes.
4. **Confort thermique** : Solutions énergétiques pour des logements plus confortables.
5. **Locaux associatifs** : Espaces dédiés aux activités culturelles et communautaires.



	GROUPE 1	GROUPE 2	GROUPE 3	GROUPE 4	GROUPE 5	GROUPE 6
1	Terrain de foot Sécurité Equipements de santé	Terrain de foot	Sécurité	Terrain de foot	Parcs aménagés	Terrain de foot
2	Facture énergétique moins chère	Equipements de santé	Equipements de santé	Jeux pour enfants	Sécurité	Sécurité
3	Parcs aménagés	Sécurité	Lieu de réunion ouvert	Local associatifs	Local associatifs	Parcs aménagés
4	Meilleur confort thermique	Meilleur confort thermique	Commerces	Lieu de réunion ouvert	Equipements de santé	Facture énergétique moins chère
5	Jeux pour enfants Végétation	Commerces	Local associatifs	Végétation	Meilleur confort thermique	Equipements de santé
6	Commerces	Facture énergétique moins chère	Jeux pour enfants	Facture énergétique moins chère	Potager partagé	Meilleur confort thermique

PRIORITÉ	NOMBRE D'OCURRENCES
Sécurité	5
Équipements de santé	5
Terrain de foot	4
Facture énergétique moins chère	4
Parcs aménagés	3
Jeux pour enfants	3
Local associatifs	3
Meilleur confort thermique	3
Commerces	3
Végétation	2
Lieu de réunion ouvert	2
Potager partagé	1

Phase 4 : Discussions et inspirations

Lors de cette dernière étape, les habitants ont partagé des idées de « bonnes pratiques », comme des solutions pour la gestion des déchets ou des initiatives communautaires pour maintenir les espaces verts. Les animateurs ont réalisé des dessins des propositions, qui ont été distribués par WhatsApp ou photocopiés.

Conclusion

Les ateliers participatifs à Agba 1 ont permis d'identifier des besoins clés pour améliorer la qualité de vie dans le quartier :

- Renforcement de la sécurité et des services de santé.
- Promotion de la durabilité à travers des initiatives liées aux énergies renouvelables et à la gestion des espaces verts.
- Développement d'infrastructures pour les femmes, les jeunes et les enfants.

Ces résultats serviront de base pour les recommandations à présenter à ONU-Habitat et la SNIT, en vue d'un plan d'action adapté aux attentes et aspirations des habitants.

6. Bilan par résidence

Nom de la résidence	Nombre d'entretiens	Caractéristiques observées	Retours récurrents des habitants
Diamant & Rubis	9	Spatieuse ; présence de végétation (avec des petits espaces verts intérieurs des immeubles); globalement bien entretenue ; pas d'espace de jeu pour enfant et pb de places de parking ; Accès PMR (tentative) incomplet et certaines pentes trop raides ; ajout de canalisations dans les espaces communs vers la rue pour évacuer l'eau, un mur ajouté par des résidents pour séparer leur cour de celles de leur voisins. Espace commun très minéral.	Très forte humidité au rez-de-chaussée ; satisfaction moyenne ; finitions de mauvaise qualité, chauffage central trop cher, isolation sonore insuffisante
Saule et Sophora	6	Cadres (catégorie socio-professionnelle), femme de ménage présente, propre, mot du syndic (syndic présent), peu de résidents, ajouts de grilles de ventilation dans les logement visibles depuis les espaces communs, de nombreuses coulures le long des passerelles et des murs très humides par endroit	Chauffage central trop cher / certains ménages n'utilisent pas le chauffage/n'ont pas de chauffage chez eux, manque d'espaces pour les enfants, manque et éloignement des services, pas de supérieures, contacte difficilement la SNIT, Un des propriétaire a eu un rendez-vous avec le PDG de la SNIT pour faire état des problèmes d'humidité rencontrés. Deux ménages attendent plus de réactivité de la part de la SNIT. Le syndic récemment créé permettra également aux habitant-e-s de dialoguer avec une entreprise du quartier qui pollue (Ils veulent obliger l'entreprise à installer des filtres à particules)
Logements individuels	5	Logements évolutifs. Beaucoup de travaux. Des espaces clos agrandis ou un choix de végétaliser l'espace devant la maison	Problème d'isolation du bruit / problèmes d'humidité et travaux à cause de l'inclinaison du terrain
Walid 3	Pas d'entretien formel / Un échange avec un résident (qui travaille à la SNIT)	Minéral, peu espaces verts (au centre), pas aménagement, pas balcons ni terrasses.	Problème d'isolation thermique (on est exposés à la chaleur et au froid) et sonore ; le syndic manque d'argent (63 logements mais tout le monde ne paye pas) ; 2 gardiens, un jour et un nuit. "Ici appartement économiques, on cherche à réduire le cout" . "Les façades ne sont pas bonnes, ni les aménagements". Syndic : 30 dinars par mois. "Parfois les gens ne payent pas, il y a aussi des retardataires, donc le syndic n'a pas de moyens et l'entretien n'est pas bon".
Walid 4	4	Résidence bien organisée ; Deux faces très contradictoires : extérieure (végétation pelée, déchets, terrains abandonnés). Intérieure : paraît propre, luxueux, joli.	Sécurisé ; syndic efficace ; résidence propre mais incivilité ; pas d'espace vert. Habitant croisé sur site : "j'aime, c'est calme".
Khalil 4	2	Extérieur moyen, cage d'extérieur propre ; espace commun spatieux ; nombreuses fissures sur les façades extérieurs. espaces intermédiaires propres et bien entretenus. Gros pb : décrochage du bâtiment, affaissement du sol (cf procès SNIT). Impression de collectif : cf syndic (4 personnes) : enfants jouent dans l'espace commun résidentiel. "Ce n'est pas aménagé, mais les enfants jouent". "L'habitat collectif nécessite une mentalité, ce n'est pas facile".	- mauvais syndic ; bâtiment en mauvais état ; incivilités ; problème de sécurité ; concierge habitant dans les bureaux du syndic ; isolation phonique
Fourat 1	4	Résidence bien entretenue, respect du voisinage, aucun espace vert commun, parking approprié par les enfants pour jouer, problèmes d'isolement thermique récurrents.Façade extérieure entretenue	Manque espace jeu pour les enfants : répercussions sur état des escaliers et bruit dans la résidence ; globalement satisfait mais problème au niveau des espaces verts (parking à proximité)
Fourat 2	2	Résidence un peu délabrée à l'intérieur (Hall et escaliers poussiéreux), mais respect du voisinage, manque d'espaces commun, syndic pas très présent	Forte minéralisation, espace communs verts non existants, parking en zone centrale
Hakam 1	1	Des espaces intérieurs communs (cour et parking) propres, peu d'espaces verts au centre de la résidence mais des espaces verts autour assez bien entretenus	"Pas de finitions, pas de garantie de qualité" au niveau des logements
Hakam 3	2	Extérieur sale, continuité de la rue (déchets pelouse jouxte murs de la résidence), aucun espace vert, aucun balcon/ terrasse pour les habitants, urine de chat très présente (odeur désagréable).	Syndic "inutile" "Il y a un syndic, mais il ne fait rien" ; "Il y a des gens qui sont intéressés par le fait d'être dans un syndic pour le statut, mais ils ne veulent pas améliorer la résidence". "L'appartement est mal équipé et il est très mal isolé du bruit" ; "Nous avons des problèmes de bruits et de voisinage, j'essaye d'être compréhensive..." "Il manque de l'espace pour les enfants dans la résidence, des espaces verts pour les enfants" "Je suis globalement satisfaite du quartier, grâce à l'accessibilité et à la sécurité, mais il manque des services : pas de poste, il y a seulement des médecins privés, pas publics, je fais de long trajets pour faire mes courses". "Je prends le taxi ou la voiture de mon mari pour aller travailler (lorsque sa voiture est disponible)" "Je n'ai pas de lieux à fréquenter dans le quartier" "Il y a un problème avec les chats et les chiens dans la résidence ; parfois c'est moi qui nettoie les escaliers, car il y a des odeurs d'urine"
Hakam 4	2	Les matériaux de construction et les finitions sont de qualité moyenne. Espace semi-privé très minéralisé. Il n'y a pas beaucoup d'espaces pour la végétation.	Le Syndic travaille bien mais il pourrait faire mieux. S'il y a un problème dans la résidence, ils s'en occupent. Ils sont satisfaits du quartier car ils le trouvent calme, principale raison d'emménagement
Khalil 3	2	Très peu d'espace commun ; extérieur dominé par parking ; façade extérieure dégradée ; manque de sécurité	Moyennement satisfait ; avis divergents ; problème de vis à vis et de finitions
Rym 1	2	Espaces communs bien entretenus, végétation très présente entretien de la verdure commun mise en évidence, présence des arbres fruitiers (orangers), faux poivriers, plantes aromatiques (lavande, jasmin, romarin) ce qui denote une intentionnalité dans le choix d'essences des végétations. enfants qui jouent, gardien présent, craquelures des crepis, forte odeur d'humidité dans un hall des résidences, choix intentionnel de mettre les espaces communs résidentiels au centre	Satisfaits avec la résidence, tout va bien, gestion commune facile, liens de voisinage évidents (cf. 1ere résidence du quartier donc des liens qui se sont construits avec le temps.) Présence des locataires. Peinture des façades un peu délaissée.

7. Comptes-rendus entretiens institutionnels

7.1. Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT)

Interlocuteur : Ons KALAI, architecte en cheffe, Direction de l'assistance aux collectivités locales (DAKL), Jihene GHILLOUFI, directrice Direction Générale de l'Information Urbaine (DGIU), Sihem CHIKAOUI, sous-directrice DGIU

Équipe: Adrien LAURIN, Lison PERRON accompagnés par Alix CHAPLAIN

Date: 05/12/2024

Introduction

L'entretien s'est tenu dans les locaux de l'AUGT le 5 décembre 2024, réunissant des représentants de l'agence et l'équipe EUP dans le cadre d'une exploration approfondie des missions et pratiques de cette institution unique dédiée à l'urbanisme du Grand Tunis. L'objectif principal était de mieux comprendre les méthodes, les outils, et les défis auxquels l'AUGT est confrontée dans la gestion des 38 communes de la métropole, tout en abordant des thématiques clés telles que la planification urbaine, le changement climatique, la gouvernance locale, et la transition vers un développement durable.

Développement

Points abordés

1. Présentation de l'AUGT et de ses missions principales :

- **Nature et mandat** : Établissement public à caractère administratif, sous tutelle du Ministère de l'Équipement. L'AUGT est spécialisée dans l'assistance technique en matière d'aménagement et de planification urbaine pour le Grand Tunis.
- **Rôle géographique unique** : Contrairement aux agences nationales, elle est la seule structure opérant à l'échelle métropolitaine (Tunis, Ariana, Ben Arous et Manouba), avec des responsabilités dans la gestion de l'urbanisation sur un territoire densément peuplé.
- **Activités clés** :
 - Élaboration et révision des plans d'aménagement urbain (PAU), équivalents des PLU en France.
 - Gestion des bases de données urbaines thématiques, incluant les SIG, la tâche urbaine, les réseaux d'infrastructure, et les équipements collectifs.
 - Réalisation d'études sur la mobilité urbaine, le changement climatique, et la transition démographique.

2. Méthodologie et outils :

- **Diagnostic territorial** : Première phase essentielle dans tout projet, intégrant des projections démographiques, des données environnementales et des besoins en infrastructures.
- **Zonage participatif** : Les zonages, définis par concertation avec les communes et partenaires, sont élaborés à partir de diagnostics territoriaux

complets. L'approche participative a été renforcée depuis 2016, avec des ateliers réunissant citoyens, experts, et associations.

- **Adaptation au changement climatique** : Études spécifiques comme le Livre blanc et l'intégration progressive d'une approche résiliente dans les PAU, avec des recommandations sur la densification, les espaces verts, et la perméabilisation des sols.

3. Défis rencontrés :

- **Mise en œuvre des PAU** :
 - Absence de coordination systématique entre les PAU et les plans de développement local ou d'investissement communal, ce qui entraîne un décalage entre planification et exécution.
 - Dépendance aux ressources foncières limitées et aux financements externes.
- **Prolifération de l'habitat spontané** : La croissance rapide de zones non réglementées pose des défis pour l'intégration aux réseaux d'infrastructures, et la régularisation devient souvent nécessaire après coup.
- **Manque de vision stratégique métropolitaine** : L'absence d'un schéma directeur d'aménagement (SDA) révisé depuis 2010 limite les orientations stratégiques pour la région.

4. Projets en cours et initiatives prometteuses :

- **Plan directeur de mobilité urbaine** : Soutenu par la coopération japonaise (JICA), ce projet vise à améliorer les transports en commun et réduire les déséquilibres de mobilité.
- **Promotion des éco-quartiers** : Exemple d'El Agba avec une charte environnementale intégrant gestion de l'eau, sols perméables, et espaces verts.
- **Collaboration interinstitutionnelle** : Création de comités de suivi avec les concessionnaires pour intégrer les infrastructures (assainissement, énergie, etc.) dans les projets de planification.

Observations clés

- **Méthodologie rigoureuse** : L'AUGT met en œuvre des approches intégrées combinant analyses spatiales, consultation des parties prenantes, et propositions techniques.
- **Priorisation des enjeux climatiques** : Des initiatives comme la perméabilisation des sols, la densification urbaine et les trames vertes et bleues témoignent d'une volonté d'adaptation aux défis environnementaux.
- **Rôle stratégique, mais contraint** : L'AUGT agit comme un partenaire technique indispensable pour les communes, mais son rôle est limité par le cadre institutionnel et les capacités de mise en œuvre locales.

Discussions principales

- **Changement climatique et résilience** : La société civile et les citoyens, bien sensibilisés, demandent des réponses concrètes aux défis environnementaux, comme l'érosion côtière et les inondations.

- **Planification métropolitaine intégrée** : L'absence de SDA approuvé pour le Grand Tunis reste un frein majeur à une vision stratégique cohérente.
- **Habitat et urbanisation** : La pression démographique et la demande pour des logements abordables exacerbent la prolifération de l'habitat spontané, mettant en lumière le besoin de politiques inclusives et anticipatrices.

Conclusion

L'entretien avec l'AUGT a mis en évidence les multiples responsabilités de cette agence et les défis complexes auxquels elle fait face dans la gestion urbaine du Grand Tunis. Bien que l'AUGT joue un rôle crucial en tant qu'acteur public de planification, elle est confrontée à des obstacles tels que la fragmentation des responsabilités institutionnelles, le manque de financements adéquats, et l'absence d'une vision stratégique actualisée. Cependant, des initiatives prometteuses, comme le Livre blanc sur le climat, le développement des éco-quartiers et le plan de mobilité urbaine, illustrent la volonté de l'agence d'adopter des approches innovantes et participatives. La priorité pour l'avenir reste d'intégrer durablement les préoccupations climatiques, de renforcer la coordination entre acteurs locaux et nationaux, et de répondre aux besoins urgents des communes pour un développement urbain inclusif et résilient.

7.2. Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire (MEHAT)

Interlocuteur : Mme Ichrak, architecte en chef, directrice de la DG de l'Habitat

Durée : Environ 30 minutes

Équipe: Adrien LAURIN, Lison PERRON accompagnés par Alix CHAPLAIN

Date: 05/12/2024

Nature de l'entretien : Entretien de surface, réponses générales et relativement vagues.

Introduction

Cet entretien avec Mme Ichrak, architecte en chef et directrice de la Direction Générale de l'Habitat du MEHAT, a permis de discuter des défis et stratégies de la production de logements sociaux en Tunisie. L'entretien a également abordé la révision de la stratégie nationale de l'habitat en collaboration avec l'ONU Habitat, les priorités de la direction pour répondre à la demande urgente de logements, ainsi que les efforts en matière de développement durable dans le secteur du logement.

Developpement

Mme Ichrak a présenté les quatre programmes de logement supervisés par la direction :

1. **FOPROLOS** : destiné aux salariés avec des revenus jusqu'à 6 fois le SMIG.
2. **Programme spécial de logements sociaux** : pour les ménages dont les revenus sont jusqu'à 3 fois le SMIG.
3. **Programme premier logement** : crédits pour les classes moyennes, soit 4,5 à 10 fois le SMIG.
4. **Fonds de garantie** : pour les revenus irréguliers et les travailleurs libéraux, créé en 2018 mais sans mise en œuvre effective.

Elle a également mentionné que la direction a pour rôle d'accréditer les promoteurs. Alors que ceux-ci étaient un peu plus de 2 000 en 2015, ils sont aujourd'hui 3 375.

Une révision de la stratégie nationale de l'habitat est en cours avec l'ONU Habitat. La direction entreprend des concertations avec les différents acteurs, notamment le syndicat professionnel des promoteurs. Vu la nécessité de construire massivement des logements, la priorité n'est pas mise sur la durabilité, selon Mme Ichrak.

Elle a insisté sur le fait que la production de logements doit répondre à la demande. Pour augmenter la production de logements sociaux, elle identifie les changements suivants :

- Réduction des contraintes foncières, notamment la spéculation.
- Réformes législatives des opérateurs publics.
- Mise en place d'une fiscalité plus encourageante pour les promoteurs privés.
- Poursuite des rénovations urbaines.

Elle confirme que des échanges ont débuté sur la vente au dinar symbolique de terres nationales aux promoteurs publics tels que la SNIT par le ministère des Domaines de l'État et des Affaires foncières.

Concernant le FOPROLOS, elle indique une production décroissante en raison d'un prix limité à 1 400 dinars au m².

Sur le développement durable des logements, la direction suit les projets pilotes. Elle évoque une application de certification de projets en deçà d'un seuil de consommation par l'ANME, de nouvelles normes établies par le MEHAT et le ministère de l'Énergie pour la construction d'édifices publics et de logements collectifs, un projet haut-standing du promoteur privé Gloulou et la charte éco-quartier de l'AFH.

Elle reconnaît que, dans la répartition en trois programmes du budget du MEHAT (1. réseau routier 2. infrastructures 3. aménagement du territoire, urbanisme et habitat), la direction générale des Ponts et chaussées a la "part du lion".

Conclusion

La direction du MEHAT poursuit des efforts pour augmenter la production de logements et répondre à la demande croissante, tout en cherchant à intégrer des pratiques plus durables. Cependant, des défis administratifs et politiques subsistent, notamment en ce qui concerne les réformes législatives et la mise en œuvre de projets de développement durable.

7.3. Agence Foncière d'Habitation (AFH)

Interlocuteur : Mariem Ben Salem, urbaniste cheffe de service au sein de la direction des études et programmation

Durée : Environ 1h30

Équipe: Ines LE COUR, Melissa MAILLET accompagnés par Claire SIMMONEAU

Date: 10/12/2024

Introduction

Cet entretien a permis de clarifier le rôle central de l'AFH en tant que principal aménageur foncier en Tunisie et de discuter de ses pratiques en matière d'aménagement durable, notamment à travers la Charte Éco-Quartier. Mme Ben Salem a détaillé les processus de montage de projets et les initiatives actuelles, tout en abordant les défis liés à la réhabilitation urbaine et à la gestion de la demande de logements dans le contexte tunisien.

Développement

Présentation de l'AFH :

- L'AFH est un aménageur foncier spécialisé dans l'aménagement de terrains (VRD) et la vente de terrains prêts à bâtir, sans réalisation de constructions. Elle est le principal aménageur en Tunisie, intervenant sur l'ensemble du territoire national avec 8 000 hectares aménagés et 240 000 unités vendues.
- Structure décentralisée : 14 représentations régionales, et 5 directions opérationnelles qui fonctionnent comme des "mini-AFH" avec leurs propres organigrammes de projets.

Processus de montage de projet :

- Acquisition et maîtrise foncière : L'AFH acquiert des terrains auprès de l'État ou de propriétés privées après des études de faisabilité.
- Études urbanistiques : La direction réalise des plans d'aménagement détaillés (PAD) et des lotissements, avec des approbations spécifiques selon le cadre juridique local.
- Déroulement après approbation : Une fois le PAD approuvé, les travaux d'aménagement (VRD, voiries, espaces verts) commencent, suivis du transfert des espaces publics aux communes après la vente des lots.

Typologie des ventes :

- Particuliers : Ventes de lots individuels (isolés, jumelés, en bande continue).
- Promoteurs : Vente de terrains semi-collectifs ou collectifs, totalement équipés pour des projets plus vastes (eau, électricité, éclairage public).
- Restriction : La vocation des lots ne peut être modifiée avant 10 ans.

Charte Éco-Quartier :

- Objectifs : Promouvoir un aménagement durable en réponse aux enjeux climatiques (notamment les risques d'inondations).

- Projets pilotes : Le projet Jardins de Tunis, bloqué depuis 2019, et Zahrarad, actuellement en négociation, font partie des initiatives liées à la charte.
- Référentiel d'éco-quartier : Un référentiel adapté à la Tunisie a été créé en 2015 grâce à une convention avec l'Agence Française de Développement (AFD), visant à adapter les 20 critères de la charte éco-quartier française aux réalités tunisiennes.

Problèmes d'application de la charte :

- La suspension des conseils municipaux en Tunisie a limité l'engagement des communes dans les projets.
- Difficultés d'approbation par les autorités locales, et absence d'un organisme certifiant les labels éco-quartier (possibilité pour l'INORPI de jouer ce rôle).

Initiatives en cours :

- Intégration du photovoltaïque et réutilisation des eaux pluviales dans certains projets.
- Incitations pour les promoteurs via des cahiers des charges : réservoirs pour eaux pluviales, option de photovoltaïque et bonus pour initiatives respectant la charte.

Pratiques durables :

- L'AFH ne se concentre que sur du neuf, privilégiant des projets de grande envergure (par exemple, des zones de 100 hectares ou plus). Les projets de réhabilitation sont évités en raison de leur coût élevé et de la difficulté à vendre à des prix abordables.
- Difficulté à trouver des terrains à rénover dans les zones urbaines déjà densément peuplées, avec une forte demande pour de nouveaux terrains, souvent de grande taille.

Conclusion

L'AFH poursuit des projets ambitieux d'aménagement foncier et de développement durable, mais fait face à des défis administratifs et politiques importants pour mettre en œuvre ses initiatives de manière efficace. La **Charte Éco-Quartier** reste un objectif central malgré les obstacles actuels, et des efforts sont déployés pour encourager des pratiques plus durables auprès des promoteurs immobiliers.

7.4. Agence Nationale pour la Maîtrise de l'Énergie (ANME)

Interlocuteur: M. Mahfoudhi Abderrahmen, Chef de Service Efficacité Énergétique (ANME)

Équipe: Séta DEMBAGA, Adrien LAURIN et Ignacio PÉREZ accompagnés par Virginie RACHMUHL

Date: 10/12/2024

Introduction

Cet entretien s'inscrit dans le cadre d'une analyse approfondie des initiatives et programmes stratégiques de l'Agence Nationale pour la Maîtrise de l'Énergie (ANME) en Tunisie, notamment dans les secteurs du bâtiment, des énergies renouvelables et de l'efficacité énergétique. L'objectif principal était de comprendre les enjeux actuels de la transition énergétique en Tunisie, d'identifier les défis spécifiques auxquels l'ANME est confrontée et d'explorer des solutions potentielles pour améliorer la performance énergétique nationale.

Développement

Points abordés

1. Contexte énergétique national :

- La Tunisie connaît un déficit énergétique croissant, passant de 0 % à 58 % en quelques décennies.
- 14 % de l'électricité consommée provient d'importations, principalement de l'Algérie, soulignant une dépendance énergétique critique.
- Les subventions énergétiques représentent 13 % du budget national, pesant lourdement sur les finances publiques.

2. Efficacité énergétique dans le secteur du bâtiment :

- **Conception passive** : Encouragement des techniques bioclimatiques et des matériaux locaux pour améliorer l'efficacité énergétique dès la phase de conception.
- **Conception active** : Mise en place de standards tels que le MEPS (Minimum Energy Performance Standards) et promotion de l'isolation thermique.
- Les programmes comme *Promo-Isol* visent à subventionner l'isolation des logements individuels, bien que leur adoption reste limitée.

3. Énergies renouvelables et intégration dans le réseau :

- Le programme *Prosol* pour les chauffe-eaux solaires et *Prosol Elec Eco* pour l'installation photovoltaïque ont permis une diffusion accrue des énergies renouvelables, notamment dans le secteur résidentiel.
- Toutefois, l'adoption reste freinée par la réticence des promoteurs immobiliers, en particulier pour les logements collectifs.

4. Projets pilotes et initiatives locales :

- L'ANME travaille sur des projets pilotes à Djerba et El Agba pour évaluer la faisabilité et la rentabilité des solutions locales d'efficacité énergétique et d'intégration des énergies renouvelables.
- Ces projets incluent des audits énergétiques dans les municipalités dans le cadre du programme ACT, avec des plans d'action co-construits.

5. Problématiques structurelles :

- La participation des promoteurs immobiliers aux initiatives d'efficacité énergétique demeure insuffisante.
- Les ménages à faibles revenus, qui pourraient bénéficier des économies d'énergie, rencontrent des difficultés à accéder aux subventions ou crédits.
- Une faible communication interinstitutionnelle et un manque d'information auprès du public compliquent l'adoption des mesures proposées.

Discussions principales et observations clés

1. Manque d'implication des promoteurs immobiliers :

- Malgré la disponibilité des financements, les promoteurs semblent peu enclins à investir dans des technologies ou matériaux économes en énergie, préférant des approches conventionnelles moins coûteuses à court terme.

2. Défis financiers pour les ménages :

- Les ménages les plus vulnérables, bien que ciblés par certains programmes, peinent à accéder aux subventions et crédits en raison de contraintes administratives et d'un manque de sensibilisation.

3. Rôle des municipalités :

- Les audits énergétiques réalisés dans le cadre du programme ACT ont montré un potentiel important pour des plans d'action locaux cofinancés. Toutefois, la capacité de mise en œuvre des municipalités reste limitée sans un soutien technique et financier accru.

4. Projets pilotes comme leviers d'apprentissage :

- Les initiatives menées à Djerba et El Agba constituent des laboratoires précieux pour tester des solutions innovantes. Cependant, il est crucial d'évaluer leur rentabilité et leur potentiel de généralisation.

5. Communication et sensibilisation :

- Un effort substantiel doit être fait pour informer le public, notamment sur les économies possibles grâce aux programmes d'efficacité énergétique, ainsi que pour simplifier les procédures administratives.

Citations Relevantes

Sur le logement collectif

- « On ne peut pas [avancer davantage sur le collectif] sans l'implication des promoteurs. »
- « Le parc futur est plutôt le logement collectif, on se projette à l'avenir sur le collectif. Ils ont voulu privilégier en premier temps des programmes pour le parc de logement existant, qui est plutôt individuel. »

Sur la gouvernance

- « Les promoteurs n'ont pas d'esprit d'économie d'énergies. »
- « Notre problème, ce sont les promoteurs. L'industrie montre beaucoup de volonté. »
- « Simplification des procédures faite par l'ANME, mais présence de problèmes de communication entre les acteurs, ce qui pourrait expliquer le manque de contrats signés. »
- « Nous sommes prêts à signer des contrats dès demain avec la SNIT. »

Sur le financement

- « Il n'y a pas de demande de la part des promoteurs, mais nous sommes prêts à financer. Les financements sont là, il faut juste les demander. »

Sur les acteurs

- « La SNIT devrait avoir un comportement exemplaire. »
- « La STEG est favorable à l'ouverture du secteur de l'autoproduction afin de répondre au déficit énergétique. »

Sur le Programme ACT

- « Nous avons organisé des audits énergétiques dans 365 municipalités, et nous travaillons sur des plans d'action conjoints. »
- « Nous sommes en train d'organiser des rencontres avec toutes les municipalités pour établir des plans d'action communs. »

Sur les projets pilotes

- « Il faudrait étudier la rentabilité de ce projet (action pilote) sur le site de El Agba. »

Définitions

PROMOISOL : Ce programme dynamise le marché de l'isolation thermique en réduisant les consommations d'énergie liées au chauffage et à la climatisation, tout en améliorant le confort des bâtiments. Il vise également à former des poseurs qualifiés et à proposer des solutions adaptées pour généraliser cette pratique.

PROSOL : Ce programme combine une aide financière du Fonds de Transition Énergétique et un prêt remboursable sur 5 ans via la facture STEG. Il a permis la création de 55 fournisseurs agréés, 650 installateurs certifiés QUALISOL, 10 industriels couvrant 90 % du marché local, et 6 000 emplois directs et indirects.

PROSOL-ELEC : Le programme encourage l'usage de l'énergie solaire pour l'électricité des bâtiments raccordés au réseau basse tension. Avec un modèle financier innovant (aide et prêt remboursable sur 7 ans via STEG), il a permis d'installer 200 MW (54 MW en 2022) de photovoltaïque, économisant 210 millions DT en importation de gaz naturel (81 millions DT en 2022).

Conclusion

L'entretien avec M. Mahfoudhi a permis de mettre en lumière les avancées de l'ANME dans la transition énergétique, notamment grâce à des programmes pionniers comme *Prosol* et *ACT*. Cependant, des obstacles persistent, notamment l'implication limitée des promoteurs immobiliers et les défis financiers des ménages. Les projets pilotes à Djerba et El Agba offrent une opportunité précieuse pour expérimenter des approches innovantes, mais leur succès dépendra d'une évaluation rigoureuse et d'un renforcement de la communication. Enfin, pour réussir la transition énergétique, il sera essentiel de mobiliser davantage les acteurs locaux et d'améliorer la coordination entre les ministères et institutions concernées.

7.5. TUNISIA Green Building Council (GBC)

Interlocuteur: *Maisa Alaoui, Aïda Siala*

Équipe: Ignacio PÉREZ, Xinyi Zhang accompagnés par Virginie RACHMUHL

Date: 09/12/2024

Intrdocution

Cet entretien a permis de discuter des actions entreprises par le Tunisian Green Building Council (GBC) pour promouvoir la construction durable en Tunisie, ainsi que des défis rencontrés dans l'intégration de la durabilité dans le secteur de la construction. Les intervenantes ont partagé leur vision et leurs recommandations pour surmonter ces obstacles et favoriser une transition énergétique efficace.

Développement

Actions en Tunisie et initiatives en cours :

- Le GBC travaille activement à la promotion de la construction durable à travers des forums sur la construction durable en Tunisie et des opérations pilotes en réflexion.
- Ils soulignent que la durabilité dans le secteur du logement tunisien implique l'adoption de critères d'économie d'eau et d'énergie, et qu'il est essentiel de répondre aux défis environnementaux en matière de conception.

Abordabilité et durabilité :

- La définition du logement abordable selon les interlocutrices est de ne pas dépasser 30% du budget familial pour le logement.
- L'intégration de la bioclimatisation dans chaque projet est vue comme la clé de la durabilité, plutôt que de se reposer uniquement sur des solutions standardisées comme l'isolation.

Éléments clés de la construction durable :

- La construction durable selon le GBC repose sur l'adoption de principes bioclimatiques dès la conception, comme l'utilisation de matériaux locaux (ex. pierre) et l'intégration de l'architecture tunisienne traditionnelle qui favorise l'aération naturelle, les coupes, et les voutes.
- Le GBC considère que le béton et la brique ne sont pas les matériaux d'avenir pour les projets durables.

Différences avec d'autres pays de la région :

- Comparée à ses voisins, la Tunisie est jugée en retard en matière de logement durable. Des pays comme la Libye et l'Algérie ont pris de l'avance, et la Tunisie partage beaucoup d'expériences avec la Jordanie.
- Selon le GBC, l'influence de modèles de développement américains est un obstacle culturel majeur, rendant difficile l'adoption de modèles plus durables.

Habitat collectif et transition énergétique :

- Le GBC met l'accent sur l'intégration de la réflexion fonctionnelle, formelle et matérielle (FFM) dans chaque projet pour garantir sa durabilité.
- Des techniques comme le puits canadien, qui utilise la ventilation naturelle pour la climatisation, sont jugées essentielles pour réduire les besoins énergétiques.

Durabilité dans le logement social :

- Le GBC estime que l'architecture vernaculaire tunisienne peut servir d'inspiration pour des projets plus durables, citant des exemples comme Matmata, Tataouine et Carthage. Ces exemples, fondés sur une utilisation intelligente de la température et de l'énergie naturelle, doivent être adaptés aux contextes modernes pour garantir des habitations durables.
- La principale difficulté pour intégrer la durabilité dans les logements sociaux réside dans le manque de communication et de collaboration entre les acteurs impliqués, ce qui freine la mise en œuvre de solutions durables à grande échelle.

Solutions pour garantir un accès à l'énergie dans les logements durables :

- Pour surmonter l'obstacle du coût élevé des panneaux solaires, le GBC recommande des solutions collectives comme l'intégration de la gestion énergétique au niveau de quartiers entiers, plutôt qu'individuellement dans chaque logement.

Politiques publiques et cadre réglementaire :

- Le GBC remarque un déficit dans la gouvernance des espaces verts, où les municipalités manquent de moyens pour les entretenir efficacement (seulement 4% du budget municipal est alloué à cet entretien). Cette situation souligne la nécessité de réformer la gestion des espaces publics pour soutenir une transition vers des villes plus durables.
- Les politiques publiques en Tunisie ne sont pas encore entièrement alignées avec les objectifs de la construction durable, bien que des efforts commencent à émerger pour intégrer des critères environnementaux dans les projets publics.

Conclusion

Le Tunisian Green Building Council travaille activement à l'intégration de la durabilité dans le secteur de la construction en Tunisie, mais fait face à des obstacles culturels, politiques et financiers. La clé du succès réside dans l'adoption de principes bioclimatiques et l'intégration de solutions de durabilité dès la conception des projets. Les collaborations intersectorielles et un cadre réglementaire plus favorable seront essentiels pour surmonter les défis et favoriser une transition énergétique efficace dans le pays.

7.6. Architecte Ghada JALLALI (Expertise France)

Interlocuteur: *Ghada Jallali, architecte, responsable maîtrise d'ouvrage déléguée à Expertise France*

Équipe: Alexy PALMAR, Nadège QUINTALLET accompagnés par Claire SIMONNEAU

Date: 09/12/2024

Durée de 1h30

Introduction

Cet entretien a porté sur la comparaison entre l'architecture vernaculaire tunisienne et les projets du Mouvement Moderne. L'architecte a mis en avant des exemples d'urbanisme et d'architecture qui respectent la gradation entre l'espace public et l'espace privé, tout en intégrant des pratiques bioclimatiques adaptées aux conditions locales.

Developpement

En lien avec les pratiques de l'architecture vernaculaire tunisienne et le Mouvement Moderne, l'architecte évoque El Menzah 1 comme un exemple significatif des bonnes pratiques de la SNIT. Dans ce quartier, l'espace public et les jardins jouent un rôle fondamental dans la vie des habitants. Ils assurent la fluidité des déplacements entre les bâtiments grâce à des rez-de-chaussée en pilotis. La conception urbaine et l'aménagement des logements respectent une gradation entre l'espace public et l'espace privé, avec des espaces tampons qui facilitent cette transition.

Concernant l'architecture bioclimatique, l'architecte mentionne les bâtiments de la Cité Merahjene, un projet emblématique du Mouvement Moderne. Ces constructions intègrent un système de cheminée solaire permettant d'améliorer la ventilation des appartements durant les mois estivaux. Il convient de noter que ces bâtiments ont été réalisés sous la direction d'architectes français. À une échelle plus contemporaine, deux projets marquants ont été présentés : une mosquée bioclimatique utilisant le minaret comme cheminée solaire, et des résidences universitaires situées à proximité de carrières de pierre. Ces dernières bénéficient d'une façade en pierre, ce qui améliore la performance thermique des bâtiments. Toutefois, la réalisation de ces projets a rencontré des obstacles liés à une réglementation inadéquate concernant les matériaux autres que la brique, ainsi qu'à un manque de main-d'œuvre qualifiée.

Dans le domaine du logement social, la SNIT organise des appels d'offres pour ses projets. L'architecte souligne que la réduction des coûts de construction, nécessaire pour maintenir des prix abordables dans le secteur social, entraîne souvent une diminution des priorités en matière de durabilité énergétique. Une pratique courante consiste à utiliser un seul mur en briques au lieu de deux, ce qui affecte négativement l'efficacité thermique des bâtiments. De plus, elle rappelle que l'une des grandes aspirations des Tunisiens reste l'accès à la propriété. Environ 80 % de la population possède son propre terrain, ce qui pousse généralement les habitants à privilégier des logements accessibles financièrement, plutôt que de s'endetter pour des projets plus performants.

L'architecte mentionne également les nouvelles exigences en matière de durabilité des bâtiments. Des réglementations récentes imposent désormais le stockage des eaux pluviales et la mise en place de normes d'efficacité thermique. Lors de l'évaluation des propositions dans les appels d'offres, une note est attribuée au volet écologique, mais l'architecte estime que cette note devrait être davantage valorisée dans la sélection des projets.

En ce qui concerne l'usage des espaces publics et les modes de vie des Tunisiens, l'architecte note que les espaces publics sont organisés selon une gradation, de la rue au patio intérieur. Cette organisation met l'accent sur les espaces privés et intérieurs, tandis que l'espace public, notamment la rue, est souvent délaissé. Ce désintérêt pour l'espace public extérieur peut être attribué au fait que ce concept a été introduit après la période coloniale. Elle précise également que les Tunisiens apprécient particulièrement de garder leurs fenêtres ouvertes, même en hiver, afin de favoriser la circulation de l'air dans leurs habitations.

Enfin, l'architecte aborde la question de la gestion de la végétation urbaine, sous la responsabilité des municipalités. Cependant, les budgets limités alloués à l'entretien rendent difficile la préservation des espaces verts. Elle conclut en soulignant que des initiatives publiques et privées ont été mises en place pour promouvoir la durabilité urbaine et architecturale, souvent sous forme de projets pilotes. Une liste de liens utiles, correspondant aux projets mentionnés durant l'entretien, a été envoyée pour approfondir ces sujets.

- Site de l'équipe de recherche sur les ambiances architecturales et urbaines : [ici](#)
- Thèse de Mme Ghada Jallali : [voir ici](#)
- Article sur la réhabilitation énergétique des immeubles à Cité St Exupéry : [lire l'article](#)
- Projet de jumelage sur l'éco-construction : [en savoir plus](#)
- La mosquée bioclimatique d'El Manar : [détails ici](#)
- Le foyer universitaire bioclimatique de Tataouine : [lien vers le projet](#)
- Éco-quartier de la Soukra : [voir le projet](#)

8. Résultats de l'observation systématique des espaces publics

Nom de l'espace	Type d'espace	Présence de déchets (bennes, dépôt sauvage...)	Présence d'aménagements urbains (banc, table...)	Utilisation comme parking (Nombre de voiture...)	Appropriations habitantes (Présence d'habitants, lieu de jeu pour enfants...)	Type de végétation (Plantes présentes, nombre...)	Présence animale (chats, chiens, autres)	Remarques particulières
Rond-point (EV1)	Espace vert	3 bennes pleines, amoncellement à proximité (de chantiers, cartons, divers), présences d'une collecteuse de bouteille	Grillage autour partiellement détruit	Non	Lieu de décharge	Une douzaine d'arbustes plantés, quelques petits palmiers, quelques plants de lauriers roses, deux arbustes en pot malade	Un chat un chien un chaton	Entretien à la volée avec la collecteuse
Impasse entre Diamant & Rubis et Fourat 2	Voirie	Voiture en état d'abandon, pollution sporadique dense de déchets divers en bout d'allée	Délimitation en rocher	Non	Pas à 11h. Terrain de foot de facto des jeunes en fin d'après-midi	Végétation spontanée côté terrain vague	Non	
Devanture du lycée	Voirie	Globalement propre. Une petite « pub-elle », une fosse enterrée comblée par les déchets	Sol en gravier	Non	Tags sur la façade du lycée	Un palmier, un bébé palmier, végétation spontanée	Un chat	Une mini boutique « fruits secs »
Arrêt de bus	Voirie	Tas de graviers, déchets dispersés (perfusions, ménagers,	Abris bus sommaire	Non	Semblant de siège en ciment cassé et planche brisée de bois aggloméré	Gazon et végétation spontanée	Non	Tuyau de la SONEDE déposé
Lots inoccupés (E3 E4 E6 E7)	Lot non occupé	Trois bennes pleines, de nombreux déchets dispersés dont une partie de chantier	Non	Non	Des chemins de désir	Tâches de gazon gazon et végétation spontanée	De nombreux chats	Stockage tuyau SONEDE
Terrain de la mosquée	Lot d'équipement	Nombreux tas de déchets de chantier	Non	Non	Cabane en brique avec toit tôle et bâche	Végétation spontanée et buissons d'épineux	Non	
Lot E14	Lot non occupé	Déchets de chantier et ménagers	Non	Traces d'habitude de stationnement	Non	Gazon et végétation spontanée	Non	
EV3 et EV4	Espace vert	Deux bennes cassées, lieu de déversement, strates de déchets, nettoyage en cours par quatre femmes non équipées et une camionnette benne	Non	Non	Route de désir	Végétation spontanée, quelques arbustes plantés en bord du collège	Quelques chats	Trace d'un départ de feu
Cour de Rym 1	Cour de résidence	Non	Fontaine non utilisée	Places de stationnement pour les habitants	Enfants qui jouent, étendage de linge	Diversité de plantes (fleurs, arbustes fruitiers, plantes aromatiques) bon entretien	Plusieurs chats	
Rue de l'oasis d'El Ksar (lots 42 à 75)	Voirie	Quelques déchets éparpillés	Trottoirs refaits	3 voitures. Stationnement le long ou enjambant le trottoir	Plantation d'arbres au milieu du trottoir. Enfants qui jouent au foot à travers la rue.	Oliviers et orangers. 9 arbres au total	Chats sur les maisons	La faible circulation et la largeur de la voirie permettent l'utilisation de la voirie pour la marche et le stationnement tandis que le trottoir est partiellement par des arbres. Potentielle ombre des arbres
Oliveraie (EV 12)	Espace vert	Nombreux tas de déchets de chantiers. Traces de feu. Nombreux déchets ménagers éparpillés	Non	Non	Réputation de coin à bisous	Nombreux oliviers plantés	Chiens errants, un cadavre de chien mort attaché	Nuisance sonore dû au trafic routier
Squares EV8 et EV10	Espace vert	Une benne vidée, quelques déchets éparpillés	Non	Quatre voitures en bord de square dont un 4x4 délabré	Plantation d'arbustes par des habitants	6 faux-poiriers, une dizaine d'arbustes plantés, quelques autres arbres, un arbuste à la place d'une benne enterrée, gazon partiellement détruits par des chemins de désir et des traces de feu	Quelques chats	Un collecteur fait la sieste à l'ombre d'un faux-poirier
Lot E15	Lot non occupé	Quelques déchets dispersés	Non	Gravillon et abaissement des margelles des trottoirs, facilité à se stationner. Deux voitures à côté	Installation de chaises et de tables, de quelques jardinières et de palmiers par le café à proximité	Une douzaine de palmiers, quelques autres arbres		
Lots inoccupés E11 et E12	Lot non occupé	Nombreux déchets dispersés, petite trace de feu	Non	Non	Plantation d'arbustes par des habitants	Une vingtaine d'arbustes et un dizaine de plants de romarins	Un chats, excréments d'animaux	