

Mestrado Erasmus Mundus EURMed – Estudos Urbanos em Regiões Mediterrânicas
Faculdade de Arquitectura da Universidade Técnica de Lisboa

**Pratiques urbaines dans les quartiers populaires de la ville coloniale de Tunis:
Entre héritage, conséquences et nouveaux défis**



Dissertação para obtenção do Grau de Mestre em
Estudos Urbanos em Regiões Mediterrânicas

Mestranda: Sana Frini
Orientador: Prof. Dr. João Cabral
Co-orientador : Prof. Sami Yassin Turki
Junho, 2012

MERCI!

Plusieurs personnes ont contribué, de manière directe ou indirecte à la réalisation de ce travail.
Je profite de ces quelques lignes pour leur exprimer toute ma gratitude

Merci à Chouchou et Loulou, qui n'ont jamais cessé de me soutenir ces derniers 27ans,
Merci à Amine, le plus grand des petits frères , à son appui sans failles,
Merci à Sarah y Myriam pour leurs ondes positives qui m'accompagnent depuis l'époque du doigt dans la bouche.
Merci à Manuel, qui trouve toujours la manière de canaliser mes peurs, stimuler mes idées et orienter mes intuitions, le sourire aux lèvres.
Merci au professeur Joao Cabral pour sa disponibilité, son écoute et son orientation
Merci au professeur Sami Yassin Turki qui m'a remarquablement appuyé depuis le début de ce travail, et ce malgré la distance.
Merci au professeur Isabel Raposo pour l'appui et la confiance qu'elle n'a cessé de formuler depuis le début de l'année,
Merci à tous les professionnels qui m'ont aidé de manière directe ou indirecte à la compréhension et l'analyse du cas d'étude

Et un énorme merci à « mis compañeros de ruta”, à Neda, à Asun, à José, à Joao, à Jaime, à Elisa, à Anita, à Sandra, à Nicolas et à Nikolay qui m'ont accompagné tout le long de cette expérience incroyable, pour la richesse personnelle et la propre logique de chacun d'entre eux, pour l'amitié et la fraternité qu'on a construit et qu'on gardera pour le restant de nos vies.

Résumé :

Dans un contexte mondial marqué par la crise économique qui reflète la détérioration des conditions socio-spatiales et un scénario néolibéral dans lequel la loi du marché est imposée comme régulateur de gestion urbaine, il devient important de requestionner le modèle de production que proposent les acteurs publics pour nos villes qui, préoccupés par l'exacerbation de la concurrence internationale et soucieux de renforcer la compétitivité, adhèrent à la stratégie de construire la «marque» de la ville, moyennant une stratégie de développement urbain généralement basée sur la logique expansionniste et la valeur du foncier.

Il est presque un phénomène de mode de nos jours de construire cette « image » métropolitaine, souvent à grand renfort de conseillers, d'investissements et de campagnes. Mais combien d'entre elles correspondent réellement à l'identité propre de la ville et – plus difficile encore – combien réussissent de créer une nouvelle identité adaptée aux besoins des habitants? À quel niveau se place le citoyen dans ce discours de ces décideurs ? Dynamiser l'image d'une ville ne devrait pas d'abord commencer par analyser ses spécificités intrinsèques et détecter ses divers potentialités dans le but de la rendre plus attractive à sa propre population?

La ville de Tunis dispose à ce titre d'atouts importants: ville millénaire, elle offre une grande diversité de sites urbains et présente une accumulation de traces historiques qui témoignent du passage des différentes civilisations qui l'ont occupés. La juxtaposition urbaine de la médina et de le tissu européen du noyau central de la ville est d'ailleurs une preuve à échelle urbaine de la dernière cohabitation qu'a connu le pays lors de l'installation du protectorat français et qui a conférée à la capitale son statut actuel de la ville duale.

De façon relativement récente, la notion de centre historique est venue se superposer à celle de l'objet patrimonial et des concepts tel que la valorisation et de la sauvegarde des noyaux anciens ont commencé à s'imposer comme étant un des arguments stratégiques de la mise en valeur des spécificités patrimoniales de Tunis à échelle nationale et internationale. Cet engouement cache malheureusement une réalité toute autre de l'état actuel des tissus anciens de la ville et plus particulièrement du tissu de la ville européenne. Loin des circuits touristiques recommandés, on découvre un autre visage de l'hypercentre de Tunis: celui des façades à un niveau de délabrement avancé et des bâtiments menaçant ruine. Malgré les quelques initiatives ponctuelles de réhabilitation de quelques acteurs publics et privés et une certaine mobilisation citoyenne et associative, la ville européenne voit son tissu se délabrer et son parc immobilier se vider.

Le présent travail cherche à décortiquer les différents événements historiques et mécanismes urbains qui se sont succédés depuis la construction de la ville coloniale de Tunis et les confronter, en deuxième lieu, aux différentes décisions urbaines et visions politiques prises depuis l'installation du protectorat français jusqu'à nos jours afin de comprendre la cause de cette dégradation urbaine progressive qu'a connu et que connaît encore le tissu de la ville européenne ainsi qu'à analyser les conséquences socio-territoriales de ce délabrement urbain.

Resumo :

Em um contexto mundial marcado pela crise econômica, que reflete a deterioração das condições sócio-espaciais e um cenário neoliberal em que a lei do mercado estabeleceu-se como o regulador da gestão urbana , torna-se importante questionar o modelo de produção proposto por os atores públicos para as nossas cidades quem, preocupados com a exacerbação da concorrência internacional e do reforço da competitividade, aderem à estratégias de construção de a "marca" da cidade, através de uma estratégia de desenvolvimento urbano geralmente baseada no valor da terra e a lógica expansionista .

É quase uma moda nos dias de hoje construir esta "imagem" Metropolitana, muitas vezes com o apoio dos consultores de investimento, e campanhas. Mas quantas delas realmente corresponde à identidade própria da cidade - ainda mais difícil - quantas conseguem criar uma nova identidade adaptada às necessidades dos habitantes? Onde coloca-se o cidadão no discurso desses decisores? Reforçar a imagem de uma cidade não deve começar pela análise de suas características intrínsecas e detetar suas várias potencialidades, a fim de torná-lo mais atraente para o seu próprio povo?

A cidade de Tunis tem muitos vantagens importantes: cidade antiga, ela oferece uma grande variedade de sítios urbanos e apresenta uma acumulação de vestígios históricos que demonstram a passagem das várias civilizações que lhe ocuparam. A justaposição urbana do núcleo da Medina e do tecido europeu do núcleo central da cidade é também uma prova na escala urbana da coabitação última que conheceu o país durante a instalação do protetorado francês e que concedo a sua capital o estado atual da cidade dupla.

Há relativamente pouco tempo, a noção de centro histórico sobreposse-se ao a do objeto patrimonial e conceitos como a recuperação e salvaguarda de núcleos mais antigos começou a se impor como um argumentos estratégicos de valoração das especificidades patrimoniais da Tunis a escala nacional e internacional. Esta paixão esconde uma triste realidade do estado atual dos tecidos antigos da cidade e, especialmente, o tecido da cidade europeia. Longe dos circuitos de turismo recomendados, descobrimos uma outra face do centro de Tunis : com fachadas e edifícios abandonados em ruína . Apesar de algumas iniciativas isoladas de reabilitação e alguns engajamento cívico , a cidade vê mostra um nível de decadência grande de seu tecido europeu e um desertificação de seu parco imobiliário.

O presente trabalho procura dissecar os vários eventos históricos e mecanismos urbanas ocorridos desde a construção da cidade colonial de Tunis e enfrentar-les, em segundo lugar, às diferentes visões políticas e decisões urbanas tomadas, desde o estabelecimento do protetorado francês até os dias de hoje para entender a causa dessa decadência urbana progressiva que conheceu - e ainda conhece - o tecido da cidade europeia da capital tunesina, bem como para analisar as consequências sócio-territorial do do decaimento urbano.

Resumen :

En un contexto mundial marcado por la crisis económica que refleja el deterioro de las condiciones socio-espaciales y un escenario neo-liberal dentro de lo cual esta impuesta la ley del mercado como reguladora de la gestión urbana, resuelta importante re-cuestionar el modelo de producción urbana que proponen los actores públicos para nuestras ciudades, quien – por motivos competitivos – se unen a la estrategia de construir una “imagen de marca” de la ciudad, mediante una estrategia de desarrollo urbano generalmente basada sobre una lógica expansionista y el valor de la tierra.

Se ha convertido casi en un fenómeno de moda en nuestra época de construir esta imagen metropolitana, movilizandolos alrededor de todo una horda de aconsejarles, de inversiones y de compañías. Pero cuantas corresponden realmente a la identidad propia de la ciudad – y todavía mas difícil – cuantas consiguen a crear una nueva identidad adaptada a las necesidades de los habitantes? A que nivel se encuentra el ciudadano en el discurso de sus representantes? Dinamizar la imagen de una ciudad no debería empezar para analizar primero sus especificidades intrínsecas y detectar sus diversos potencialidades con la finalidad de hacerla mas atractiva a su propia población?

La ciudad de Túnez dispone como tal de triunfos importantes: ciudad milenaria, ofrece una grande diversidad de sitios urbanos y presenta una acumulación de huellas históricas que atestan del pasaje de unas cuantas diferentes civilizaciones que la ocuparon. La yuxtaposición urbana de la medina y de la ciudad colonial del núcleo central de la ciudad formula una prueba a escala urbana de la última cohabitación que conoció el país a la instalación del protectorado francés y que ha conferido a la capital su estatuo actual de ciudad dual.

De manera relativamente reciente, la noción de centro histórico se superpuso a la del objeto patrimonial y conceptos como la valorización y de la salvaguarda de los núcleos antiguos empezaron a imponerse como uno de los argumentos estratégicos de la valorización de las especificidades patrimoniales de Túnez a escala nacional y internacional. Este entusiasmo por el potencial patrimonial del tejido esconde infelizmente una otra realidad del estado actual de los núcleos antiguos de la ciudad y mas particularmente el tejido de de la ciudad europea. Lejos de los circuitos turísticos recomendados, se descubre una otra cara del centro de la ciudad: lo de las fachadas a nivel avanzado de deterioro y los edificios a punto de caerse. A pesar de algunas iniciativas puntuales de rehabilitación de unos actores públicos o privados y una cierta movilización ciudadana y asociativa, la ciudad europea ve deteriorarse a su tejido urbano y vacilarse a sur parque inmobiliario, frente al pánico de sus residentes quien asistan al avance del lobby inmobiliario sobre su territorio, a la destrucción de sus barrios y a su terciarización.

El presente trabajo intenta decorticar los diferentes eventos históricos y los mecanismos urbanos que sucedieron desde la construcción de la ciudad colonial de Túnez y confrontarlos, en segundo lugar a las diferentes decisiones urbanas y visiones políticas tomadas desde la instalación del protectorado francés hasta hoy en día para comprender la causa de este deterioro urbano progresivo que conoce el tejido de la ciudad europea y también analizar las consecuencias socio-territoriales de este deterioro.

Abstract :

In a world context marked by the economic crisis which reflects the deterioration of the socio-spatial conditions and a neoliberal scenario within which the market and its laws rule the urban management, it is important to question the urban production model that the public actors propose for our cities. Those public actors –because of competitive reasons - join the strategy of building a “brand” kind of city, through a strategy of urban development normally based on an expansionist logic and land value.

Building a city brand has become a sort of trendy phenomenon in our times, mobilizing for such purpose hordes of advisors, investors and companies. But how many of those brands really correspond to the own identity of the cities and how many of them manage to create a new identity adapted to the needs of the inhabitants? Where do the citizens fit in the discourse or program of their representatives? Boosting the image of a city no shouldn't start by, first of all, analyzing its own specifics and detecting its potential in order to make it more attractive to its own population?

The city of Tunis has significant assets: it's an ancient city which offers a wide variety of urban places and presents an accumulation of historical traces showing the passage of several civilizations occupying the spot. The urban juxtaposition of the “medina” and the European colonial city in the core of the actual city presents a proof, in an urban scale, of the last cohabitation that the country experienced during the french occupation and has given the city its status as a dual city.

Recently, the notion of historical center superimposed on the heritage, and the idea of recovery and protection of the historic core began to impose itself as one of the strategic arguments of the valuation of the specific heritage of Tunis in a national and international scale. This enthusiasm for the heritage potential hides another reality of the current state of the historic cores of the city and more particularly of the European city. Far from the recommended touristic tours, there is another side of the city center: facades at an advanced level of deterioration and the buildings about to fall. Despite some specific initiatives for the rehabilitation from public or private actors and some citizen mobilization, the European city sees its urban texture being deteriorated and getting empty, and the panic of the residents who attend the progress of the real estate lobby on its territory, the destruction of their neighborhoods and their outsourcing.

This following text attempts to analyze the different historical events and urban mechanisms occurring from the construction of the colonial city of Tunis and confront them, secondly, to the different political visions and urban decisions taken since the installation of the French protectorate until today, to understand the cause of this progressive decay of the urban texture of the European city and to analyze the socio-territorial consequences of this deterioration.

Mots clés : Réhabilitation urbaine, ville post-coloniale, ville duale, quartiers critiques, ville coloniale, droit à la ville, tissu ancien, forme urbaine, identité.

Palavras chaves : Reabilitação urbana, cidade post-colonial, cidade, dupla, bairros críticos, cidade colonial, direito a cidade, tecido antigo, identidade.

Palabras claves : rehabilitación urbana, ciudad post-colonial, ciudad dividida, barrios críticos, ciudad colonial, derecho a la ciudad, tejido antiguo, forma urbana, identidad.

Keywords : urban rehabilitation, post-colonial cities, divided city, critical quarters, colonial city, right to the city, urban fabric, urban form, identity.

SOMMAIRE:

Introduction	11
Objectifs	12
Délimitation du cas d'étude	12
Méthodologie	13
<u>I- LE TISSU EUROPEEN DES VILLES POST-COLONIALES FACE AUX NOUVEAUX DEFIS URBAINS - CADRE THEORIQUE</u>	<u>15</u>
1- les villes post-coloniales; définition, représentation et revisite de concept	16
2- Les enjeux de la planification et de la bonne gouvernance face aux approches néolibérales	18
a) L'épuisement des formes traditionnelles d'action publique	18
b- Les enjeux d'une bonne gouvernance urbaine	19
3- La réhabilitation urbaine, une alternative.	20
<u>II- LA VILLE EUROPEENNE DANS LE DEVELOPPEMENT DU TUNIS COLONIAL : DE LA VILLE UNIQUE A LA VILLE DUALE</u>	<u>21</u>
1- De la ville arabo-musulmane à celle de la puissance occidentale	22
a) Brève contextualisation historique	22
b) Genèse de la ville européenne	22
c) L'organisation de la ville: un territoire à double modèles urbains	23
d) Le foncier, un élément important dans la localisation et l'organisation de la ville européenne	25
2- Supériorité urbaine et développement territorial de la ville européenne	26
a) Genèse des quartiers centraux de la ville européenne.	26
b) Processus de densification de la ville neuve: de la villa à l'immeuble de rapport.	27
c) La ville neuve, zone attractive de la bourgeoisie tunisoise	28
d) Un paysage urbain reflet de la coexistante communautaire	29
3- Les premiers signes de décadence du modèle colonial	31
a) Une volonté tardive d'aménager la ville.	31
b) Ségrégations spatiales sur fond d'inégalités sociales.	35
c) L'étalement urbain et l'émergence de nouvelles extensions périphériques.	37

4- Conclusions	37
-----------------------	-----------

III- LE TISSU EUROPEEN DANS LE DEVELOPPEMENT DU TUNIS POST-COLONIAL : CONTEXTUALISATION, DIAGNOSTIC ET ENJEUX	38
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

1- Brève contextualisation à échelle métropolitaine:	39
-------------------------------------------------------------	-----------

- | | |
|----------------------------------------------------------------------|----|
| a) Le grand Tunis entre croissance démographique et étalement urbain | 39 |
| b) Le dépeuplement de la zone centrale et péri-centrale de Tunis | 40 |

2- Ville européenne: Diagnostic d'un déclin:	42
-----------------------------------------------------	-----------

- | | |
|-----------------------------------------------------------|----|
| a) Un niveau avancé de dégradation de la ville européenne | 42 |
| b) Un territoire aux inégalités socio-spatiales | 43 |
| c) Un dispositif institutionnel inexistant | 44 |
| d) Des impasses juridiques | 45 |
| e) Un système opérationnel défaillant | 47 |
| f) Un système opérationnel défaillant | 48 |

3- La place de la ville européennes dans les documents et discours des acteurs publics:	49
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------

- | | |
|---------------------------------------------------------|----|
| a) Présentation et analyse des documents de 1970 à 1988 | 49 |
| b) Présentation et analyse des documents de 1988 à 2010 | 54 |
| c) Conclusions | 56 |

4- Enjeux et défis de la réhabilitation de la ville européenne:	58
------------------------------------------------------------------------	-----------

IV- QUARTIER LAFAYETTE, ILLUSTRATION D'UN CAS CONCERT	62
--------------------------------------------------------------	-----------

1- Caractéristiques d'un quartier au passé glorieux :	63
--------------------------------------------------------------	-----------

- | | |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| a- L'époque coloniale | 63 |
| b- Le changement de population des premières années post-coloniales | 64 |
| c- La tertiarisation du quartier | 65 |
| d- la décadence des dernières années | 65 |

2- Le quartier face aux inégalités socio-territoriales:	66
----------------------------------------------------------------	-----------

3- Un territoire à deux franges	67
4- Des initiatives privées	68
<u>V- VERS UNE MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE D'INTERVENTION SUR LES CENTRES ANCIENS ? ANALYSE D'UNE ETUDE EN COURS</u>	<u>70</u>
-	
1- Présentation de l'étude	71
2- Analyses	72
a) Phase 1 : Etat des lieux et orientations préliminaires	72
b) Phase 2 : Déroulement des études spécifiques et élaboration des propositions de réajustement et de rédaction des textes juridiques.	75
c) Conclusions	80
3- Conclusions	80
Synthèse conclusive	82
Annexes	84
Bibliographie	87

Introduction :

Abritant de véritables catalogues de styles de l'architecture coloniale et représentant une synthèse atypique des différents courants architecturaux qu'a connu la Tunisie durant le 19ème et le 20ème siècle, le centre ville de Tunis – communément appelé tissu colonial ou ville coloniale - connaît des changements morphologiques assez importants. Ceci affirme d'un côté une certaine dynamique urbaine de la zone, mais donne forme, d'un autre côté, à des actions qui semblent ponctuelles, sans grande cohérence et sans vision globale du territoire, provoquant des fois, une certaine perte du caractère morphologique unitaire du tissu urbain et de sa mixité sociale.

De plus, associé à la domination française, le tissu colonial de Tunis a longuement souffert d'un manque d'entretien et d'intérêt depuis l'indépendance, aussi bien de la part des pouvoirs publics que de ses propriétaires. Se composant majoritairement de typologie d'habitat , la ville européenne de Tunis annote depuis un certain temps une perte progressive d'une partie de sa densité démographique qui, attirée entre autres par l'ascension à un statut social supérieur, s'est retournée vers les nouvelles centralités de l'agglomération Tunisoise. Le noyau colonial s'est retrouvé ainsi confronté à une désertification importante de ses structures, à une paupérisation graduelle de sa population et une dégradation intensive d'une grande partie de son tissu urbain. De là surgissent plusieurs questions :

- **Quelles sont les différentes circonstances historiques et politiques qui ont contribué à l'apparition et à l'accélération de ce phénomène de délabrement que connaît actuellement le tissu colonial de la ville de Tunis ?**
- **Quelles sont les différentes orientations et politiques urbaines qui ont été choisies afin de contrer ce phénomène de délabrement ?**
- **Quelles sont les conséquences directes et indirectes de ces politiques sur ce tissu ancien?**

La problématique de la réhabilitation urbaine des tissus anciens en Tunisie s'est longuement inscrite dans une stratégie paradoxale et ambiguë qui oscille entre un discours tantôt pragmatique tantôt culturaliste. Se retrouvant parfois dans le typique discours identitaire que connaissent la majorité des villes post-coloniales durant les premières années post-indépendance, ces deux tendances ont fini par s'auto-neutraliser, donnant lieu à des discours qui se contredisent et créant des vides structurels au niveau des stratégies de réhabilitation adoptées .

L'exemple du centre colonial de la ville de Tunis reste à ce titre assez représentatif de l'ampleur de ces failles urbaines où on peut constater le niveau de décadence et de perte d'harmonie urbaine dont il est sujet à la simple visite d'un des quartiers de cette partie de la capitale . Sommes-nous donc actuellement en mesure de pouvoir réhabiliter ce tissu ancien quand on sait que de nos jours - et ceci malgré une richesse patrimoniale et une situation territoriale stratégique – une grande partie de son parc urbain tombe en ruines? Qu'est ce qui complique une telle initiative ?

De nos jours, les tissus anciens ne sont plus limités au simple statut de « monuments historiques » et ne sont plus

considérés de moindre valeur que les nouveaux bâtiments. On peut citer les propos énoncés dans le guide de la réhabilitation urbaine du *technical cooperation and consultancy programme* de l'union européenne *Cultural heritage* - dont les débats sur la réhabilitation et le recyclage urbain datent d'une bonne quarantaine d'années et rentrent dans les prérogatives du nouveau millénaire – qui soutient que « la réutilisation et la restructuration des anciens bâtiments doivent être considérées comme une stratégie sage, prudente et génératrice de cohésion sociale (...) La réhabilitation est beaucoup plus qu'une simple restauration, car elle englobe des processus dynamiques impliqués dans la modernisation et l'amélioration de quartiers anciens dans un esprit de conservation intégrée du patrimoine et une approche de mixité sociale assez importante. »

- **Où en sont donc les discours et les implications des acteurs publics tunisiens par rapport au statut du tissu colonial des villes tunisiennes en général et plus précisément par rapport à celui de la capitale ?**

Objectifs:

Le présent travail cherche à décortiquer les différents événements historiques et mécanismes urbains qui se sont succédés depuis la construction de la ville coloniale du centre ville de Tunis et à les confronter, en deuxième lieu, aux différentes décisions urbaines et visions politiques prises depuis l'installation du protectorat français jusqu'à nos jours afin de cerner la cause de la dégradation urbaine progressive que connaît le tissu de la ville européenne de Tunis ainsi qu'à analyser les conséquences socio-territoriales de ce délabrement urbain sur la population qui y vit.

Concernant les objectifs Spécifiques, les plus importants se centreront sur :

- Positionner le tissu colonial dans le contexte de développement de la ville de Tunis.
- Percevoir les dynamiques de transformation urbaine du centre ville de Tunis depuis la création de la ville européenne et faire le point sur les problèmes de régénération urbaine que connaît la zone coloniale.
- Cerner les outils et les discours des acteurs publics qui s'appliquent sur ce territoire.
- Identifier les politiques urbaines entreprises qui ont été appliquées - de manière directe ou indirecte – sur le tissu colonial et préciser les conséquences physiques de ces dernières sur son cadre urbain.

Délimitation du cas d'étude:

Dans la présente étude, le choix s'est posé sur le cadre de la ville européenne de Tunis pour diverses raisons. La capitale jouit d'un certain statut de « favoris » par rapport aux autres villes du pays dû à un long historique d'application de modèle de gouvernance urbaine basé sur la centralisation. Cela lui confère une position de leader qui concentre la majorité des initiatives urbaines sur son territoire et par conséquent, la majorité des

problématiques qui peuvent émaner de ces initiatives. C'est donc à la capitale qu'on peut rencontrer une confluence de composantes qui ne pourraient pas être mieux illustrées dans d'autres cas de villes duales tunisiennes tel que Sfax ou Sousse par exemple. De plus, le tissu européen de la ville de Tunis a vu plusieurs interventions (et tentatives d'interventions) de réhabilitation ou de rénovation s'opérer sur son territoire, appuyés - entre autres - par une association de sauvegarde de la médina assez puissante en comparaison à celles des autres villes.

Le deuxième choix d'illustration qui s'est opérée à échelle plus réduite s'est orienté vers le quartier de Lafayette. Une des raisons de ce choix est le fait qu'il représente une accumulation de caractéristiques assez intéressantes à étudier. Sa position géographique stratégique, la double typologie territoriale qu'il présente - qui se partage entre une zone tertiaire et une zone résidentielle -, le fait qu'il ne représente pas autant de classification patrimoniale que les autres quartiers de la ville ainsi que le changement extrême de son statut entre les deux époques coloniales et post-coloniale a orienté ce choix de sélection.

Méthodologie :

pour la réalisation des objectifs de la recherche, une méthodologie qualitative basée sur la collecte d'informations pour l'élaboration du cadre théorique et la caractérisation de l'étude de cas ainsi que des entretiens semi-structurés avec les acteurs impliqués ont été nécessaires pour la compréhension des dynamiques existantes dans le territoire étudié et l'analyse des impacts physiques des orientations des politiques urbaines choisies.

La première partie du travail prend la forme d'une investigation théorique sur la place du tissu européen dans les villes post-coloniales face aux nouveaux défis urbains. Son élaboration se fait en premier lieu à travers la tentative de définition du concept des villes post-coloniales, de ses formes de représentation et de son évolution. En suit un essai sur les enjeux de la réhabilitation urbaine et de la bonne gouvernance. L'objectif étant de cerner les caractéristiques théoriques du champ dans lequel évoluerait le reste du travail.

La seconde partie du travail se caractérise par une contextualisation historique de l'objet d'étude à savoir le positionnement de la ville européenne dans le développement de la ville coloniale de Tunis. Son élaboration tend à montrer l'évolution de ce tissu dans des circonstances de changement du statut de la ville unique vers celle duale et les relations qui résulte de la cohabitation médina-ville européenne à cette époque. L'analyse retrace le changement de statut de la ville européenne qui s'opère graduellement jusqu'à l'avènement de l'indépendance. Pour cela, une collecte de données nécessaires sera faite pour comprendre le contexte historique, social et territorial spécifiques à cette époque.

En suit une troisième étape qui a pour objectif de diagnostiquer l'évolution du tissu européen dans le Tunis post-colonial. Le choix de division entre l'époque coloniale et celle post-indépendance est établie sur l'intérêt de confronter le même territoire à deux réalités historiques, sociales et politiques différentes dont l'une a contribué à sa création et l'autre a hérité de sa structure urbaine. C'est pour cela qu'il a semblé intéressant d'analyser la place

de la ville européenne dans les documents et les discours des acteurs publics qui l'ont hérité. Une illustration concrète à travers le choix du quartier spécifique de Lafayette est ensuite élaborée afin de concrétiser d'une certaine manière les conséquences des politiques urbaines entreprises jusque-là sur ce tissu de la ville.

Un dernier chapitre se propose de clore sur une analyse d'une étude en cours qui prétend la mise en place d'une politique spécifique d'intervention sur le centre ancien. Cette étude débuté en 2007, s'est croisé à sa deuxième phase d'étude avec le déclenchement de la révolution Tunisienne du 14 janvier 2011. Il nous est paru donc intéressant de terminer ce changement de contexte politique dont les conséquences ajouteront une nouvelle strate - encore inconnue et à dessiner – au visage urbain de Tunis.

CHAPITRE I



LE TISSU EUROPEEN DES VILLES POST-COLONIALES FACE AUX NOUVEAUX DEFIS URBAINS CADRE THEORIQUE

I-Le tissu européen des villes post-coloniales face aux nouveaux défis urbains- cadre théoriques:

1- les villes post-coloniales ; définir, représenter et revisiter le concept:

Les villes post-coloniales se réfèrent dans le langage courant aux villes dans lesquelles se sont établis auparavant les sociétés coloniales. À cette définition historique, s'ajoute une deuxième -plus critiquée pour sa connotation péjorative- qui met l'accent sur un caractère distinctif qui caractérise l'impact qu'a eu le colonialisme occidental sur les différents aspects des villes colonisées(économique, sociétal, culturel, architectural et urbain) mais aussi sur la façon dont les villes elles-même seraient comprises et représentées. A. D. King avance que dans un usage moins fréquent, le terme de ville post-coloniale se réfère aussi aux capitales des anciennes métropoles impériales, telles que Londres, Paris Birmingham ou Amsterdam, non seulement en raison de la population post-coloniale importante qu'ils ont attiré suite à la fin des empires et l'établissement de l'indépendance mais aussi pour les migrants provenant de ces ex-colonies.¹

Au cours des les 30 ans qui ont suivi la seconde guerre mondiale, plus de 70 anciennes colonies européennes ont progressivement obtenu leurs indépendances économique et politique. Un certain nombre de chercheurs nord-américains et européens en sciences sociales se sont penché depuis sur l'étude des différents aspects d'urbanisation en Afrique, en Asie et au Moyen-orient et ont commencé à distinguer les différentes strates sociales spatiales et culturelles qui caractérisaient les pays récemment décolonisés. Les études ont décrit des villes aux aspects ethnique, social et spatial doubles, délimités dans une dualité entre un noyau européen, moderne planifié et spacieux et une ville autochtone d'aspect traditionnel, sur-densifié et généralement en manque de structure et de services.

Bien que le phénomène de « la ville dédoublée » ou de « la ville duale » a été largement reconnu, il reste évident -d'après les propres dires de la sociologue américaine J. Abu Lughod au milieu des années soixante – que le sujet des villes post-coloniales n'avait pas attiré de sérieuses attentions théoriques ou politiques à cette époque, aussi bien de la part des observateurs locaux que étrangers. Elle avance à ce propos que « les principales métropoles dans presque tous les pays nouvellement industrialisés ne sont pas des villes unifiées, mais plutôt deux villes juxtaposées mais physiquement, architecturalement et socialement distinctes et ces villes-doubles sont généralement la résultante d'un héritage du passé colonial. Il est remarquable qu'un tel phénomène est resté pratiquement non étudié.² L'intérêt s'est progressivement manifesté de la part des sciences humaines et de la géographie sous deux formes. L'une était le mécontentement croissant des sociologues et géographes – de plus en plus familiers aux villes non occidentales- du manque de données théoriques à ce moment et avait provoqué un gain d'intérêt de la part des théoriciens, comme ceux de l'école de Chicago, à l'étude de ces territoires. La deuxième a émané des professionnels urbains concernés par la questions liées au développement urbain et à la planification qui a suivi l'installation de l'indépendance. Ces deux voix ont démontré **une certaine persistance des structures coloniales malgré l'indépendance politique des villes qui se manifestaient sous forme d'inégalités sociales et de ségrégations spatiales.** Des décennies après l'indépendance, l'élite indigène occupèrent le territoire colonial

1 King, A. D. (2009) Postcoloniales cities , State University of New York Binghamton, Binghamton, NY, USA

2 Abu-Lughod, J. (1965). Tale of two cities; the origins of modern Cairo. Comparative Studies in Society and History 7, 429–457.

de la ville européenne dans de nombreuses villes post-coloniales tandis que la ville ancienne s'écroulait sous la pression de la migration intérieure. A.D. King ajoute que « le travail de recentrage des villes anciennement colonisées en s'appuyant sur ses propres espaces de représentations et ses modèles architecturaux n'était pas seulement un projet de long terme mais aussi controversé »³. Par ailleurs, l'urgence était beaucoup plus placée dans d'autres priorités telles que la stabilité politique, le développement économique et la régulation sociale. Dans ce contexte, **transformer l'image de la ville et projeter une nouvelle identité ne venait qu'en second lieu.**

Alors que les études sur la ville coloniale et post-coloniale -essentiellement anglaises, mais aussi françaises et espagnoles- ont produit au cours des premières décennies qui suivent la fin de la colonisation les premières critiques sur ces villes, elles ont généralement situées le sujet dans un cadre référentiel occidental sans pour autant donner de l'importance à celui de la population indigène. Ce n'est qu'à la fin du XXème siècle que la tendance s'est transformé . Un compte rendu sur le développement de Singapour par exemple - qui s'est basé sur une étude détaillée des archives locaux - a remis en question la notion de la ville coloniale comme étant **un simple résultat des forces occidentales dominantes.** La représentation de la ville en sort comme étant un produit des autochtones où les colonisateurs ont maintenu un certain contrôle pendant sa mise en forme.⁴ D'autres études ont remis en question l'utilisation des termes dualistes de colonisateur/ colonisé , traditionnel/ moderne, européen/ autochtone, comme ceux entrepris à Delhi en s'appuyant sur différents archives locaux et ont montré **que les divisions sociales et spatiales de la villes n'ont pas été divisés de manière aussi claire et extrême comme ce qui était précédemment avancé dans les études occidentales** et que des interconnexions entre les deux territoires juxtaposés permettaient la mise en place d'opportunités à certains indiens de se déplacer entre les cultures et les espaces, **donnant forme à de nouvelles identités et la création de modernités indigènes.** Ces études récentes, post-coloniales dans les deux sens du terme, montrent que l'espace de la ville coloniale est à la fois ambiguë et contesté. **Cela démontre aussi que les attitudes ont changés au fil du temps et continuent à l'être. Il est du même du concept de la ville post-coloniale ou la ville post-indépendance notamment parce que les conditions dans lesquelles interagissent cette dernière ont changé.**

D'après A.D. King, la solution la plus radicale de transformation de la ville coloniale réside dans le déplacement complet de la ville, la création d'une nouvelle avec des caractéristiques locales avec un nom et une architecture autochtone spectaculaire. Le changement de statut et la revalorisation activerait selon lui l'orgueil d'appartenance à cette dernière, provoquant au final une rupture avec le passé inférieur. Le cas du Sri Lanka peut être associé à ce modèle où on avait opté pour le déplacement de la capitale de Colombo vers Sri Jayawardhanapura Kotte. Une option moins radicale pourrait être illustrée par le cas de New Delhi où on a opté à la re-densification de la capitale durant plus d'un demi-siècle depuis l'indépendance en additionnant de nombreux bâtiments du gouvernement. Les caractéristiques urbaines et architecturales de la ville coloniale peuvent aussi être utilisés comme un argument culturel de promotion du tourisme. Pourtant, ces politiques sont toujours contestés pour certains, mais pas pour d'autres. Un demi-siècle après l'indépendance, la symbolique des bâtiments coloniaux a perdu son sens oppressif. King affirme, à ce propos, que si une telle politique est approuvée par les organismes internationaux tel que la

3 King, A. D. (2009) Postcoloniales cities , State University of New York Binghamton, Binghamton, NY, USA

4 Hosagrahar, J. (2005). Indigenous Modernities: Negotiating Urban Form. London: Routledge.

UNESCO concernant la question des monuments et des sites à connotation culturelle, il peut être amèrement rejeté par des groupes locaux. Dans d'autres cas de figure -tel que Brasília ou Islamabad- l'architecture moderniste a été combinée avec la rhétorique nationaliste pour créer de nouvelles images et devient une stratégie concurrentielle pour les nations post-coloniales à produire eux même de nouvelles définitions de la modernité. **Toutes ces stratégies ont au final pour objectif de transmettre aux habitants de la ville un nouveau sens de la citoyenneté nationale .**

2- Les enjeux de la planification urbaine et de la bonne gouvernance:

a) L'épuisement des formes traditionnelles d'action publique :

Une bonne gouvernance peut se définir comme étant l'exercice de l'autorité politique, administrative, sociale et économique visant à assurer un développement participatif et durable sur le plan économique, social, éducatif, culturel et environnemental, et ce afin de répondre aux besoins des populations en services de base (emploi, logement, santé, éducation, culture,...), sans distinction de genre, d'origine ou autres. Elle suggère le respect des valeurs universelles de la démocratie qui sous entend l'existence du pluripartisme, de syndicats et d'élections libres et démocratiques permettant aux citoyens de choisir librement leurs représentants. Elle peut aussi être considérée comme une méthodologie qui permet de combattre les négligences, de supprimer les retards et d'éradiquer les mauvaises pratiques. Pour Abdeighani Abouhane, la notion de gouvernance renvoie une forme négociée d'action publique fondée sur une plus large répartition des pouvoirs et sur une coopération entre acteurs publics et acteurs privés. Jean-Marie Miossec en retient une approche systémique du gouvernement urbain qui intègre une multiplicité acteurs en interaction dans les négociations.

À l'heure où la « gouvernabilité » des états est mise à mal par un processus de fragmentation qui touche à la fois l'espace, les groupes sociaux et les activités et se rencontre à toutes les échelles spatiales, de la ville au pays, ce dernier se manifeste, sur le plan spatial, par des déséquilibres territoriaux tels que **la concentration des populations dans les zones urbaines ou encore l'étalement de la ville**. Sur le plan social, il se traduit par la multiplication des catégories de population, très différentes, aux intérêts de plus en plus diversifiés et donc aux exigences variées et contradictoires. Les pouvoirs publics se retrouvent donc de plus en plus confrontés à l'échec du modèle politique de gestion traditionnel et doivent admettre l'urgence de passer **d'une approche fondée sur les besoins à une approche fondée sur les droits. une bonne gouvernance permettrait non pas de faire le jeu du marché mais au contraire de lutter contre ses méfaits, les mécanismes de régulation publique en place ne permettant plus d'y faire face. Face à la crise de la gouvernabilité la gouvernance permettrait d'assurer la cohésion d'un territoire.**

Cet intérêt gagne à être partagé, voire à représenter une exigence citoyenne et suppose d'ouvrir la voie au dialogue et à la participation, et d'accepter que le citoyen, agissant individuellement ou collectivement, puisse faire connaître ses critiques au sujet des actions de développement. **Dès lors, la gouvernance requiert la mise en place d'outils**

et de mécanismes de coopération et de régulation entre l'Etat, les pouvoirs décentralisés et les acteurs de la société de façon à pouvoir négocier les changements, à promouvoir le partenariat, à éviter les blocages et les conflits, et à faciliter l'application des décisions.

b- Les enjeux d'une bonne gouvernance urbaine:

L'enjeu d'une bonne gouvernance est en premier lieu social mais aussi économique. La mondialisation et la décentralisation placent désormais les villes au cœur de la compétition économique. La mobilisation de groupes sociaux, d'institutions, d'acteurs privés et publics, de citoyens répond à la nécessité pour une ville d'élaborer des projets collectifs lui permettant de s'adapter aux transformations économiques et de s'imposer face au marché. Les villes se livrent désormais une concurrence accrue entre elles que ce soit à l'échelle locale, nationale ou internationale, les rapports ville/état et ville/campagne ayant perdu de leur importance. **C'est aussi dans la perspective de s'affirmer dans le jeu concurrentiel des villes que les autorités politiques locales élaborent des stratégies, les traduisent en projets et mobilisent l'ensemble des acteurs de la société locale autour de ces projets.** L'enjeu est d'exister en tant qu'acteur et la condition en est de posséder un projet fédérateur fort qui donnera une identité à la ville, qui cristallisera les énergies. Comme le soulignent Arnaldo Bagnasco et Patrick Le Galès⁵, " la poussée du marché conduirait paradoxalement à une forme de retour du politique sur des territoires infra-étatiques comme les villes ".

En définitive, les mutations en cours ont remis en cause le modèle de la politique urbaine traditionnelle qui confiait aux seules autorités politiques la responsabilité de la gestion de la ville. Les villes doivent s'adapter et trouver de nouvelles démarches de gestion stratégique prenant en compte la complexité des régulations et l'imprévisibilité de l'avenir. Le rôle politique qui leur est désormais reconnu et les défis qu'elles ont à relever font des villes un terrain privilégié de l'innovation sociale et politique, notamment en matière de formes de régulation publique.

Selon Georges Cavallier⁶, " la gouvernance urbaine c'est donc finalement la capacité et la co-responsabilité de projet, la possibilité d'établir un cadre collectif d'action solidaire, de réflexion stratégique reliant les principaux acteurs autour du niveau de décision politique.[...] A chaque niveau, le partenariat doit pouvoir se concrétiser autour d'une stratégie commune, d'un cadre collectif d'intervention donnant du sens à l'action urbaine, d'un projet suffisamment mobilisateur pour motiver toutes les parties concernées ". **La gouvernance repose donc sur la construction de projets concertés de développement territorial.** L'une des questions essentielles qui se pose alors est celle de l'échelle pertinente d'élaboration de ce projet. **La plupart des auteurs s'accordent à dire qu'il faut renoncer à identifier un territoire pertinent d'intervention car il n'existe pas d'échelle territoriale optimale pour favoriser le développement ou promouvoir l'innovation sociale.** Il est vrai cependant que ce sont davantage les liens qui se tissent entre acteurs qui fondent un territoire que les critères physiques de proximité géographique par exemple. La gouvernance urbaine, telle qu'elle a été définie, implique l'établissement de nouveaux partenariats, sur un plan horizontal comme sur un plan vertical, et une redéfinition des règles et des

⁵BAGNASCO Arnaldo et LE GALES Patrick, *Les villes européennes comme société et comme acteur*, in *Villes en Europe*, Ed. La Découverte, 1997, pp. 37 (CDU 35850)

⁶CAVALLIER Georges, *Gouvernement des villes et gouvernance urbaine*, in *Défis pour la gouvernance urbaine dans l'Union européenne*, pp. 39 (CDU 38357)

principes de l'action publique.

3- La réhabilitation urbaine, une alternative :

La réhabilitation urbaine est un processus de revitalisation, de régénération de la ville, qui sera réalisée sur le moyen ou long terme. Il agit simultanément sur l'espace urbain comme un territoire et de ses habitants. D'après le guide de la réhabilitation urbaine du programme européen du *cultural heritage* Le but de la réadaptation est « d'améliorer la qualité de ce territoire urbain, en particulier au niveau des zones qui sont délabrés ou en devenir. »⁷ Dans un sens territorial, elle sert des intérêts tel que la conservation intégrée du patrimoine culturel intrinsèque dans les vieux quartiers urbains, de droit à un logement pour l'ensemble de la population urbaine, la cohésion territoriale ou encore développement durable de la ville grâce à une gestion prudente écologique de l'environnement. Ces intérêts territoriaux appellent à la mise en œuvre de politiques appropriées sur le patrimoine, cité culturelle, l'aménagement du territoire et de l'environnement. La rénovation urbaine vise également la réalisation, plus de bien-être et plus qualité de vie de toute la population qu'ils vivent, travaillent ou aux loisirs dans la ville.

La réhabilitation urbaine vient ainsi en vertu d'une conception urbaine globale (plan de développement urbain, ce qui nécessite une approche intégrée et intersectorielle à de toutes les politiques urbaines. Ce défi de concilier la conservation du patrimoine avec le progrès social et le développement économique durable est le contexte précis dans lequel toute nouvelle politique en matière de réhabilitation urbaine devrait émerger.

De nos jours, la réhabilitation urbaine va au-delà la simple restauration patrimoniale et comprend des moyens propres pour relancer, réintégrer et moderniser les tissus anciens de nos villes contemporaines . Nombreux sont les facteurs économiques et sociaux qui sont considérés comme indissociables de ce processus où la culture et le patrimoine sont devenus des facteurs essentiels pour assurer la qualité de vie, la cohésion sociale et le développement économique de ce territoire.

⁷ M. de Thyse, V. S. Bougerolle « Guidance on urban rehabilitation, Technical co-operation and consultancy programme, Cultural heritage », Council of Europe Publishing, ISBN 92-871-5527-5



**CHAPITRE II LA VILLE EUROPEENNE DANS LE DEVELOPPEMENT DU TUNIS COLONIAL:
DE LA VILLE UNIQUE A LA VILLE DUALE**



II- La ville européenne dans le développement du Tunis colonial : de la ville unique à la ville duale

L'abordage de ce chapitre confronte le tissu européen dans les contextes historique et politique qui ont permis sa mise en place vers la fin du XIXème siècle dans la capitale tunisienne et qui ont provoqué la naissance d'un concept assez inédit à cette époque : celui de la ville duale. Se juxtaposant à la médina, le tissu européen est le reflet des différentes prises de décisions politiques, de la coexistante communautaire et des interactions socio-économiques qu'a connu le pays durant l'instauration du protectorat français.

1- De la ville arabo-musulmane à celle de la puissance occidentale

a) Brève Contextualisation historique:

En raison de la politique ruineuse des beys, des impôts plus élevés et l'ingérence étrangère dans l'économie nationale, la Tunisie a progressivement connue de graves difficultés financières à partir de la deuxième moitié du 19ème siècle⁸. Tous ces facteurs ont amené le gouvernement à déclarer faillite en 1869 et à créer une commission financière internationale formée d'anglais, de français et d'italiens.⁹ Victor Villet, inspecteur des finances et vice-président de la Commission, remplace en 1873, Mustapha Khaznadar par Kheireddine Pacha. Mais les réformes socio-économiques de ce dernier mécontentent les oligarques qui l'acculent à la démission en 1877. Il s'agit d'une occasion pour les grandes puissances européennes - la France, l'Italie et le Royaume-Uni - d'entrer dans le pays.¹⁰ La régence apparaît vite comme un enjeu stratégique de première importance de par la situation géographique du pays, à la charnière des bassins occidental et oriental de la Méditerranée. La Tunisie fait donc l'objet des convoitises rivales de la France et de l'Italie. Les incursions de «pillards» en territoire algérien fournissent un prétexte à Jules Ferry, soutenu par Léon Gambetta face à un parlement français hostile, pour souligner la nécessité de s'emparer de la Tunisie. En Avril 1881, les troupes françaises pénètrent sans résistance majeure dans le territoire tunisien et parviennent à occuper Tunis en trois semaines sans combattre. Le 12Mai 1881, le protectorat est officialisé lorsque Sadok Bey signe - forcé sous peine de mort - le traité de Bardo, au palais Ksar Said.¹¹

b) Genèse de la ville européenne:

La signature du traité du Bardo en 1881 donne cours à **un nouveau développement rationnel et continu de la ville de Tunis**. La création et l'expansion d'une ville neuve face à la ville traditionnelle vont profondément bouleverser le paysage urbain de Tunis, en particulier dans sa partie orientale hors des remparts de la médina, en direction du Lac de Tunis. On assiste à la fois, à des signes de dégradation et de paupérisation des anciens quartiers intra-muros et aux prémices d'un nouvel essor urbain hors les murs qu'on peut mesurer aux réalisations en cours .

Juxtaposé aux frontières de l'ancienne ville , le nouveau quartier de la Marine est en pleine construction. Il prend

⁸ Lacoste Y. et Lacoste-Dujardin C., « Maghreb, peuples et civilisations », p. 46

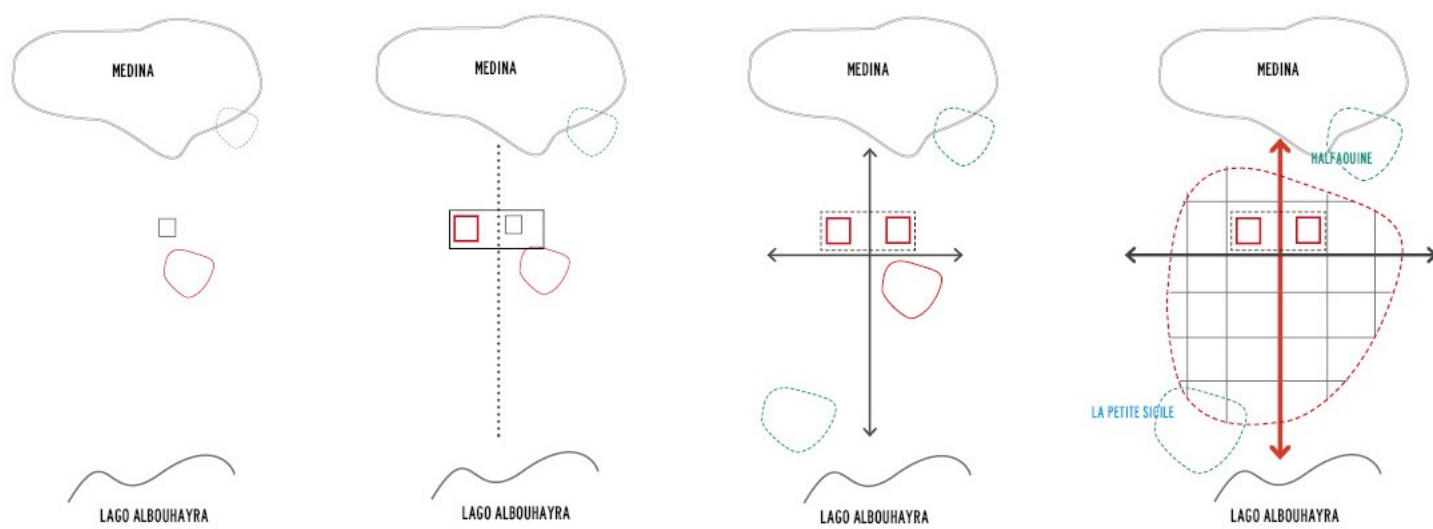
⁹ Collectif, « l'encyclopédie nomade », p. 708

¹⁰ Lacoste Y. et Lacoste-Dujardin C., « Maghreb, peuples et civilisations », p. 54

¹¹ Martin J. F., « Histoire de la Tunisie contemporaine. De Ferry à Bourguiba. 1881-1956 », éd. L'Harmattan, Paris, 2003, pp. 41-43 ([ISBN 9782747546263](https://doi.org/10.1017/9782747546263))

racine dans l'embryon du faubourg franc - existant depuis 1830 à l'Est de La porte de la Marine - qui s'étend le long de l'égout (Khandak) Est-Ouest de la ville en dehors des murs. Selon Christophe Giudice, l'élément qui permet d'expliquer le débordement de la ville en dehors des murs de la médina est **la construction, hors des murs de la médina, de l'ambassade de France**. La réalisation de ce bâtiment est lancée sur les ordres de Léon Roches ambassadeur de France à Tunis. Ce personnage est sans doute l'un des principaux agents de la naissance d'un urbanisme européen à Tunis.¹² La biographie présentée par le dictionnaire Lambert fait état d'un personnage intégré aux rouages politiques du Bey et aussi éminemment influent à Tunis. Alors qu'il est nommé consul de France à Tunis en 1855, il réussit à obtenir l'installation de l'ambassade de France en dehors des murs.¹³

La confirmation de l'axe Est-ouest -qui relie l'hôtel consulaire à l'entrée de la médina- à travers la réalisation de la promenade de la Marine illustre une prise de position stratégique de la part du protectorat et une volonté **d'utiliser la ville comme instrument de marquage du tournant que prend la politique Tunisienne à ce moment**. Tandis qu'au nord de la promenade de la Marine s'élèvent la chapelle et le cimetière catholique Saint-Antoine, un quartier rassemblant bâtiments publics et habitations se constitue au sud¹⁴



Genèse de la ville européenne

c) L'organisation de la ville, un territoire à double modèles urbains:

En analysant l'évolution urbaine de la ville jusqu'à l'instauration du protectorat, on peut voir que les limites de la ville sont fixées, jusqu'en 1860, par les remparts de la médina. Ils seront progressivement détruits pour laisser place à un timide étalement urbain aux alentours. De 1860 à 1881, la majorité des activités demeure concentrée dans la ville ancienne. À partir de l'installation du protectorat, le processus d'étalement s'accélère principalement en raison de l'afflux de populations étrangères à majorité européenne et chrétienne, qui ne trouvent pas d'espaces libres dans la vieille ville pour s'installer. C'est ainsi que les terrains situés en dehors du périmètre délimité par les remparts sont

12 Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 »

13 Revault, J., « Le fondouk des français et les consuls de France à Tunis (1660-1860) », Paris, Editions Recherche sur les Civilisations, 1984, p. 89.

14 Ammar L., sous la direction de Juliette Hueber et Claudine Piaton, « Tunis, Architectures 1860 -1960 » Editions Elyzad, 2011.

investis. L'extension s'effectue alors vers l'est et le sud, **c'est la première phase de croissance de la ville européenne**. À partir de 1890, les activités économiques du port et les gares de chemin de fer situées en bordure du lac et dans la partie sud figent quelque peu le développement de la ville dans cette direction, la colline de *Sidi Bel Hassen* étant l'obstacle naturel qui limite au sud la ville de Tunis en 1900.

A la fin du XIXe et au début du XXe, le développement de la ville s'articule autour de deux axes perpendiculaires qui peuvent s'apparenter au *Cardo* et *Décumanus* des villes antiques : On a d'un côté l'avenue de la Marine (actuelle avenue Bourguiba) et perpendiculairement, l'avenue de Carthage qui relie de part en part la colline du *Belvédère* au nord à la colline de *Sidi Bel Hassen* au sud. Ces deux axes donnent naissance au plan en damier de la ville européenne de Tunis.

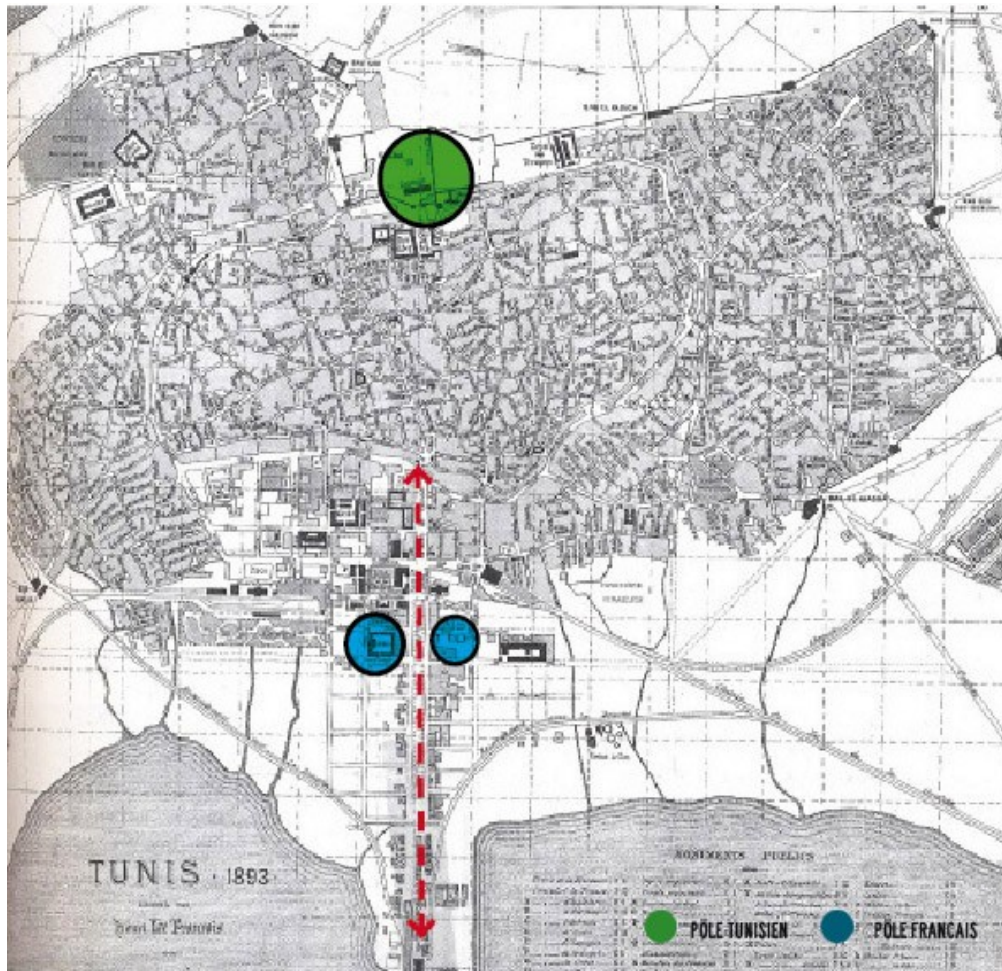
Deux pôles distincts et en compétition se dressent donc dans le paysage urbain Tunisois : Le premier, la résidence de France située sur *l'avenue de la Marine*, représente le nouvel axe de développement et marque la présence française dans le territoire ; Le deuxième, *Dar El Bey* (La maison du Bey), située à l'opposé de la résidence, regroupe le siège du Premier Ministre et celui du Bey. On y trouve également le palais de justice, la direction des finances, celle des travaux publics, de l'agriculture, du commerce et le collège Sadiki -qui est un grand établissement d'enseignement secondaire réservé à l'élite musulmane- le concurrent du lycée Carnot, situé dans le sillage de la résidence de France et la cathédrale Saint Vincent de Paul¹⁵. D'autre part, l'ensemble de l'appareil technico-politique du protectorat travaille dans cette partie de la ville.

Le marquage du paysage urbain à travers la coexistence des symboles de chaque instance de pouvoir est un élément important à relever. La partie basse, avec la résidence, s'apparente à l'instance de direction et de décision. La partie haute, avec le Bey et les ministères est quant à elle, celle de la représentation et de l'exécution. Le premier territoire est situé dans un espace longtemps délaissé au cours de l'histoire de la ville en raison de la mauvaise qualité de ces terrains, le second est inséré dans la médina et représente le pouvoir traditionnel mais surtout l'ancienne logique de développement de la ville. La ville est alors marquée par deux urbanismes distincts qui incarnent d'un côté, une face arabo-musulmane de la ville et de l'autre, celle de la puissance coloniale aux influences romaines.

Sur ce point, Tunis se distingue des villes marocaines et des projets urbanistiques du Maréchal Lyautey. À Rabat ou à Fès, la ville coloniale accueille l'ensemble des fonctions administratives et techniques. Les autorités du protectorat souhaitaient bien séparer les deux entités et les deux populations. Pour Lyautey, il fallait préserver la ville arabe comme un écrin sacré et fallait donc séparer les deux villes. Ce n'était pas le cas à Tunis. La continuité du bâti n'est pas totalement rompue, **il existe des interfaces entre les deux ensembles de la ville**, quelques rues sont mêmes des « entre deux » où les deux populations se mêlent et cohabitent. Même si une distance existe, on ne peut pas parler de séparation à proprement parler, telle que celle entre la médina de Fès et Fès Djedid¹⁶

15 Abdelkafi J., La médina de Tunis, Paris, Éditions du CNRS, 1989, p. 61

16 Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 » Correspondances, Tunis, n°70, 2002, pp. 9-16



Deux pôles distincts et en compétition se dressent donc dans le paysage urbain Tunisois

d) Le foncier, un élément important dans la localisation et l'organisation de la ville européenne:

Le site particulier de Tunis explique la forme de la ville pré-coloniale. Celle-ci, coincée entre les deux lagunes, la *Sebkha Sedjourni* à l'ouest et l'autre *sebkha* appelée *Bahira* à l'Est, n'a pu se développer qu'au nord et au sud, donnant naissance aux faubourgs *Bab Souiqa* et *Bab el Djezira*¹⁷. La pression démographique des européens et les nouvelles activités importées par ces derniers modifient la logique de l'évolution de la ville.

À partir du milieu du XIXe, la croissance de la ville s'effectue vers l'est, mais cette nouvelle orientation se heurte à de nouvelles contraintes liées à la terre, à sa nature instable ou marécageuse et surtout à son statut foncier souvent de bien *habous*¹⁸. Entre 1881 et 1914, le développement de la ville coloniale est tributaire du statut de la terre et de sa gestion. De plus, le développement de la ville est ralenti par la présence de deux institutions sous tutelle Beylicale qui gênent son expansion : *Le Maljis el Baladi* (existant depuis 1858) et *La Djemaïa des habous* (depuis 1874). Ces deux institutions avaient pour charge de gérer la gestion des terres de biens *habous*. Ce n'est que très progressivement que les autorités du protectorat réussissent à limiter le rôle de cette autorité par une succession de décrets-lois. Ces

17 Raymond A., « La structure spatiale de la ville », Sciences et phénomènes urbains dans le Monde Arabe, sous la dir. de M. Naciri et A. Raymond, Casablanca, Fondation Abdul Aziz, 1994, p.80

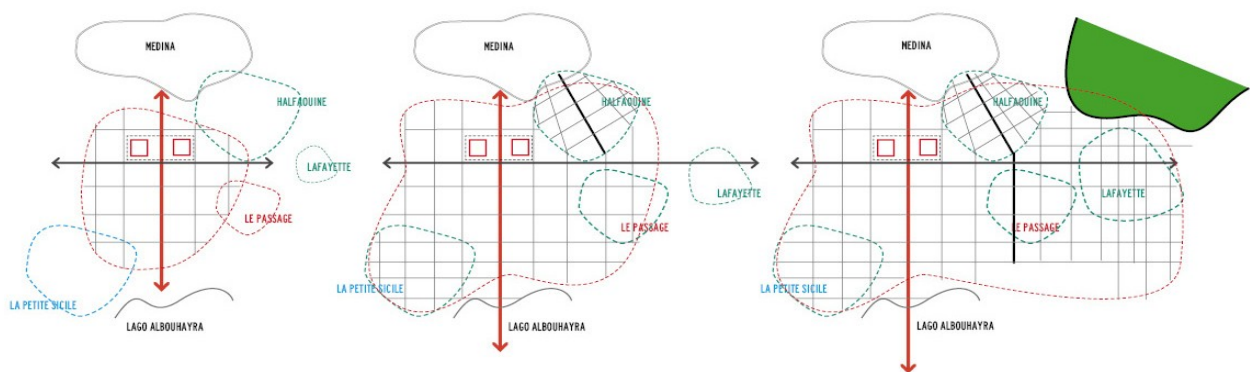
18 Terme de droit musulman. Le *habous* est une constitution de biens de mainmorte admise en droit musulman, afin de permettre, sous forme de donation pieuse, de laisser la jouissance à des dévolutaires. [Gazette des tribunaux]

derniers prévoyaient la possibilité de délégation du pouvoir du président de la municipalité Tunisois - en cas de surcharge de travail - à son vice président français. Les tunisois, absorbés par les affaires de la médina, délèguèrent les rênes du territoire extra-muros aux autorités du protectorat leur permettant, à long terme, la gestion du foncier du reste de la ville.¹⁹

2- Supériorité urbaine et développement territorial de la ville européenne:

a) Genèse des quartiers centraux de la ville européenne :

L'émergence des premiers quartiers centraux incarne l'essor urbain que connaît Tunis à partir du XIX siècle. La ville, en manque de logement et coincée entre une configuration géographique au relief contraignant et les infrastructures du port et des chemins de fer, se voit contrainte à une première extension urbaine dirigée ,d'une part, vers le sud où se consolide un des quartiers les plus vieux de la ville coloniale - *la Petite Sicile* - et plus au nord, où se structure un nouveau - *quartier Lafayette* - à la limite de la gare du chemin de fer du Passage. Ces deux espaces incarnent à cette époque le nouveau front d'urbanisation de la zone.



Genèse des quartiers centraux de la ville européenne

On assiste à ce niveau à deux développements différents de la ville. Le quartier de *la petite Sicile* est une densification et une rénovation urbaine qui prend racine sur d'anciens baraquements de fortune établis par la population ouvrière de la zone industrielle du port. Il représente un exemple de développement de la ville avant la mise en place de la réglementation coloniale. *Le quartier Lafayette* est, quand à lui, neuf et s'établit sur un corridor urbain qui incarnera jusqu'à l'indépendance, l'unique direction d'étalement urbain possible du centre ville européen. Le premier est un espace marécageux et situé en dehors de la ville et incarne un des quartiers italiens le plus populaire de la région et le haut lieu du prolétariat européen. Le deuxième se veut le quartier de l'ascension sociale et le modèle d'un mode de vie urbain à l'europpéenne. Il incarne l'extension de la ville durant l'entre-deux guerres et symbolise une étape différente du développement urbain de la ville. Situé au nord, dans un espace encore vierge en 1900, il représente une autre dynamique, celle de la croissance urbaine animée par la recherche d'un lieu de résidence confortable et d'un nouveau mode de vie plus à l'europpéenne. Les structures sociales et économiques sont alors différentes, organisées autour d'une rue principale - la rue *Lafayette* -, d'un marché et d'une

19 Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 » Correspondances, Tunis, n°70, 2002, pp. 9-16

rue commerçante : C'est un espace résidentiel et commerçant qui se développe parallèlement au centre de la ville.²⁰



le quartier de la petite Sicile



le quartier de Lafayette

Le processus de densification des quartiers centraux s'accélère à Tunis à partir de l'entre-deux-guerres. On assiste à un phénomène assez caractéristique de la logique d'expansion de la ville européenne à ce moment : On construit dans un premier temps une villa d'habitation, qui sera rapidement surélevée pour devenir une villa de rapport. Avec un étage ou deux en plus, cette dernière deviendrait à son tour un immeuble de rapport.²¹

b) Processus de densification de la ville neuve : de la villa à l'immeuble de rapport.

La villa s'est rapidement imposée comme le modèle d'habitation tunisois des classes bourgeoise et moyenne, aussi bien chez les Européens que parmi l'élite musulmane. Cette forme d'occupation spatiale repousse les limites de la ville toujours un peu plus loin vers les espaces périphériques et convertit peu à peu la capitale à un large périmètre discontinu d'étalement urbain. La croissance de la ville et l'évolution des quartiers de la partie nord se traduisent par une élévation rapide du bâti ; On passe presque directement de la villa à l'immeuble de rapport.

D'après Leila Ammar, L'immeuble à usage d'habitation collective existait depuis de nombreuses années à Tunis en général et dans la médina en particulier. Mais l'augmentation démographique de la population européenne du milieu du XIXe siècle, pousse celle-ci à s'installer dans des immeubles réalisés à proximité des remparts. À la fin du XIXe les abords de la médina et le tracé des anciens remparts sont bordés d'immeubles de rapport. Ces immeubles s'implantent généralement sur des parcelles perpendiculaires à la rue, le long des grands axes de desserte.²² On assiste au même mouvement de densification dans le reste de la ville mais à un rythme beaucoup plus lent et

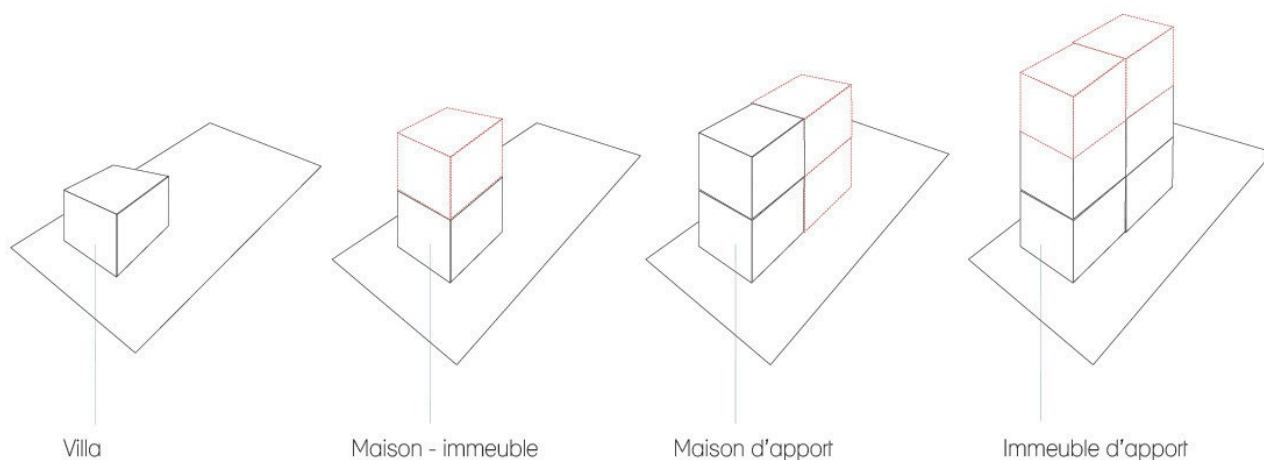
²⁰ Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ».

²¹ Giudice C., sous la direction de Hueber J. et Piaton C., « Découverte architecturale et urbanistique du Tunis colonial » dans « Tunis, architectures 1860-1960 », Edition Elyzad, 2011.

²² Ammar L., « Histoire de l'architecture en Tunisie, de l'antiquité à nos jours », Tunis, 2005, p.212.

principalement aux marges de celle-ci. La naissance d'un tissu européen se traduit en premier lieu par **l'implantation d'un bâti généralement éparpillé dans un site naturel ou rural**. Les constructions sont souvent de grande taille dotées de jardins et entourées d'espaces non aménagés. Des marécages, des terrains vagues ou des potagers alternent avec les chantiers, les voies de chemin de fer et les maisons isolées.²³ On peut citer l'exemple des implantations tel que la partie nord limitrophe du *Quartier Lafayette*, celle du *Belvédère* et par la suite celle de *Mathildeville* (actuel *el Menzah I*) comme illustrations de ce phénomène. Cette occupation diffuse génère un lent processus qui permet d'aborder le passage de la villa à usage d'habitation à la villa de rapport, voire de la villa-immeuble, puis enfin à l'immeuble de rapport. Christophe Giudice explique cette tendance par la volonté parmi les européens de profiter de l'expérience d'expatriation pour se hisser à un niveau social supérieur. L'entreprise coloniale fait croire aux plus modestes qu'il est possible même pour eux de progresser dans l'échelle sociale et par conséquent de se rapprocher du statut de bourgeois. Le modèle de vie rêvé de cette époque n'est pas celui de l'appartement bourgeois (comme le cas de celui du Paris Haussmannien) mais plutôt du pavillon de banlieue que transplante la bourgeoisie coloniale en Tunisie.

La villa représente donc le modèle d'habitation adopté par les Tunisois. Mais si le manque de logement nécessite de construire en hauteur, on limite la hauteur des bâtiments à cause de la mauvaise qualité du sol de la zone. C'est le plus souvent une villa que l'on transforme pour en faire un immeuble. C'est ainsi que la villa de rapport - celle qui doit, grâce aux loyers, rembourser les frais et garantir à son propriétaire des revenus - se transforme en modèle de l'implantation au niveau de la rue, du quartier et de la ville.



c) La ville neuve, zone attractive de la bourgeoisie tunisoise:

A partir des années 1920, on assiste à un mouvement de déplacement des propriétaires de la médina de Tunis vers la ville coloniale ou vers les zones balnéaires de la banlieue nord tel que *Gammarth* ou *La Marsa*. Après la Première Guerre Mondiale, **les nouveaux modes de vie ne correspondant plus aux vastes maisons héritées des siècles**

²³ Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

passés, certains renoncent à l'habitat familial pour s'installer en banlieue, d'autres souhaitent profiter du confort des habitations de la ville neuve.

Cette désaffection envers la médina s'est organisée en deux temps. Ce sont d'abord les juifs de *La Hara* et du *Souk el Grana* qui se déplacent peu à peu vers la ville moderne, suivis dans un deuxième temps, par la bourgeoisie tunisoise²⁴. On note chez ces derniers une lente transformation de leurs habitudes domestiques. Les intérieurs s'occidentalisent : des objets, un mobilier et un équipement nouveaux envahissent les demeures bourgeoises. Il était courant à cette époque que les familles nouvellement fondées quittent la maison patriarcale pour s'établir dans des logements plus modestes mais surtout beaucoup plus modernes, dans la ville européenne ou, quand les moyens le permettaient, au *Belvédère*, à *Carthage* ou à *La Marsa*. Ce mouvement s'est intensifié après la Seconde Guerre Mondiale et plus encore après l'Indépendance et le départ des Européens. Les grandes maisons de la médina ont été peu à peu louées à la pièce aux populations issues des campagnes, les *néo-citadins*. Celles des quartiers européens à la bourgeoisie, aux fonctionnaires du nouvel état indépendant²⁵. Au début des années 1950, le constat était alors édifiant. La médina était dans un état de délabrement avancé, des populations pauvres s'y étaient installées et n'avaient pas les moyens d'entretenir ces maisons, devenues rapidement insalubres et certaines menaçant même de s'écrouler²⁶.



d) Un paysage urbain reflet de la coexistante communautaire:

24 Berque, J. « Le Maghreb entre deux guerres », Tunis, Editions du Cérès, 2001, p.330.

25 Chérif, M.H., « Tunis de la fin du XVII siècle à 1956 », in Ferchiou, S., Hasab Wa Kasab, Paris, Ed. CNRS, p. 43

26 Sebag, P, « L'évolution d'un ghetto d'Afrique du nord, la hara de Tunis », Paris, PUF, 1959, p.113.

L'originalité des mécanismes de développement de la ville neuve de Tunis réside dans l'initiative d'un groupe restreint de propriétaires entrepreneurs qui profitèrent d'une législation importée favorable à la prise de possession de la terre. Des investisseurs de second rang, généralement connus pour leurs fragilité financière et leurs moyens limités, interviennent en second lieu sur la ville, donnant naissance à un espace urbain d'aspect modeste et parfois inachevé. C'est dans ce contexte d'instabilité des investisseurs, de faibles moyens et de crises économiques que les architectes interviennent sur la ville et répondent aux commandes. Néanmoins, **le paysage urbain de la ville neuve a suivi les différentes tendances et expressions architecturales de cette époque -en plus d'une production d'influence locale- qui se sont intégrés dans le processus d'occupation de l'espace urbain.**

Malgré un patrimoine architectural de prestige restreint par rapport aux autres villes du Maghreb colonial, Tunis possède un paysage urbain aux caractéristiques architecturales qui témoignent du passage de différentes populations qui ont occupés son sol. Cette réalité s'est poursuivie durant le protectorat français. Le paysage urbain est alors investi par différents acteurs qui vont contribuer à la construction de son architecture et l'expression -selon une chronologie un peu complexe- de plusieurs styles représentatifs des différentes communautés présentes sur le territoire tunisien. C. Giudice précise que le premier élément important à mentionner pour bien comprendre la physionomie architecturale de ce paysage urbain est **la volonté de la puissance coloniale de traduire dans la pierre, sa présence et sa puissance.** Cette position de l'administration française s'est confirmée par la construction de bâtiments dont l'architecture a été aussi un enjeu de domination. A proximité des constructions Hafside et Turques, apparaissent au XIXe siècle et jusqu'à l'époque l'Entre-deux-guerres, les styles Baroque ou Néo-baroque, Classique, Néoclassique, Art Nouveau et Art Déco. Le style « conquérant » est utilisé pour l'édification des nouveaux bâtiments publics et gouvernementaux. Le style développé incarne l'attachement à la métropole française. Il est classique, austère et caractérisé par l'emploi de colonnes et de frontons, une référence aux arts grec et romain. Ces bâtiments sont implantés au sein des rues dessinées sur les terrains récupérés après la destruction des remparts de la médina (rue des Maltais, rue *Bab Carthagène* et rue *Bab Souika*).²⁷

En deuxième lieu, on assiste à l'introduction de l'art nouveau et de l'art déco par des architectes italiens qui les ont beaucoup employés dans des commandes privées, villas ou immeubles de rapport. L'art Déco a longuement été représentatif de l'architecture des quartiers de la moyenne et haute bourgeoisie. Des lotissements entiers des quartiers *Lafayette* et *Le Passage* ont été consacrés à ce style. La réalisation des bâtiments officiels de la puissance coloniale étant réservée aux architectes français -favoris dans une Tunisie coloniale qui marque bien la suprématie de sa communauté- les commandes privées sont le moyen pour les italiens de développer tout leur savoir faire selon les principes de ces deux styles.

Bien plus tard, on voit surgir le style Arabisances - terme inventé à la fin des années 1970 par l'architecte François Béguin²⁸ - qui combine une typologie spatiale occidentale et des éléments décoratifs du répertoire oriental, l'architecture arabisante ou «l'arabistance» et qui a vu le jour dans l'empire colonial français à la fin du XIX siècle. Impulsée par Charles Jonnart, gouverneur général d'Algérie, à partir de 1900 et réaffirmée par le maréchal Lyautey

27 Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

28 Béguin F., *Arbisances*, Dunod, 1983, p.1

et l'architecte-urbaniste Henri Prost dans les années 1920 au Maroc, elle est présentée comme «une architecture moderne de style arabe»²⁹ Il constitue la règle de composition des bâtiments officiels et de certaines villas dans les années 20 et 30. Cet art de construire dans un style inspiré par des éléments de l'architecture locale est en fait l'occasion pour **représenter le colonisateur, la puissance dominante sous des aspects plus cléments.** L'arabisation se voulait donc «le style du protecteur» par opposition au «style du vainqueur»³⁰ Dans la Tunisie de l'après guerre, la question ornementale fut réduite à sa plus stricte expression, et l'arabisation connut un réel déclin avec l'avènement de la reconstruction et la diffusion partout en Europe des dogme du mouvement moderne.

A partir de 1943, Joseph Zehrfuss tente d'insuffler à la ville un vent de modernisme et lui applique les concepts de la charte d'Athènes. Il déclare vouloir "introduire quelques-unes de ses idées" comme la rationalité, l'orientation, la lumière et la salubrité. En Tunisie, le cahier des charges est très strict. En raison de la pénurie de matériaux consécutive à la Seconde Guerre Mondiale, il doit construire vite, sans ciment, sans fer ni bois. L'équipe d'architectes contourne ces difficultés en retrouvant les principes et les matériaux de la construction traditionnelle. L'atelier d'architecture dont il a la charge dresse les plans d'extension de Sfax et Bizerte, deux villes gravement touchées par la guerre. Il propose pour l'extension de Tunis la création de villes nouvelles de 30 000 habitants. Il est plus économique d'aménager de nouveaux espaces plutôt que d'intervenir au cœur même de la ville, tant la tâche est difficile. Il trace celle de Zarzouna, dirige le plan d'extension d'autres agglomérations, la conception et la réalisation de tous les édifices publics, plans types d'écoles, ensembles de logements, dispensaires et marchés. L'action de Zehrfuss et de son équipe avorte en 1947, lorsque le nouveau Secrétaire Général décide de renouer avec la tradition administrative du Protectorat, c'est à dire de confier la gestion de l'architecture et de la ville aux ingénieurs de la Direction des Travaux Publics et des services de la municipalité. C'est sans doute une des pages les plus brillantes de l'histoire architecturale tunisienne qui est tournée³¹.

Le paysage urbain de la ville européenne est donc la résultante d'une somme de différents styles architecturaux. Ce patchwork urbain est donc la façade d'une réalité socio-territoriale assez cosmopolite du Tunis de cette époque où se coordonnent plusieurs variantes communautaires assez complexes et où l'équilibre et le traitement égalitaire entre elles reste assez aléatoire et fragile et se traduit au grès des tendances et des contextes politico-territoriaux de cette époque.

3- Les premiers signes de décadence du modèle colonial :

a) Une volonté tardive d'aménager la ville:

Le plan de Tunis avait fait apparaître dès sa mise en place une composante majeure de la ville neuve, à savoir l'Avenue de la Marine. Cette avenue constituera le centre de chaque tentative de développement et d'aménagement de la ville neuve jusqu'à nos jours. **A la veille de la première guerre mondiale, le centre de la ville présente déjà l'aspect qu'il devrait garder jusqu'à l'indépendance.** Rebaptisée avenue Jules-Ferry, l'avenue

29 Zaouche A. sous la direction de Hueber Juliette et Piaton Claudine, « Tunis, Architectures 1860-1960

30 Béguin F., Op. Cit, p.11

31 Santelli, S. « Tunis la Blanche », Architecture d'outre mer, op cit, p 97.

va paraître, non seulement comme le prolongement et l'embellissement de l'ancienne avenue de la Marine ; mais aussi comme le centre urbain le plus signifiant de la ville. Cependant, en le regardant dans sa globalité, le plan de la ville européenne apparaît simple et fonctionnel -à savoir une addition de plans quadrillés selon une même direction-. Ce qui pourrait refléter d'une part, l'image de l'expansion coloniale de l'époque ; et d'autre part, l'image de la « ville-outil de l'industrialisme fonctionnel »³². Malgré un certain rayonnement de « sa colonne vertébrale » le développement urbain de la ville neuve paraît comme « un quadrillage conçu par les ingénieurs de la ville est un outil opératoire plus qu'un véritable plan »³³

Les autorités responsables de l'époque n'ont pas prévu l'ampleur que prendrait la ville moderne et n'ont pas pris à temps des mesures qui auraient assuré sa croissance harmonieuse. Le développement de la ville neuve s'est fait jusqu'à la veille de la seconde guerre mondiale sans plan d'ensemble.³⁴ On pourrait dire qu'avant la première guerre mondiale, la ville nouvelle se limitait à un quadrillage, juxtaposé à la médina, où se trouvaient les terminus des chemins de fer et des tramways ainsi que les maisons de commerce, les bureaux et les services publics. Jellal Abdelkefi confirme que Jusqu'à cette date (avant la première guerre mondiale) ne se manifestaient à Tunis, ni grand architecte, ni grand politique inspiré par les questions d'urbanisme³⁵.

- La proposition culturaliste de Valensi pour l'aménagement, l'embellissement et l'extension de la ville de Tunis (1920) :

La ville neuve de Tunis se retrouve -au lendemain de la première guerre mondiale- sans plan d'aménagement capable de restructurer son espace urbain. Pour y remédier, la municipalité demande à l'architecte Victor Valensi, un projet d'aménagement et d'embellissement que ce dernier fournit en 1920. Dans ce projet, **il propose de nombreuses solutions pour remodeler la ville et lui donner de nouveaux espaces**, avec de « grandes avenues, beaux carrefours ponctués de monuments et de fontaines, perspectives urbaines, tracés rayonnants des rues, esplanades et jardins publics qui devaient créer un ensemble d'espaces publics à l'échelle d'une capitale »³⁶. L'idée structurante de sa proposition est « de déplacer l'axe de l'avenue Jules-Ferry vers une nouvelle avenue, en proposant l'implantation d'un nouvel hôtel de ville à l'emplacement du cimetière israélite. La nouvelle avenue, de 45 mètres de large aurait relié le nouvel édifice au lac et débouché sur l'esplanade plantée longeant le lac. Vers cette nouvelle avenue auraient convergé des rues diagonales, faisant de ce nouveau centre une figure urbaine symétrique.³⁷ Il souhaite également doter l'extrémité de l'axe principal de la ville, l'avenue Jules Ferry d'un véritable front de mer ou plus exactement un front de lac.

Il est clair qu'en proposant le déplacement du centre vers le nord, Valensi voulait ouvrir la ville vers son lac et lui offrir un véritable front de mer. Il propose des solutions pour rectifier les dysfonctionnements de la ville liés à la structure de sa trame viaire. Le plan que propose l'architecte est à la fois un plan d'aménagement de la ville existante et aussi

32 D'après F. Choay « Pour l'urbanisme progressiste (la ville-outil) est un outil de travail. Pour que la ville puisse remplir cette fonction d'utilité, elle doit être classée, analysée : chaque fonction doit occuper une aire spécialisée » in L'urbanisme : utopies et réalités, Editions du Seuil, Paris, 1965, p 36.

33 Santelli S., « Le creuset méditerranéen » : Tunis, Editions du Demi-cercle, CNRS, 1995, p 65.

34 Oueslati I. « La place de la médina de Tunis dans les projets d'aménagement de l'époque coloniale ». URBAMAG, 1 - Les médinas et ksours dans la recherche universitaire, 26 octobre 2006, <http://www.urbamag.net/document.php?id=109>.

35 Abdelkefi J., « La médina de Tunis : espace historique », Alif, 1989, p 103.

36 Santelli S., « Le creuset méditerranéen : Tunis », Editions du Demi-cercle, CNRS, 1995, p 77

37 Santelli S., « Le creuset méditerranéen : Tunis », Editions du Demi-cercle, CNRS, 1995, p 76.

un plan d'extension de la ville.³⁸ **Il manifeste aussi une volonté de « muséifier » la médina, une proposition qui contraste avec celle d'organiser la ville neuve et qui participe à l'idéologie culturaliste de l'aménagement urbain** et qui prône la possibilité de faire revivre une époque idéale passée moyennant le retour aux formes de ce passé.

Le projet de Valensi ne fût pas réalisé à cause du peu d'intérêt manifesté de la part des ingénieurs et des topographes responsables du développement de la ville face au projet de l'architecte qui doit se confronter à la culture des ingénieurs, des décideurs et gestionnaires de la ville. Seuls les décrets de 1920 et 1921 portant sur la conservation de certains quartiers de la Médina témoignent de l'influence de Valensi sur la politique de la ville »³⁹

La proposition progressiste de De Chevaux pour la rénovation et l'extension urbaine de Tunis (1933) :

S'inspirant des mêmes principes que Valensi mais développant une image autre de la ville, le plan Chevaux identifie, - pour la première fois à Tunis - **les questions d'urbanisme et les oriente vers une réponse personnalisée.** Proposé en 1933, on y observe la mise en place d'un réseau de voies de communication et le découpage de l'espace urbain en trois zones (centrale, extérieure et industrielle) soumises à servitudes.

La réponse apportée par ce plan est en première lecture satisfaisante. Mais à y regarder de plus près, on s'aperçoit **que les problèmes d'extension de la ville sont traités par une rénovation lourde au centre** : les voies de pénétration ne sont rien d'autre qu'une percée nord-sud à travers la médina avec des ramifications vers l'ouest et vers l'est⁴⁰. L'extension de la ville neuve est traduite par le rattachement et l'assimilation d'une partie de la médina au centre-ville à travers la destruction d'une partie de cette dernière afin d'élargir les rues trop étroites. En ce qui concerne la ville moderne et sa périphérie, le plan ne fait qu'entretenir les récentes extensions périphériques. C'est au niveau de la partie basse qu'on effectue l'assainissement et la destruction de *la Hara*.

Le plan Chevaux, contrairement au plan Valensi, **intervient lourdement dans la médina et presque pas dans la ville neuve.** La différence est nette entre le projet de l'architecte qui tout en préservant la médina, proposait l'embellissement de la ville moderne, et celui de l'ingénieur qui ne proposait rien pour la ville neuve, mais taillait violemment dans la vieille ville. Jalel Abdelkafi note qu'il faudrait voir dans cette proposition « une expression des déclarations radicalement modernistes et anti-historiques de la Charte d'Athènes, position très éloignée des attitudes mesurées et respectueuses des architectes formés dans le goût classique de l'École des Beaux-Arts »⁴¹.

La proposition du plan Chevaux exprime une image nouvelle de Tunis **qui illustre les principes d'aménagement préconisés par l'école progressiste et emblématique de la pensée du Corbusier.** Les principes de ce dernier étaient déjà annoncés depuis 1925 et préconisaient « le décongestionnement du centre des villes, l'accroissement de la densité, des moyens de circulation et des surfaces plantées, nord-sud, est-ouest, la grande traversée pour

38 Santelli S., *Le creuset méditerranéen : Tunis*, Editions du Demi-cercle, CNRS, 1995, p 80.

39 Santelli S., *Le creuset méditerranéen : Tunis*, Editions du Demi-cercle, CNRS, 1995, p 81.

40 Oueslati I., « La place de la médina de Tunis dans les projets d'aménagement de l'époque coloniale ». *URBAMAG*, 1 - Les médinas et ksours dans la recherche universitaire, 26 octobre 2006, <http://www.urbamag.net/document.php?id=109>.

41 Abdelkefi J., « La médina de Tunis : espace historique », Alif, 1989, p 104.

véhicules rapides (...). Une formule résume la nécessité de demain : (...) La géométrie transcendante doit régner (...). La ville actuelle se meurt d'être non géométrique.»⁴²

Faute de moyens financiers et techniques, les autorités responsables de l'époque n'ont pas retenu les percées envisagées à travers la médina, seul l'assainissement de *la Hara* fut entrepris. Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, les graves destructions occasionnées par les bombardements et l'expansion d'un habitat spontané aux portes de la ville vont décider les autorités du Protectorat à **mener une politique ambitieuse de Construction et de Reconstruction**. En suit un changement pour la ville assez remarquable : « Des architectes remplacent les ingénieurs de la direction des travaux publics pour réaliser les plans des édifices publics tunisiens et les plans d'aménagement des agglomérations »⁴³ Ainsi un service d'architecture et d'urbanisme fût créé sous la direction de Bernard Zehrfuss, Grand Prix de Rome, dont les architectures réalisées à Tunis depuis 1934 sous son égide et celle de son équipe d'architectes font date dans l'histoire de Tunis.

Le premier plan directeur de la région de Tunis de Zehrfuss en 1945 :

Le plan directeur que propose Zehrfuss consacre ce qui existe et préconise la création de villes nouvelles de 30 000 habitants tout autour de la commune de Tunis, et reliées à celle-ci par un maillage de voies rapides et un réseau de chemin de fer délibérément fonctionnaliste : les zones d'habitat et de travail sont soigneusement séparées. Dans la zone centrale, Zehrfuss maintient en place les deux entités urbaines traditionnelle et coloniale. Il procède à la séparation entre vieille ville et ville européenne, grâce à un axe de transition où il préconise la récupération d'espaces libres.

La préoccupation principale de Zehrfuss est d'intégrer la voiture à la ville. D'où son idée de créer « de grandes artères communes aux deux moitiés de la ville (arabe et européenne) dont l'intérêt est de **contribuer à lui donner un caractère d'unité**, en l'impliquant dans un même mouvement de circulation et d'échanges »⁴⁴ D'autre part, le plan comporte un réseau de voies express ayant pour objectif de relier les villes nouvelles créées tout autour de l'agglomération de Tunis et de resserrer cet espace qui s'est développé d'une manière anarchique pendant des décennies. Face aux problèmes sanitaires, sociaux, économiques, culturels et d'habitat illégal aggravés -conséquences de la seconde guerre mondiale-, Zehrfuss tenta d'apporter des solutions en adoptant « des propositions d'ordonnement urbain librement inspirées par une réflexion qui projette spatialement l'image de « l'ordre » urbain nouveau. Il soutient que le charme et l'attrait de la ville ne peuvent être garantis en dehors d'une esthétique urbaine qui repose sur un ordre repensé et actualisé.»⁴⁵

Le plan de Zehrfuss présente **une nouvelle image de Tunis marquée par la simplicité et l'ordre**. Ce plan illustre cet aspect décomposé du projet figuré de la ville et ce souci du concepteur de finaliser chaque nouvelle

42 Le Corbusier, « Urbanisme », 1925, cité par F. Choay in *Urbanisme : utopies et réalités*, Editions du Seuil, Paris, 1965, p234.

43 Abdelkefi J., *La médina de Tunis : espace historique*, Alif, 1989, p 85.

44 Ben Slimane M., « Esthétique de la ville de Tunis en 1945, Étude des projets de Zehrfuss et Annabi » in *Revue Tunisienne d'arts plastiques, d'architecture et d'urbanisme*. Dirassat, Janvier 1989, p72.

45 Ben Slimane M. « Esthétique de la ville de Tunis en 1945, Étude des projets de Zehrfuss et Annabi » in *Revue Tunisienne d'arts plastiques, d'architecture et d'urbanisme*. Dirassat, Janvier 1989, p72.

composante proposée : le plan présente différentes zones dont chacune est dotée d'une fonction essentielle propre à elle, à savoir : l'habitat, le commerce, et le travail. Cette logique fonctionnelle se traduit par une disposition simple et une lisibilité immédiate du dessin. Moncef Ben Slimane note que « pour l'auteur, la géométrie simple et l'espace ordonné sont le point de rencontre du modernisme esthétique, du beau et de l'harmonie urbaine. De surcroît, des hexagones répétitifs laissent l'impression que la ville de Zehrfuss peut s'étaler indéfiniment, qu'elle ne connaît pas de limites précises ».

Comme les précédents projets d'urbanisme, ce plan d'aménagement demeure sans suite. Cependant dans la pratique, l'équipe Zehrfuss **va ouvrir à l'urbanisation la zone nord de Tunis, au-delà du Parc du Belvédère.**

b) Ségrégations spatiales sur fond d'inégalités sociales:

Depuis la fin du XVIIIème siècle et durant toute la période du protectorat français, une division sociale de la ville s'est opérée. Certes, l'absence de théorisation n'a pas débouché sur une ségrégation territoriale inscrite dans la législation de la ville comme ce fut le cas à Casablanca⁴⁶ mais la ville de **Tunis apparaît durant cette époque comme un espace ségrégatif.** Dans la médina, les anciennes hiérarchies entre quartiers demeurent et les faubourgs tel que *Bab Djazira* ou *Bab Souika* continuent à être considérés comme des espaces de seconde zone et des antichambres de « la bonne citoyenneté ».

Le même phénomène ségrégatif est repris dans la ville européenne. Les périphéries de la ville neuve se divisent : Le Sud et l'Est sont moins valorisés, pour leurs activités industrielles et portuaires qui concentrent à ses alentours une population pauvre et ouvrière. Le nord est résidentiel, plus apprécié et réunit la population européenne et une partie de la population anciennement installée à la médina qui a emménagé dans la ville neuve pour faire partie de l'émancipation occidentale incarnée par les cadres moyens et les notables de la ville. Les espaces proches de la campagne ou de la banlieue accueillent les populations les plus aisées.

Une sorte de règle s'est imposée dans la différenciation sociale du territoire : **plus on s'éloigne de la médina, des « nuisances de la ville », plus on se dirige vers les espaces résidentiels les plus cossus.** On remarque que c'est avec cette logique que la municipalité avait demandé -dès l'établissement des premiers quartiers centraux- la réalisation du quartier du Belvédère qui se veut être l'un des plus chics de la ville à cette époque.

La ségrégation sociale se superpose à la ségrégation religieuse, c'est-à-dire que c'est uniquement dans les quartiers les plus pauvres de la ville européenne que l'on pouvait trouver des Tunisiens musulmans ou juifs de condition modeste. De manière générale, les musulmans les plus modestes étaient quasiment absents de la ville coloniale et habitaient essentiellement la médina quand ils le pouvaient.⁴⁷ Le reste s'entassait, à partir des années trente, dans des bidonvilles qui proliféraient de plus en plus à la périphérie de la ville coloniale. Le Tunisien restait absent des grands boulevards et des quartiers habités par les Européens et seule une poignée d'entre eux arrivait à

46 Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

47 Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

accéder au parc immobilier de la ville européenne. Cette caractéristique se retrouvait aussi dans l'organisation interne des bâtiments réalisés à Tunis. De ce fait, la mixité sociale était rare à l'intérieur des immeubles de la ville européenne. On ne retrouve pas ce que le baron Haussmann avait réalisé pour Paris, avec des immeubles dans lesquels on pouvait retrouver toutes les strates de la société parisienne. A Tunis, c'est l'implantation de l'immeuble dans la ville qui déterminait sa vocation sociale.⁴⁸

Durant la période de l'entre-deux-guerre, les pouvoirs publics tentent de répondre à la demande de plus en plus urgente de logement. **On assiste au développement de lotissements d'habitation bon marché** - afin de maîtriser le phénomène de pénurie - **sans vision d'ensemble**. L'institution développe des orientations générales, tel que la sur-taxation des terrains non-bâti, sans grands moyens pour les mettre en œuvre et reste incapable de contrer la spéculation foncière et la hausse des prix des terrains. Les différentes propositions pour pallier aux carences de ce type ne sont quasiment jamais appliquées. Les opérations d'*Habitation à Bon Marché*, engagées pourtant relativement tôt par rapport à la métropole, sont un échec. Les cités *HBM* ne sont que de modestes cités pavillonnaires qui ne peuvent répondre à une demande massive de logements dont les plus importantes sont celles des populations issues des campagnes.

Ce n'est qu'après la Seconde Guerre Mondiale et l'action engagée par l'équipe de Bernard Zehrffuss que l'on arrive à répondre momentanément à cette carence, mais les besoins sont encore bien supérieurs à l'offre. **Ainsi la Municipalité ne pourra que constater son échec face à la multiplication des gorbivilles tout autour de la ville**. Ce n'est qu'à partir de 1947 qu'un plan général de la ville de Tunis est engagé et respecté.⁴⁹ Il est intéressant de signaler que dans le bilan qu'il dresse de son œuvre, Zehrffuss est amer de constater qu'en Tunisie, les villes se sont développées dans la confusion, en abandonnant les traditions de l'architecture locale, le tout sur une base spéculative⁵⁰. Son équipe dont le dynamisme rappelle celle constituée quelques décennies plus tôt au Maroc par le Maréchal Lyautey sous la direction d'Henri Prost permet l'introduction du mouvement moderne en Tunisie. Mais l'époque et les impératifs sont différents. En 1947, il ne s'agit pas de construire le protectorat, comme c'était le cas au Maroc avec Lyautey. **Il s'agit pour ces jeunes artistes de redresser le tir, de réfléchir sur une amélioration générale du fonctionnement des ensembles urbains de Tunisie**. Pendant près de six ans, en plus des projets de reconstruction et de développement des infrastructures, ils bâtissent des logements et des bâtiments publics d'une grande qualité constructive, empruntant les principes de construction de l'architecture vernaculaire locale et l'associant à la projection spatiale du mouvement moderne. Le contexte de l'urgence, de crise sociale, le peu de moyens et le manque de matériaux modernes et surtout la présence d'une main d'œuvre qualifiée les poussent à rationaliser leurs esquisses et à tenter d'intégrer le savoir-faire local en reconduisant, par exemple, certaines typologies traditionnelles afin de trouver des alternatives à la pénurie de logement que connaît le pays.⁵¹ **Cette initiative, bien que intéressante, ne pourra pas limiter les conséquences du modèle social inégalitaire mis en place** et ne pourra pas inverser la décadence qui s'opère dans la ville.

48 Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

49 Chabbi. M, L'habitation spontanée à Tunis, Op. Cit.

50 Zerhrfuss, B., « La construction en Tunisie », Annales de l'institut technique du bâtiment et des travaux publics, 1950, p.5.

51 Zaouche A. sous la direction de Hueber Juliette et Piaton Claudine, « Tunis, Architectures 1860-1960

c) L'étalement urbain et l'émergence des nouvelles extensions périphériques:

Tunis a connu durant l'époque coloniale une croissance qui s'est traduite essentiellement par un étalement horizontal de son bâti. Les premières extensions émergent vers le nord, qui va constituer le corridor de l'extension urbaine de la ville jusqu'à nos jours. L'étude des différentes cartes de la ville entre 1900 et 1941 laisse apparaître une extension très importante de la ville dans cette direction. Mais le bâti est discontinu et on assiste à la formation de noyaux déconnectés et aléatoires qui émergent au rythme des ventes de parcelles et de la spéculation immobilière. On pouvait encore trouver, durant les années 50, des terrains nus au sein de quartiers viabilisés au début du siècle.

D'autre part, on assiste à un engouement pour la villa, un mode d'habitat qui caractérise la ville coloniale. L'élévation du bâti n'est pas perçue comme l'affirmation du mode de vie du bourgeois tunisois. Son idéal est de posséder sa villa, sans qu'elle soit forcément gigantesque. Comme mentionné auparavant, Elle incarne le modèle à atteindre . La villa a été l'argument de vente majeur pour susciter l'intérêt des candidats pour la colonisation en Tunisie. Les opérations des *Habitats à Bon Marché* s'inscrivent dans cette optique : fixer les candidats à l'émigration dans le pays en lui promettant un accès à la propriété individuelle. La contrepartie de cette option est que la villa est dévoreuse d'espace et oblige les autorités municipales à étendre un peu plus le domaine public principalement vers le nord et au détriment de la banlieue et de la campagne. même si, dans certains quartiers on note une densification de l'habitat, celle-ci n'est pas suffisante pour limiter la tendance de construire des villas à la périphérie de la ville.⁵² Ce n'est qu'après la Seconde Guerre Mondiale que l'on propose de résoudre le problème du logement en développant la construction d'immeubles de plusieurs étages. Le cas du bâtiment du foyer du combattant est le seul exemple de H.B.M de type logements collectifs. L'ouvrage réalisé en 1932, par Sayous dans un premier temps puis par Marcel Royer propose, pour des familles modestes de l'armée française, près de 76 appartements répartis sur quatre étages et dominant une série de magasins au rez de chaussée, permettant à l'immeuble de s'insérer dans le tissu du quartier et proposant aux habitants une série de commerces de proximité⁵³.

4- Conclusions:

Le contexte politico-social existant depuis l'instauration du protectorat a fait surgir une dualité urbaine inédite entre la médina –le noyau ancien – et la récente ville européenne et a intégré la ville de Tunis dans un modèle de ville divisée, basé sur une volonté de marquer à l'échelle urbaine la supériorité politique du pouvoir colonial. Ce modèle n'a fait que se consolider tout le long du protectorat français, s'alimentant des diverses problématiques communautaires et identitaires existantes et profitant de l'absence d'une politique de gestion urbaine et l'incapacité du pouvoir colonial de maîtriser le phénomène de migration que connaissait la ville à ce moment. Bien que la juxtaposition des deux noyaux a progressivement donné des «entre-deux» d'interconnexion et de consistance , la séparation a longuement perduré. À l'indépendance de la Tunisie, le jeune gouvernement en place hérite d'une capitale au périmètre urbain fracturé en deux.

52 Giudice C. , « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 », Tunis

53 A.M.T., RV 14880, le foyer du Combattant, 1929. A.C.F.T, Titre de propriété 44518. Source : Giudice C. , « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis



**CHAPITRE III- LE TISSU EUROPEEN DANS LE DEVELOPPEMENT DU TUNIS POST-COLONIAL
CONTEXTUALISATION, DIAGNOSTIC ET ENJEU**

III- Le tissu européen dans le développement du Tunis post-colonial : Contextualisation, Diagnostic et Enjeux

Depuis l'indépendance, On assiste à **une dépréciation progressive des édifices bâtis durant la colonisation**. On se retrouve face au même phénomène qu'à connu la médina pendant le protectorat par rapport à -justement- la ville coloniale. Entre la seconde guerre mondiale, la guerre d'indépendance et la création du nouveau état d'Israël, Les anciennes communautés qui occupaient les lieux se sont peu à peu dispersées. La bourgeoisie tunisoise a quitté depuis de nombreuses années le centre ville, préférant s'installer dans les banlieues cossues de la périphérie nord et nord-ouest: La Marsa, Carthage, la Soukra, Les Berges du lac, El Menzah et En Nasr. On assiste à **un grand phénomène d'étalement urbain**, porté en premier lieu par l'élite tunisoise et consolidé par une majorité de la classe moyenne. La migration progressive vers de nouvelles extensions périphériques est alimentée par cette volonté d'appartenir à une catégorie sociale où la typologie d'habitat de la villa, la modernité du logement et l'augmentation du mètre carré sont les symboles. **L'absence de réhabilitation et d'entretien du centre ville a fortement joué en défaveur de la ville duale de Tunis**. Progressivement, la médina puis la ville européenne se vident et se dégradent, laissant place à une population migrante, neocitadine, en manque de moyens et en quête de travail dans la capital.

1- Brève contextualisation à échelle métropolitaine:

a) Le grand Tunis entre croissance démographique et étalement urbain

A partir de l'année 1920, Tunis a connu l'étalement des zones périphériques, le développement des lotissements organisés autour des zones limitrophes de la ville, vers *Franceville, Carnoit et le Belvédère* au nord, *Mont-Fleury* au sud, par la suite l'étalement urbain commence à toucher *le Bardo, Carthage, Salammbô, la Goulette, la Marsa, Megrine, Rades, Ben Arous et Hammam Lif*⁴. **Cette époque s'est caractérisée par l'absence d'une planification urbaine préalable**. C. Coquery-Vidrovitch souligne qu'au moment de l'indépendance en 1956, la ville livrée aux autorités tunisiennes constituait **un ensemble disloqué et inachevé, caractérisé par une ségrégation très marquée** : une médina abandonnée et appauvrie, une ville coloniale regroupant l'essentiel des activités économiques et administratives et des noyaux urbains lointains et périphériques, avec des quartiers résidentiels pour une population de majorité européenne et des quartiers informels pour les Tunisiens issus de l'immigration rurale de l'intérieur du pays. Ces derniers quartiers n'avaient pratiquement aucune relation entre eux et très peu avec la médina et la ville basse. L'étalement urbain s'est depuis progressivement accéléré pour s'étendre d'une part au nord, vers les terres agricoles et les collines voisines de la ville de Tunis telles que *Jebel Nahli* et *la Mnihla*, et d'autre part au sud, vers *oued maliane* et *la plaine de Mornag*. La zone urbanisée couvre alors un rayon de 15 à 20 kilomètre tout autour du centre-ville.

D'après l'étude de H. Dlala de 2007, la capitale Tunisienne n'est devenue une ville millionnaire que vers 1978. Sa population, qui n'était constituée que de 561.000 habitants à l'Indépendance et de 900.250 habitants au

54 Catherine Coquery-Vidrovitch 1988 *Processus d'urbanisation en Afrique, Volume 2* Harmattan

recensement de 1975, se voit atteindre le nombre de 1.283.500 habitants en 1984. En 2004, elle comptait 2.072.500 habitants dans ses limites communales et 2.248.000 habitants dans les limites des délégations qui forment les quatre gouvernorats du District de Tunis⁵⁵ (voir Tableau 1).

Habitants/ Date	Commune de Tunis	%	Communes périphériques	%	Taux de croissance
1966	466.997	69	210.606	31	3.17
1975	566.419	63	333.839	37	4.72
1984	598.655	47	683.855	53	2.75
1994	674.142	40	1.009.821	60	2.8
2004	798.697	38	1273.678	62	1.83%

Tableau 1: évolution de la population centrale et périphérique dans le district de Tunis.

Source INS (recensement de général de la population et de l'habitat)

L'évolution de la population présente donc une augmentation progressive du nombre d'habitants sur tout le territoire du grand Tunis et démontre **un phénomène migratoire de la population du district de Tunis de plus en plus important vers les communes périphériques**, dépassant en 2004 le seuil des 60%. On note par contre une faible croissance au niveau de la commune centrale de Tunis.

Toujours selon la même étude, comparativement à de nombreuses capitales des pays en voie de développement, la croissance de Tunis reste relativement modérée. Le taux d'accroissement annuel moyen entre 1984 et 1994 n'était que de 2.75% contre un taux national de croissance urbaine de 3.83%. Il est passé à 2.08% par an durant la période 1994-2004, contre un taux national de 1.83% par an. Mais, bien que globalement modérée, **cette croissance se manifeste dans la dilatation peu contrôlée du tissu urbain périphérique** particulièrement dans les banlieues Nord situées dans le Gouvernorat de l'Ariana, où l'accroissement du nombre de logements, le plus élevé du Grand Tunis (6.5% par an entre 1994 et 2004), est presque deux fois supérieur à celui de la population qui est également le plus fort de la capitale (3.81%/an).⁵⁶

b) Le dépeuplement de la zone centrale et péri-centrale de Tunis:

Il est intéressant de noter que si la population de la commune de Tunis-ville a augmenté plus faiblement que celle du Grand Tunis (au taux de 1.03% par an contre 2.08% entre 1994 et 2004), les secteurs communaux centraux ont, quant à eux, enregistré une baisse des effectifs de 28% entre 1975 et 1984, de 22% entre 1984 et 1994 et de 10% entre 1994 et 2004. Le dépeuplement graduel du noyau central - **qui a perdu la moitié de sa population en trente ans** – résulte d'un report des populations du centre vers la périphérie (voir Tableau n°2).

55 Dlala H. « Métropolisation et recomposition territoriale du Nord-Est tunisien » Revue Européenne de Géographie 2007.

56 Dlala H. « Métropolisation et recomposition territoriale du Nord-Est tunisien » Revue Européenne de Géographie 2007.

Secteur communal	Année 1975	Année 1984	Année 1994	Année 2004
La médina	64369	43520	32563	26703
Bab Bhar (ville basse)	82809	59163	45442	39806
Sidi el Béchir	67504	41783	34353	29911
Bab Souika	52654	46465	35835	33284
Total	267336	190931	148193	129704

Source: Institut national de la statistique, recensement général de la population et des logements (1966, 1975, 1984, 1994, 2004)

Tableau n°2: Évolution de la population dans la zone centrale (1975-2004)

Ce phénomène est consécutif à deux facteurs qui sont :

- La tertiarisation du centre-ville avec la transformation du bâti réservé aux logements en bureaux ;
- La dégradation et le manque d'entretien du bâti.

Bien qu'il tend au ralentissement par rapport à la période allant de 1975 à 1994, **ce phénomène de dépeuplement affecte particulièrement les secteurs de la Médina et de la ville basse** (ancien centre colonial) dont les densités de population ont baissé sensiblement (de 12 et 18% en dix ans)⁵⁷.

Quant aux secteurs péri-centraux de la commune de Tunis-ville, ils amorcent à leur tour une tendance au ralentissement de l'accroissement démographique qui situe les taux de croissance à un niveau très bas par rapport au taux global du Grand Tunis (2.08%/an). En effet, dans quatre secteurs sur onze ces taux sont négatifs, et dans trois autres inférieurs à 1%/an (voir Tableau n°3).

Par commune					Par délégation			
Communes	Population		Taux de croissance 1984-1994/an	Population 2004	Délégation	Population		Taux de croissance 1994-2004/an
	1984	1994				1994	2004	
Zone centrale								
Al Médina	32563	26703	-1.96	26703	Al Médina	32563	26703	-1.96
Bab Bhar	45442	39806	-1.32	39806	Bab Bhar	45442	39806	-1.32
Sidi El Béchir	34353	29911	-1.38	29911	Sidi El Béchir	34353	29911	-1.38
Bab Souika	35835	33284	0.74	33284	Bab Souika	35835	33284	-0.74
Zone péri-centrale								
El Omrane	38950	40801	0.47	40801	El Omrane	38950	40801	0.47
El Omrane El Aala	56566	62138	0.95	62138	El Omrane El Aala	56566	62138	0.95
Ettahrir	20098	21956	0.89	21956	Ettahrir	20098	21956	0.89
El Menzah	38126	43320	1.29	43320	El Menzah	38126	43320	1.29
El Khadra	33198	36818	1.04	36818	El Khadra	33198	36818	1.04
Séjoumi	39283	36171	-0.82	36171	Séjoumi	39283	36171	-0.82
Ezzouhour	42356	40434	-0.46	40434	Ezzouhour	42356	40434	-0.46
El Wardia	34902	33734	-0.34	33734	El Wardia	34902	33734	-0.34
El Kabbaria	66415	81261	2.04	81261	El Kabbaria	66415	81261	2.04

Institut National de la Statistique. Recensement général de la population et des logements de 2004.

Source : Dlala H. 2007 « Métropolisation et recomposition territoriale du Nord-Est tunisien »

Revue Européenne de Géographie

Tableau n°3 Évolution de la population de la zone centrale et péri-centrale (1984-1994-2004)

57 Dlala H. « Métropolisation et recomposition territoriale du Nord-Est tunisien » Revue Européenne de Géographie 2007.

2- Ville européenne, Diagnostic d'un déclin:

a) Un niveau avancé de dégradation :

Le départ de la population coloniale et les émigrations successives de la communauté juive avait été, dans un premier temps, un des premiers facteurs de l'évidement progressif qu'avait subi la ville européenne. Cela a engendré un changement important au niveau de la population de cette partie de la ville et la gestion de son bâti. Avec une grande proportion de locataires qui rêvaient d'accéder à la propriété et l'urgence avec laquelle les anciens propriétaires devaient céder leurs biens, une partie de l'immobilier de la ville coloniale fût vendu pour une bouchée de pain à des gens qui avaient su tirer profit des circonstances historiques par lesquelles passait le pays.

A partir de ce moment, les propriétaires étaient répartis en deux groupes :

- Un premier composé d'anciens colons, d'européens, ou des juifs émigrés qui n'avaient pas pu vendre leurs biens en raison du problème du transfert des valeurs avant de quitter le pays
- Un deuxième groupe composé des nouveaux propriétaires qui se sont trouvés du jour au lendemain en possession d'un vaste parc immobilier, qu'ils ne connaissent souvent que sur le papier, et qui ne les intéressaient que par les rentrées de loyers à la fin du mois.

Dans les deux cas, **l'entretien du parc immobilier n'était plus assuré** : pour les uns en raison de l'éloignement des propriétaires et pour les autres, en raison de leur volonté de gagner de l'argent à moindre frais. Ainsi, commençait le processus de dégradation de cette zone de la ville. Un autre facteur va accélérer le processus de dégradation de la ville européenne. **La translation de certaines fonctions du centre-ville et leur déplacement vers le nord dans les nouveaux noyaux périphériques les plus cossus** déstabilise la dynamique urbaine de la région. Malgré l'élaboration du Plan régional d'aménagement qui prévoyait la programmation, dans les années 70, de trois centres d'équilibre (un au sud, un à l'ouest et un troisième au nord) le phénomène n'a fait que s'affirmer à cause de certains acteurs publics qui ont peu appuyé la concrétisation de ce dernier, laissant l'initiative au banc des bonnes intentions.⁵⁸

Un dernier facteur va porter le coup de massue à la ville européenne. Quelques quartiers, héritiers d'un passé assez populaire et d'une situation géographique devenue stratégique, se voient envahis par le lobby immobilier. **Une tertiarisation galopante**, accompagnée par une pression étrangère et des puissances financières occidentales qui tentent d'investir cette partie de la ville et de la transformer en un hypercentre à l'américaine ⁵⁹. On peut citer comme exemple le cas de La petite Sicile, où on a assisté à une destruction massive d'une grande partie du cœur vivant de ce quartier, et une délocalisation aussi bien de ses habitants que des commerces de proximités et des petites industries pour faire place à des futures banques, des grandes tours et des parkings.

58 Ferjani M. C., « Le processus de ségrégation sociale et spatiale dans le grand Tunis » <http://horizon.documentation.ird.fr/exl>

59 Ferjani M. C., « Le processus de ségrégation sociale et spatiale dans le grand Tunis » <http://horizon.documentation.ird.fr/exl>



b) Un territoire aux inégalités socio-spatiales:

Le mouvement de tertiarisation qu'a connu - et que connaît encore - la ville européenne depuis l'indépendance a contribué au déplacement progressif de la population aisée. Les résidents qui restent sur place, majoritairement sans grandes ressources économiques sont confrontés à des démolitions d'immeubles, de hangars, de dépôts, de garages, de petites industries et de locaux d'activités diverses, pour faire place à des projets banques, des hôtels, de grandes tours de bureaux et des parkings. Il en est de même pour les petites activités sur place qui faisaient l'animation de la ville européenne qui se voient repoussées vers la périphérie. L'actuelle population de la ville européenne connaît donc le même sort qu'avait connu celle de la Médina durant les années cinquante. On assiste à la répétition du même phénomène et suivant pratiquement la même logique:

- La tranche aisée de la population a rejoint les quartiers résidentiels à l'Est et au Nord de la ville.
- Les couches moyennes, qui constituent la masse, ont rejoint les habitats collectifs de type économique et les centres des anciens noyaux périphériques intégrés à l'espace urbain tunisois.
- Une partie de la tranche la plus vulnérable se voit contrainte à se déplacer et participe à l'exode urbain en direction des quartiers d'habitat spontané péri-urbain.

Ceux qui décident de rester sur place sont majoritairement des locataires qui, à défaut d'alternatives, préfèrent

profiter des loyers à bas prix et l'avantage de vivre au centre ville, souvent au prix de vivre dans des édifices qui menacent ruine et des conditions de précarités avancées.

L'actuelle ville européenne présente donc deux visages: Un premier qui représente le mouvement de tertiairisation, assez majoritaire, orienté vers la construction du neuf, qui grignote progressivement le territoire du deuxième, plus résidentiel, de plus en plus minoritaire, plus populaire que le premier.

La situation actuelle de la ville européenne est un cas de plus qui illustre le regard des politiques de planification basé sur l'absence d'un modèle démocratique non représentatif des différentes sphères sociales de sa société et orienté vers l'ouverture de marché et l'attrait des nouveaux capitaux. Un modèle qui a tendance à fermer les yeux sur le renforcement des ségrégations socio-spatiales qui s'opèrent dans la société et où on est loin d'offrir des conditions et des opportunités équivalentes à tous les habitants. Il ne fait qu'accroître l'inégalité et la pauvreté urbaine d'une majorité de la population qui se voit comme victime une fois de plus du rouage du système capitaliste.

c) Un dispositif institutionnel inexistant:

La Tunisie dispose d'un patrimoine urbain ancien diversifié et atypique qui nécessite aujourd'hui des actions de réhabilitation et de mise en valeur. Comme précédemment évoqué, des phénomènes de dégradation et/ou de transformation et des inégalités socio-spatiales font subir à la population qui y réside de lourdes nuisances dues au manque d'hygiène, de confort et de sécurité. De plus, ces ensembles urbains historiques connaissent en général une faible intégration aussi bien physique qu'économique due à l'effet du développement accéléré des villes, à leurs mal adaptation au marché immobilier et au manque d'initiatives pour leurs réhabilitation.

Actuellement, le dispositif institutionnel qui évoquent la problématique de la réhabilitation des tissus anciens en général et les tissus européens en particulier se compose du:

- Ministère de l'intérieur qui assure la sous-tutelle administrative et financière des municipalités.
- Ministère du Transport et de l'Équipement en charge de l'application du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (le CATU de 1994).
- le Ministère de la Culture en charge de l'application du Code du patrimoine historique, archéologique et des arts traditionnels (CP) 1994.

Un dysfonctionnement dans travail de ces trois organes ministériels au niveau de la gestion du parc immobilier ancien s'opère dans la mesure où chaque ministère supervise - de son côté - une composante importante du bon fonctionnement des interventions dans ces tissus de la ville. Quand le rôle du premier se résume à la direction des municipalités et donc à la supervision de la politique de gouvernance de ces dernières, le deuxième veille à la bonne gestion territoriale de celles-ci. Le troisième est -quant à lui- chargé des problématiques patrimoniales du

territoire concerné. On peut donc avancer deux problématiques importantes à ce niveau. Une première qui met le doigt sur **l'absence de connexion entre les différentes parties concernées quand il est question de prise de décision ou de gestion d'opération sur un tissu ancien**. Chaque organe étant déconnecté de l'autre, il n'existe aucune plate-forme de coordination entre les trois ministères qui assure la fonction de coordination et de programmation ou une section au niveau de la structure de chacun d'eux qui se dédie spécialement à cela. On peut citer l'exemple de l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine qui fonctionne dans une logique de plate-forme de connexion et qui pourrait -dans un certain sens- jouer ce rôle, mais actuellement, cet organe intervient sur une typologie plus urgente à traiter que celle des quartiers informels et des bidonvilles sur le territoire tunisien. Son action se limite donc aux infrastructures et n'intègre pas le cadre bâti et encore moins quand il s'agit d'un tissu de composante patrimoniale.

La deuxième problématique est celle de **la lourdeur technico-administrative** qui résulte directement de la première problématique dans la mesure où l'absence d'un dispositif institutionnel coordonné et bien articulé provoque des dysfonctionnements et des complications inattendues au niveau de n'importe quelle action d'intervention, causant le rallongement des échéances et parfois des procédures contradictoires.

d) Des impasses juridiques

Les diverses tentatives de rénovation entreprises dans le cadre des tissus anciens en Tunisie et plus particulièrement dans les tissus européens, sont souvent entravées par **plusieurs problématiques d'ordre juridique que les instruments existants peinent à solutionner**. La ville européenne de Tunis n'échappe pas à la règle et en connaît principalement quatre facteurs qui contribuent à sa dégradation et conditionnent sa réhabilitation:

- **Le problème de l'immatriculation :**

La grande majorité des immeubles du tissu colonial sont immatriculés, mais n'ont pas de titre foncier. Ces derniers sont nécessaires et stratégiques dans la conduite des opérations de renouvellement urbain, l'immatriculation étant la base de la sécurisation des relations juridiques et financières dans les opérations. Le droit tunisien permet aux pouvoirs publics d'engager eux-mêmes les démarches d'immatriculations -dans le cadre d'opérations- seulement sur les terrains non bâtis⁶⁰. Dans le cas de la ville coloniale, les pouvoirs publics se retrouvent donc dans l'impasse de l'immatriculation des terrains bâtis et dans l'impossibilité de prendre l'initiative d'immatriculer ce qui ne l'est pas encore.

Un rapport de 2008 de la Direction Générale des Collectivités Publiques Locales rappelle quelques conséquences de la non immatriculation dans la réglementation tunisienne tel que le blocage du bon fonctionnement des copropriétés (l'immatriculation est le préalable indispensable à l'établissement d'un état de division pour une gestion des copropriétés) ou la difficulté d'avoir cours à des prêts et fonds ainsi que l'accès au financement hypothécaire et correspond souvent à une situation foncière peu claire (limites de propriété, confusions sur les

⁶⁰ Bazin A. R., Remy C. et Noyer J.M. « Mise en place d'un dispositif institutionnel juridique et financier d'intervention dans les centres anciens, Phase 1 – étude d'élaboration de la méthodologie et des termes de référence pour les interventions dans les centres anciens. 2008

biens)⁶¹.

- **Le problème de l'indivision :**

L'indivision est la situation juridique de plusieurs personnes, titulaires en commun d'un droit de même nature sur un même bien ou ensemble de biens sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts. Elle peut résulter d'une convention, suite à l'achat en commun d'un bien immobilier, ou d'un cas fortuit, hypothèse de l'indivision successorale entre héritiers suite à un décès. Il est certain que l'indivision est un des problèmes majeurs des interventions en centres anciens et représente un frein aux initiatives de réhabilitation. Les situations d'indivision, très fréquentes, sont une source de difficultés supplémentaires, du fait de la lourdeur des processus de prise de décision, de la « déresponsabilisation » de chacun des membres de l'indivision. Cela engendre, en pratique, une accélération de la dégradation de l'immeuble.

- **Le problème de gestion de la copropriété :**

La copropriété est particulièrement développée dans les quartiers de la ville européenne, dans un parc dont une partie date d'avant 1954. Le fonctionnement des copropriétés présente un certain nombre de difficultés comme l'incapacité de gestion syndicale et l'absence de syndic, la difficulté de récupération des charges due à l'inconscience des propriétaires des coûts de gestion communs et/ou leur incapacité à payer les charges ou encore l'incapacité de distinguer les parties communes et les parties privatives, due à l'absence d'immatriculation. Le cumul de ces difficultés ne fait que retarder l'entretien et la mise en bon état des bâtiments et entraîne donc un risque de dégradation des copropriétés, sous-entretenu depuis plusieurs dizaines d'années.

- **Le problème des propriétés des étrangers :**

A l'étude du parc résidentiel de la ville européenne de Tunis, on peut distinguer trois catégories de biens, à savoir, ceux appartenant à des particuliers, les appartements relevant du domaine de la Municipalité de Tunis et, enfin, ceux relevant du domaine de l'état. Comme évoqué précédemment, la première catégorie était la propriété des anciennes communautés étrangères et était majoritaire jusqu'à l'indépendance, date à laquelle commence le départ de ces dernières de l'ancienne colonie tunisienne devenue indépendante. Depuis, une partie de ses biens a été rachetée par les tunisois sur place, une deuxième fait désormais partie du domaine public et une dernière partie est restée abandonnée par les anciens maîtres des lieux.

Cette dernière catégorie constitue actuellement un casse tête chinois pour l'état tunisien. Le problème résulte dans l'incapacité de ce dernier d'intervenir sur ces biens, étant donné le fait qu'on ne connaît pas, ou plus, les propriétaires. L'absence d'alternatives juridiques pour ce cas a fait que ces biens sont restés longtemps inutilisés et présentent aujourd'hui un état de délabrement avancé. Les pouvoirs publics tentent de trouver des compromis avec, par exemple, le rachat d'une partie de ces derniers. On peut citer le cas du rachat des anciennes propriétés coloniales françaises de la zone coloniale -suite à un accord avec le gouvernement français- et son attribution à la SNIT (société nationale immobilière tunisienne) afin de les gérer.

61 Bazin A. R., Remy C. et Noyer J.M. « Mise en place d'un dispositif institutionnel juridique et financier d'intervention dans les centres anciens, Phase 1 – étude d'élaboration de la méthodologie et des termes de référence pour les interventions dans les centres anciens. 2008

Cette situation devient plus alarmante lorsque ces bâtiments sont occupés par des locataires qui n'ont généralement ni les moyens financiers ni juridiques qui leurs permettent d'arranger l'appartement qu'ils occupent. Dans le cas de l'exemple cité des propriétés françaises, La SNIT a établi un système de contrat-vente aux locataires désireux d'acquérir leurs résidences et a permis de relouer des appartements - après leur aménagement - à des familles nécessiteuses à des prix symboliques, oscillant entre 50 et 100 dinars Tunisiens par mois. Pour le reste, l'impasse juridique est toujours d'actualité et les résidents nécessiteux continuent de vivre -faute d'alternatives- dans des appartements qui menacent ruine.

e) État de la réglementation en vigueur:

Si on se penche sur les outils actuels de gestion utilisés dans la politique d'intervention en centre ancien, on se rend compte de l'existence de tout un arsenal juridique relativement développé, avec certaines dispositions mal connues et sous-utilisées. Les textes juridiques sont les suivants :

- Le Code des droits réels (loi n°65-5 du 12/2/1965)
- Le Code du statut personnel (décret du 13/08/1956)
- Le Code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (loi n° 94-122 du 28/11/1994)
- Le Code du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels (loi n°94-35 du 24/02/1994)

Tous ces textes mentionnent de manière directe ou indirecte la notion de centres anciens, leurs importance et l'impératif de les protéger et de les préserver. Le Code du Patrimoine (1994, titre1 art 3) par exemple, fait référence à la notion « d'Ensemble Historique et/ou Traditionnel ». et les définit comme « des biens immeubles, construits ou non, isolés ou reliés, tels que les villes, villages et quartiers qui, en raison de leur architecture, de leur unicité, de leur harmonie ou de leur intégration dans leur environnement, ont une valeur nationale ou universelle, quant à leur aspect historique, esthétique, artistique, ou traditionnel ».

Les centres anciens sont généralement abordés comme des objets à haute valeur patrimoniale qu'il faut classer, mais les textes juridiques ne formalisent pas de structures ou d'applications pour orienter ou organiser les éventuelles actions d'intervention ou de réhabilitation sur ce type de tissu. L'architecture actuelle des textes formule l'importance muséographique du tissu urbain ancien sans pour autant donner des solutions aux problèmes qui freinent sa remise en bon état. **On est donc devant une optique beaucoup plus centrée sur l'objet et non pas sur un espace ou un tissu entier**, formant ainsi une contradiction entre protection du patrimoine et amélioration de la qualité de l'habitat et donc l'amélioration de la qualité de vie des habitants.

D'autre part, les codes existants ne proposent pas, par exemple, d'alternatives aux impasses juridiques signalées précédemment. Si on se place dans le contexte concret de la ville européenne de Tunis, on voit qu'à l'ordre d'intervenir, les problèmes d'indivision, d'immatriculation et de copropriétés sont des obstacles importants qui

mettent en péril le bon fonctionnement des projets de réhabilitation. Il faudrait donc revoir et proposer une amélioration ponctuelle des différents textes afin de permettre une application plus simple et surtout plus efficace de ces derniers, de créer les conditions appropriées pour conduire les projets de réhabilitation en centre ancien et de simplifier les procédures administratives, sans pour autant bouleverser les textes existants conformément aux termes de référence.

f) Un système opérationnel défaillant:

Les efforts entrepris depuis des décennies tant par les institutions publiques telles que l'Institut National du Patrimoine, l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine « ARRU », l'Agence de Mise en Valeur du Patrimoine et de Promotion Culturelle « AMVPPC », que par les Collectivités Locales ou encore par les Associations de Sauvegarde des Médinas « ASM » et également, par la population elle-même, restent bien en deçà des besoins réels de réhabilitation et de préservation des Centres Anciens en Tunisie. Outre les travaux d'entretien, de réfection ou de rénovation, réalisés au fil du temps par les habitants, qui ont permis la préservation de la majeure partie du patrimoine immobilier - mais qui ont aussi, souvent porté atteinte à son caractère patrimonial - ces efforts se sont concrétisés par divers projets et actions pris en charge par les secteurs public et associatif.

Si on analyse le dispositif opérationnel actuel qui intervient de manière général sur les tissus anciens, deux acteurs opérationnels se démarquent dont uns – les associations de sauvegarde des médina (ASM) - qui interviennent à échelle locale, et un autre - l'agence de réhabilitation et de rénovation urbaine - qui intervient à échelle nationale :

- Les Associations de sauvegarde de la médina (ASM), existent dans de nombreuses villes. Elles ont en général une bonne connaissance du tissu qu'elle protège, une certaine compétence architecturale ainsi qu'une initiative de sensibilisation et de conseil auprès des citoyens. Celle de la ville de Tunis est très importante et a un caractère parapublic, quand ailleurs les ASM dépendent des acteurs locaux (les communes) et sont généralement sous-équipées et financièrement limitées.
- L'agence de réhabilitation et de rénovation urbaine ARRU, est - comme mentionnée précédemment - un organisme qui se limite aux infrastructures et n'intervient pas ou peu sur le cadre bâti. Ses interventions s'orientent beaucoup plus aux tissus informels.

Si on se focalise sur le cas de la ville de Tunis, on remarque d'une part, l'absence de la commune dans la hiérarchie opérationnelle de gestion et sa limitation d'action contre une omniprésence de l'ASM qui joue le rôle -en plus de celui d'association de protection – de gestionnaire des opérations sur les tissus anciens. Le manque d'initiative de l'une et l'omniprésence de l'autre trouve sûrement son explication dans la tradition politique non démocratique longuement établie en Tunisie qui a progressivement limité le rôle de la commune. Ce déséquilibre politique a amené à banaliser le statut de représentatif de la commune et a provoqué en contre partie, une nécessité citoyenne de créer un organe de protection et de sensibilisation - ce que fût durant un temps l'ASM – et qui a été récupéré par

les pouvoirs publics, le convertissant au final à un bureau d'étude parapublic.

3- La place de la ville européenne dans les documents et discours des acteurs urbains:

Une partie du travail doctoral de Imène Oueslati s'est centré sur l'étude des différentes représentations des centralités du grand Tunis et les pratiques urbaines qui en découlent. Une analyse faite sur une sélection de documents urbains produits depuis l'indépendance va servir de base pour cette partie du travail pour essayer de faire sortir le statut que prend la ville européenne dans le discours de ses aménageurs, l'impact de ce statut dans les stratégies urbaines élaborées et les conséquences de ces dernières sur l'actuelle ville européenne.

a) Présentations et analyses des documents entre 1970 et 1988 :

Le choix des dates de ce premier volet réside dans le fait qu'avant 1970, les acteurs publics ne manifestaient beaucoup d'intérêt pour l'urbanisme et la planification urbaine. Depuis l'indépendance et jusqu'au début des années 70, les problématiques se concentraient beaucoup plus sur les questions de stabilité du pays, l'urgence de la pénurie de logements et la mise en place des structures élémentaires à la bonne fonction d'un état. Ce n'est qu'à partir de 1970 qu'on commence à penser à la mise en place d'instruments et d'institutions publiques pour la gestion urbaine.

• Le schéma directeur d'aménagement de et d'urbanisme, rapport d'orientation (1975) :

« Destiné à l'information des responsables, pour effectuer des prises de décisions dans un ensemble cohérent et si possibles complet »⁶² ce rapport présente un diagnostic de la situation urbaine du grand Tunis et énoncent des stratégies d'opération à moyen et long terme afin de choisir le développement futur de la capitale. L'aménageur construit un discours sur deux phases :

- Une première phase -destinée à l'information des responsables- présente un diagnostic de la situation urbaine de Tunis.
- Une deuxième phase où il propose des solutions à adopter.

À l'analyse du diagnostic de la première phase , on note que **la ville européenne n'est pas encore considérée comme tissu ancien du centre ville en 1975 et qu'à ce moment, seule la médina tenait ce statut**. Le problème de vétusté et de dégradation du centre ville est énoncé de manière générale, sans distinction entre les deux parties, mais on insiste sur **le statut d'infériorité que tenait La médina à cette époque par rapport à la ville coloniale**. Le problème du début de tertiarisation de la ville européenne et ses conséquences (pollution sonore, problèmes de transport, sur-concentration, début de dépeuplement du centre ville...) ainsi que la pression immobilière sont aussi évoqués et argumentés par **l'absence d'alternatives à l'implantation de ce secteur en pleine expansion** dans un autre territoire, notamment dans les nouvelles centralités encore naissantes et à vocation résidentielle.

62

Au niveau des propositions énoncées dans la deuxième phase du document, le point primordial adopté est celui d'**établir de nouvelles centralités** afin d'essayer de maîtriser le développement rapide et la pression exercée sur le centre ville qui deviennent ingérables. En suite toute une liste d'interventions globales sur le centre ville à travers :

- l'adoption d'une politique de transport et de stationnement pour améliorer la mobilité au centre et sa connexion avec la périphérie.
- La réduction de la ségrégation territoriale existante entre la médina et le tissu européen
- Le déplacement des équipements et des activités qui « gênent et dégradent le centre ville »⁶³

On note donc l'inquiétude de l'aménageur à cette époque envers la reconversion des fonctions du centre ville « qui risque de se transformer en quartier d'affaires » et qu 'un choix stratégique incitant à la planification a clairement été défini à travers la mise en valeur des différentes problématiques liées à la centralité. On note aussi que l'aménageur tente de **translater les problèmes que connaît la ville à cette époque vers la périphérie** - à travers l'amélioration du transport et le déplacement des activités- sans pour autant proposer des alternatives au dépeuplement du centre ville causé par la tertiarisation de celle-ci. Une citation de l'aménageur - mentionnée par I. Oueslati - évoquant la nécessité de renforcement du centre de ville de Tunis à travers «l'accueil davantage d'activités tertiaires comme des commerces non-alimentaires et des services»⁶⁴ laisse perplexe sur sa vision contradictoire qui vacille entre sa volonté de déplacer des services «pour décongestionner le centre de Tunis»⁶⁵ et les remplacer par d'autres de plus haut standing, de visuel et de sonorité «plus propres».

- **« Tunis 72-76, composantes actuelles et objectifs quadriennaux » (1976)**

Ce document se veut une étude à la fois préliminaire proposant un diagnostic de la situation urbaine à cette époque (1972) **mais aussi opérationnelle** débouchant sur quelques orientations stratégiques pour résoudre les problèmes de l'agglomération durant les quatre ans suivant son élaboration. Il a pour objectif de :

- Mettre en évidence les conditions d'une organisation de l'espace urbain en se basant sur les composantes sociales, économiques et géographiques du district d Tunis.
- Contribuer à réaliser un bilan des données spécifiques de Tunis
- Aider à la prise de décision en relation avec les phénomènes sociaux, économiques et urbanistiques caractérisant l'agglomération tunisoise.

À l'analyse du diagnostic, on note **une forte concordance entre ce document et celui précédemment analysé.**

Les problèmes énoncés sont les mêmes à savoir :

- des problèmes d'aménagement urbain du centre européen dû à son extension non maîtrisée

63 Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme : rapport d'orientation » District de Tunis, 1975, p 6.

64 Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme : rapport d'orientation » District de Tunis, 1975, p 6.

65 Schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme : rapport d'orientation » District de Tunis, 1975, p 6.

- la dépendance de la périphérie du centre ville
- Des problèmes de transport, de circulation et de congestion de la ville européenne
- des problèmes de dégradation générale du bâti, mais plus accélérés au niveau de la médina
- Une ségrégation socio-spatiale entre la ville européenne et la médina.

C'est à l'analyse de la partie opérationnelle qu'on se rend compte de **la contradiction de la finalité de ce document**. I. Oueslati énonce un double discours entre l'objectif énoncé de l'aménageur de dépasser le simple diagnostic pour déboucher sur des options concrètes et un document final qui reprend la réflexion initialement élaborée dans le schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme. On se rend rapidement compte qu'à part quelques directives d'orientations (définition d'une politique de centralité, d'une stratégie de transport, d'une rénovation et de réhabilitation du centre ville) de **l'absence de propositions concrètes aux impasses énoncées dans le diagnostic**. Cela illustre d'une certaine manière, **l'incapacité d'opérer et le manque d'initiative dans laquelle se retrouvait le système opérationnel de l'époque**. la Tunisie -dont l'indépendance était encore récente à ce moment- avait hérité d'un système de gouvernance français discontinu, centralisé et assez connu pour sa lourdeur administrative et les tunisiens -longuement écartés de la sphère exécutive – nécessitaient du temps pour se remettre dans les rouages d'un modèle qui leur était étranger.

- **« Le centre de Tunis, analyse et proposition » (1976) :**

Ce document présente une étude d'analyse sur les deux parties du centre ville de Tunis, à savoir la médina et la ville européenne, afin de proposer des options d'interventions futures jointes et spécifiques. Il recense les différents travaux traitant du centre afin de cerner les tendances de son évolution afin dévaluer l'importance, d'en connaître le mécanisme et saisir ses spécificités dans le processus global de l'urbanisation de l'agglomération. L'étude se base comme les deux précédentes sur deux phases : une première qui présente un diagnostic de la situation et une deuxième qui propose des solutions stratégiques pour répondre à ces problèmes.

L' aménageur commence son discours en abordant les dysfonctionnements qui s'opère dans le centre ville. Il met l'accent sur **la ségrégation socio-spatiale** existante qui se manifeste par une dichotomie économique, sociale et architecturale entre la Médina et la ville européenne puis évoque, en deuxième lieu, **l'absence de vision d'entité unique du centre ville** dans les études précédentes. L'aménageur poursuit en prétendant que cette coupure entre les deux entités a longuement été évoquée comme une caractéristique évidente du centre ville de Tunis et la considère comme **un des principaux facteurs de la ségrégation socio-spatiale existante entre les deux entités**. L'aménageur évoque ensuite les différents problèmes que connaît le centre ville de Tunis selon deux visons du centre ville -une globale et une plus restreinte- et en délimitant physiquement les zones concernées.

Il est intéressant de voir comment le thème de la dépréciation de la médina par rapport à ville européenne – évoquées à plusieurs reprises dans les anciens documents – est interprété dans ce diagnostic. On note une identification de la source urbaine de cette problématique qui ne s'exprimait pas précédemment. Le fait de prétendre à un manque de lecture générale du centre ville englobant ces deux parties longuement considérées

comme indépendantes représente **un premier pas vers la mise sur le même piédestal de la Médina et de la ville européenne**. L'aménageur affirme que « le système traditionnel est conçu comme étant dans une position d'infériorité vis-à-vis du système occidental » et que « le système traditionnel ne saurait se maintenir sans changements importants le faisant entrer plus dans le système occidental, tandis que celui-ci pourrait parfaitement bien s'en passer »⁶⁶. Il mène un discours en faveur d'une mise en place d'un programme de réhabilitation de la Médina et minimise les problématiques de la ville européenne qui la caractérise comme existantes mais non primordiales dans l'échelle d'urgence d'interventions à effectuer. Malgré sa position qui demeure importante dans le paysage urbain du centre ville, la ville européenne se trouve confrontée à des transformations urbaines qui causent le début de ses dysfonctionnements. L'aménageur démontre les problématiques de conversion de ses fonctions et d'utilisation inefficace de son sol qui impliquent sa tertiairisation - caractérisée « par des immeubles à quatre niveaux en moyenne et dont le rez-de-chaussée est à 60% au moins en commerce »⁶⁷ - et qui produit un phénomène de dépeuplement de la zone.

Pour résoudre les problèmes de centre ville, l'aménageur établit dans la deuxième phase du document des alternatives à échelle globale qui traitent de la relation de l'hypercentre avec sa périphérie, puis à échelle plus réduite à intervenir sur le centre même en définissant pour chaque entité (Médina et ville européenne) des solutions adaptées :

- La mise en valeur de la médina à travers la mise en place d'une politique de réhabilitation afin de mettre en valeur son patrimoine
- La reconquête du centre ville européen à travers une réhabilitation de son tissu mais aussi l'éloignement de industries, des dépôts et des ateliers de mécaniques présents dans la zone qui le dégrade.

Les solutions apportées par l'aménageur dans ce document laissent transparaître une approche «techniciste» qui propose une modification de l'organisation spatiale du centre ville pour résoudre ses problèmes et des solutions spécifiques pour chaque partie du centre ville. À la différence de son diagnostic, on note des propositions qui tendent à marquer la dualité existante dans le centre et qui ne fonctionnent pas avec l'aspect global qu'il défend au début de l'étude. I. Oueslati note à ce propos que pour avoir considéré le centre ville dans sa totalité, l'aménageur ne s'est pas arrêté à une analyse délimitée dans ses frontières, mais sur d'autres aspects qui dépassent justement la dimension concrète du centre ville. En mettant en exergue sa dimension symbolique et historique, **l'étude présente le centre comme le noyau original de la ville et reflète enfin l'identité du centre ville comme un tout muni d'une histoire urbaine à double visage: celle révolue (Médina) et celle plus récente (ville européenne).**

- **« Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », (1977) :**

Après avoir élaboré le Plan régional d'aménagement, le District de Tunis a préparé ce document dans le but **d'encadrer la croissance urbaine de la commune de Tunis** et se propose de réfléchir - entre autres - sur l'analyse du centre et de son contenu tertiaire. Des thèmes évoqués dans ce document, on notera ceux qui touchent à la ville

⁶⁶ Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome1 », District de Tunis, 1976, p.16.

⁶⁷ Idem

européenne à savoir : La transformation et les tendances d'évolution du centre ville, les problèmes clés du centre ville et les options d'aménagement pour le devenir du centre ville.

Au niveau de la transformation et les tendances d'évolution du centre ville, l'aménageur a esquissé la structure du centre de Tunis distinguant un hypercentre « à dominante tertiaire situé entre la zone d'équipements à l'ouest et celle des entrepôts à l'est, et reliant les deux villes »⁶⁸ et une zone autour de l'hypercentre caractérisée par un tertiaire plus diffus et éparpillé dans le reste du tissu urbain. La saturation de la zone centrale des années 70 a provoqué en effet, la migration des établissements vers les nouveaux quartiers riches situés au nord provoquant d'une part, un glissement de l'hypercentre vers ces quartiers, mais aussi, un déclenchement de la sélectivité sociale. L'aménageur évoque à ce sujet la « mutation de la structure originelle de la ville qui tend à perdre ses qualités spécifiques »⁶⁹ à savoir la polycentralité et la mixité sociale de son centre. Au niveau des problèmes clés du centre ville, l'aménageur les articule autour de sa structure urbaine, sa structure sociale et du rôle que devrait jouer ce dernier dans la ville. En suite les options futures d'aménagement du centre ville où l'aménageur propose deux stratégies différentes :

- **soit maintenir la mixité socio-territoriale**, permettant ainsi au centre de garder ses qualités spécifiques en intégrant la médina et en conservant les activités industrielles existantes dans le système central.
- soit accentuer les tendances existantes **du glissement du centre vers les quartiers les plus aisés du nord.**

Clairement favorable à la première option, l'aménageur **affiche sa vision anti-technicienne et marque un passage important de la planification quantitative - jusqu'alors développée- vers une vision plus qualitative de la ville.**

- **« Plan d'aménagement de la commune de Tunis, schémas de zones », district de Tunis (1978) :**

En 1978, L'agglomération de Tunis dépasse le million d'habitants et présente des problèmes d'aménagement très complexes et une analyse spécifique de ses zones principales devient pressante. Ce document tente de souligner les problèmes spécifiques que connaissent les dix zones⁷⁰ composant la ville de Tunis et propose des possibilités d'actions dont l'objectif serait d'assurer la bonne connexion entre ces zones.

Le discours de l'aménageur se structure essentiellement sur l'urgence du décongestionnement de la zone centrale à faveur d'une politique d'étalement urbain, la nécessité de développement d'autres centralités et l'importance de la bonne articulation entre les différentes zones , dépassant ainsi la vision circonscrite dans les limites spatiales de la zone centrale pour adopter une vision plus générale prenant en considération l'importance des interactions entre les parties de l'agglomération. D'après I. Oueslati, La nouveauté de ce document réside dans l'intérêt accordé par l'aménageur aux zones périphériques de la ville qui paraissent occuper dans son discours une place aussi

68 Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », groupe huit, Tunis, 1977, p. 35.

69 Idem

70 Les dix zones de la commune sont : la ville centrale, la zone est, la zone sud, la zone ouest, la zone nord, l'ensemble périphérique sud-est, l'ensemble périphérique sud-ouest, l'ensemble périphérique nord-ouest et la zone rurale.

importante que celle de la zone centrale⁷¹. L'aménageur dévoile donc une nouvelle image de Tunis dont le centre n'arrive plus à assurer son rôle d'organisateur unique du territoire de la ville. **On assiste donc à un bouleversement de la centralité de la ville.**

b) Présentations et analyses des documents entre 1988 et 2010 :

Entrée dans une phase de libéralisation des marchés depuis le début des années 90, la Tunisie connaît - à l'instar des autres capitales méditerranéennes - des mutations urbaines très rapides et s'oriente vers une programmation stratégique et néolibérale de son territoire dont le projet urbain et l'exploration du territoire sont sa clé de voûte. Un processus de recomposition de la capitale est entamé à travers l'incorporation des lacs de Tunis – considérés jusque-là comme les marges indésirables de la ville – dans le nouveau périmètre métropolitain et l'implication des investisseurs internationaux dans le développement de la capitale.

- **«Plan directeur d'urbanisme du grand Tunis: Note d'orientation» District de Tunis 1988:**

L'objet de cette note d'orientation est d'établir un diagnostic sur les différents secteurs qui contribuent au fonctionnement et à l'évolution de la région de Tunis ainsi que d'identifier ses problématiques afin de penser **à des stratégies de développement du grand Tunis**. L'aménageur ne consacre pas une partie spécifique au centre ville mais l'évoque indirectement tout le long du document. Il établit, en partant d'une vision globale, un diagnostic sur les problèmes de fonctionnement de la région de Tunis afin de structurer les actions et les interventions urbaines à entretenir. Son utilisation d'affirmations à répétition comme « c'est au niveau du centre de Tunis que les problèmes de saturation et de congestion sont les plus aigus »⁷², « le stationnement, problème particulièrement aigu, au centre de la ville de Tunis » ou encore « la poursuite du dépeuplement du centre » montrent une tendance à vouloir insister sur l'image péjorative que véhicule le centre ville à ce moment. Il insiste sur les problèmes que présente le centre ville et met l'accent sur la migration de la centralité de la zone centrale vers l'agglomération contrairement à l'émergence de nouveaux quartiers plus attractifs à la périphérie. Une image négative colle au centre de ville de Tunis dans les années 80, abandonné par les classes moyennes a profit des nouvelles centralités et l'aménageur semble porter beaucoup plus d'intérêt à la transformation de la périphérie qu'à celle du centre ville. **La problématique traditionnellement focalisée sur le noyau historique de la ville est transposée sur la problématique nouvelle du rapport entre le centre et la périphérie montrant ainsi d'inversement de tendances des priorités urbaines.** On voit donc se confirmer une tendance initialement évoquée dans le plan régional d'aménagement de 1977. Le plus intéressant dans ce document est sans doute le changement de statut de la périphérie. L'aménageur ne la considère plus en relation avec le centre ville sinon comme **des entités propres et indépendantes** qu'il faut structurer pour optimiser son propre fonctionnement urbain afin de mieux assurer leurs rôles.

Il est intéressant de signaler que c'est à partir de la conception de ce document que la politique d'habitat a été

71 La zone centrale de Tunis est composée des quartiers suivants : la médina, la ville européenne, Mohamed V, Pasteur, Bab el Khadra, Hédi chaker et Montfleury

72 Plan directeur d'urbanisme du grand Tunis : Note d'orientation » District de Tunis, 1988, p.9

réorientée, préconisant le lancement de programmes de logements en faveur des populations à faible revenu et favorisant la réalisation d'opérations d'habitats denses. La dispersion de l'urbanisation remarquée à cette époque n'était pas due à des causes spatiales mais plutôt à une politique d'habitat trop longtemps en faveur des couches moyennes. On note d'ailleurs qu'apparaissent de nouvelles notions tel que le droit au logement, au travail, à l'école et au loisir dans le discours de l'aménageur, inexistante jusque là. On voit aussi que malgré le niveau assez important de sa dégradation, le centre ville européen n'était pas une priorité face à des problématiques beaucoup plus urgentes dans la gestion de la ville de Tunis. La ville basse a certes des défaillances importantes, mais elle n'est pas encore rentrée dans ce qu'on pourrait appeler « la catégorie extrême de délabrement » pour faire bouger les pouvoirs publics.

- **Stratégie de développement de la ville de Tunis (2000-2002) :**

Cette étude est le fruit de la sélection de la ville de Tunis pour participer à une initiative lancée par la banque mondiale et le centre des nations unies pour les établissements humains. Elle a pour objectif de procéder à une consultation sur l'avenir de l'agglomération tunisoise. L'étude se base sur quatre phases qui sont respectivement, un diagnostic de la situation actuelle, un établissement d'une vision globale et des objectifs à atteindre, les questions prioritaires à atteindre et les actions à entreprendre. Cette dernière phase a permis de faire ressortir en 2002 trois actions prioritaires identifiées dans le cadre du Plan d'Action à savoir:

- Un Plan d'Urbanisme d'ensemble pour le Centre Ville, incluant la Médina et les futures zones d'urbanisation des Berges du Lac jouxtant l'hypercentre, notamment la future marina « *Lac Sud* »,
- Un Plan de Développement et de Mise en Valeur de la Médina de Tunis.
- Une Charte Locale de Développement pour le Lac Sebket Séjoui et la zone populaire limitrophe de Sidi Hassine, incluant notamment un programme d'insertion des jeunes.

Cette étude aborde la ville comme une nouvelle métropole méditerranéenne. On aborde les thèmes de compétitivité à échelle régionale, nationale et méditerranéenne, on y parle de rationaliser l'organisation de l'espace et la gestion de l'environnement afin de servir la ville, et on y translate l'échelle des projets vers une proportion métropolitaine. L'approche défendue est celle qui s'appuie sur les diverses potentialités existantes pour créer une vitrine d'une ville compétitive du XXIème siècle. L'étude aborde les caractéristiques urbaines dont jouit la capitale dont la Médina de Tunis qui la place comme un des atouts patrimoniaux de charme. Elle cite notamment les actions de restauration de l'Association de sauvegarde de la médina (ASM) sur l'Avenue H.Bourguiba et les présente **comme des arguments de valorisation du cotât touristique du centre ville.** Une des stratégies urbaines mentionnées dans l'étude est d'ailleurs celle de reconquérir et restructurer le centre ville à l'intérieur d'un périmètre élargi, incluant l'hypercentre, les Berges du Lac et la Médina. On note ici une certaine prise de conscience de l'intérêt touristique d'une partie historique de l'hypercentre et l'incitation à son amélioration afin de l'utiliser en tant que argument stratégique dans la mise en valeur de la métropole.

- **« Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de deuxième phase » (2003)**

Le schéma directeur d'aménagement du grand Tunis a pour objectif de mettre à niveau la capitale dans le but **d'affronter les enjeux et défis de la mondialisation et de l'économie**. Ce présent rapport constitue la première phase du SDA, qui après un inventaire, doit déboucher sur un schéma de cohérence.

Dans ce document, l'aménageur révèle la place importante qu'occupe la thématique de la centralité dans le grand Tunis qui la présente comme la pièce maîtresse de l'établissement d'un bon fonctionnement de l'agglomération. L'aménageur structure son discours sur trois périodes pour traiter de la centralité de Tunis :

- Une première retraçant la centralité des années 70 telle qu'elle a été abordée par le PRA et dans la quelle il est question des problèmes précédemment évoqués. Il souligne que **l'image négative associée au centre-ville et à sa centralité a persisté** malgré les propositions mentionnées dans le PRA pour valoriser et améliorer le fonctionnement de l'hypercentre.
- Une deuxième actuelle qui se centre sur le diagnostic de la situation sur laquelle il se base pour argumenter encore de l'image négative de la centralité **et ses conséquences sur la situation urbaine de la ville de Tunis** et qui montre une ségrégation de plus en plus importante des fonctions et des catégories sociales et une paupérisation de l'hypercentre.
- Une dernière qui vise le futur et présente la centralité projetée à long terme (2020) pour Tunis dans le SDA, proposant une planification intégrée à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. L'aménageur propose « une politique qui porte à la fois sur « les perspectives d'organisation des centres, les politiques de dynamisation des centres existants et une revalorisation des centres anciens »⁷³ I. Oueslati avance que « l'aménageur conçoit la ville de Tunis comme un organisme humain afin d'atteindre l'équilibre entre l'efficacité (le développement et l'organisation des centres urbains) et le fonctionnement (l'équilibre et l'interaction entre les centres de l'agglomération) du corps humain. Selon elle, l'aménageur compare les parties de la ville à celle du corps humain dont le cœur est l'hypercentre et le conçoit comme un organe vivant⁷⁴ organisé comme un système de centres où chaque centre est différencié et défini par rapport à la position qu'il occupe dans la hiérarchie.

c) Conclusions :

La première partie de l'analyse qui couvre la période de 1970 à 1988 se caractérise beaucoup plus par **la mise en place des instruments de gestion et des institutions de coordinations que par des réflexions sur une éventuelle stratégie d'action urbaine**. Les préoccupations qui la caractérisent se portent en général sur les problématiques de canalisation et de pression urbaine que connaît l'hypercentre à cette époque et son niveau de déconnexion avec la périphérie. On dénote aussi une certaine urgence dans le traitement des questions urbaines et

⁷³ Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase » Groupement d'études : Urbaconsult-uram-bramah, 2003, P. 211

⁷⁴ Idem

un manque de temps, d'expérience et de moyens financiers et humains pour avoir une certaine distance réflexive sur les orientations prises. Les failles urbaines qui caractérisent Tunis sont graduellement identifiées mais les différents acteurs investis peinent à coordonner leurs diagnostics - qui parfois se répètent - et à développer une vision d'ensemble. En ce qui concerne la ville européenne, on remarque **une difficulté à déterminer le vrai statut de ce tissu et une indétermination dans l'identification de son appartenance au noyau central**. La volonté initiale de séparer le tissu colonial de la Médina reflète le conflit identitaire encore existant après l'indépendance face à une ville duale que les tunisiens ont encore du mal à la dissocier de sa symbolique conflictuelle. Tout le long de cette première partie, la ville européenne ressort dans les discours des acteurs comme mise à part et ce pour diverses raisons et situations comme le bon état relatif de sa structure urbaine en comparaison aux autres parties de la ville, l'intérêt transféré à la périphérie ou encore les différentes difficultés de sa restructuration. La dualité existante entre le tissu européen et la Médina n'a fait que semer un certain flou décisionnel dans ces discours sur le statut de la partie coloniale de la ville, la plaçant tantôt comme une entité longuement favorisée qui ne nécessite pas d'intervention, tantôt comme dans une situation certes critique mais non d'urgence d'intervention.

La deuxième étape de l'analyse qui couvre la période de 1988 à 2010 marque **un changement dans la gestion de la politique urbaine basée sur l'ouverture des marchés tunisiens, leurs privatisation et leur internationalisation**. Cela coïncide avec l'entrée au pouvoir de l'équipe de l'ancien président déchu Ben Ali qui martelait - à cette époque - un discours basé sur les thèmes de valorisation, de décentralisation, de participation citoyenne et de reconnaissance de l'initiative privée et qui - d'un autre côté - appliquait une perspective axée sur le city-marketing, basée sur des pratiques fortement internationalisées dont les investisseurs étrangers sont au cœur du processus décisionnel. Une mise en place d'une nouvelle politique urbaine en découle, préconisant d'une part, la construction du neuf et la prolifération de nouvelles centralités et s'appuyant, d'autre part, sur une logique de muséification de la partie bonifiée du tissu ancien du centre ville à des fins stratégiques, l'utilisant comme une vitrine pour l'attrait touristique et le présentant comme un objet urbain à préserver. Ce modèle du grand projet, caractérisé par de forts investissements internationaux et une sophistication des processus de production, intègre les logiques du marché néolibéral et s'oriente vers un certain partage des pouvoirs de l'état au sein de partenariats avec de nouveaux acteurs privés, jouant ainsi avec les limites des modes d'actions publiques non démocratiques d'un pouvoir en place caractérisé par son centralisme et la hiérarchisation de sa planification urbaine.

La gouvernance urbaine choisie en Tunisie a progressivement poursuivi une gestion centralisée et autoritaire de la capitale tout en renouvelant les modes d'actions publiques avec une certaine efficacité au niveau des réalisations. De là découle une cohabitation assez paradoxale entre un autoritarisme étatique et avec une construction d'actions collectives et de pouvoir partagé. Les discours et les dispositifs institutionnels ont certes évolué vers une vision plus globale et plus planifiée, **mais la réalité des pratiques de négociation ne faisait que butter sur la permanence et les réflexes d'une prise de décision sectorielle, restreinte, et hiérarchisée**. Malgré la pression des bailleurs de fonds internationaux qui incitent à ouvrir davantage le jeu de la négociation et à la décentralisation, la gouvernance démocratique n'est toujours pas assurée dans les pratiques urbaines de Tunis, plaçant les directions de gestion urbaine de la ville en général et de l'hypercentre en particulier dans une perspective hiérarchisée, non collaborative

qui n'encourage pas la coopération entre les acteurs, qui ne crée pas des conditions participatives démocratiques et qui ne met pas le citoyen au cœur de ses préoccupations sinon derrière des préoccupations néolibérales et matérialistes.

4- Enjeux et défis de la réhabilitation de la ville européenne

Le diagnostic précédent révèle deux époques assez importantes qui ont marqué le paysage urbain actuel de la ville de Tunis depuis sa création, à savoir l'époque coloniale et celle post-coloniale. Ces deux périodes successives et distinctes ont progressivement laissé des traces importantes et assez présentes dans le développement urbain de la capitale en général et de la ville européenne en particulier.

L'époque coloniale a laissé après son passage **trois problématiques urbaines** distinctes à savoir:

- **Une absence de planification urbaine** préalable à travers la création d'un ensemble urbain disloqué et caractérisé par une forte déconnexion entre ses différents noyaux urbains.
- **Une ségrégation urbaine**, fruit d'une ségrégation sociale, qui a donné forme -à défaut d'avoir un système de planification étudié- à un système d'organisation urbaine ségrégatif basé sur la différenciation sociale entre les différents quartiers de la ville européenne.
- **Un étalement urbain** appuyé sur une logique de la construction du neuf et la dépréciation de l'existant.

L'époque post-coloniale a présenté une certaine confirmation du modèle urbain pré-existant. Appuyé par la mise en place progressive d'un système politique centralisé à la base peu démocratique, cette deuxième phase n'a fait que confirmer les problématiques existantes sans une réelle rupture significative à travers:

- **Une affirmation de la politique d'extension urbaine** à travers l'importation de modèles de planification urbaine néolibéraux qui préconisent une vision urbaine centrée sur l'importance du foncier au détriment de la valorisation de l'identité locale et des nécessités citoyennes.
- **L'accroissement des ségrégations territoriales, régionales et urbaines** dues à l'absence d'un système de représentation démocratique, au manque de décentralisation et à l'augmentation des inégalités socio-économiques.

Cette époque - qui a connu les premières mises en places des instruments et institutions publiques - s'est aussi caractérisée par l'accumulation d'une série de défaillances au niveau du système de gestion urbaine :

- **La limitation de la politique nationale de réhabilitation aux interventions sur les infrastructures**

urbaines, sans aucune proposition qui concerne le cadre bâti due à l'absence d'initiatives, le manque d'analyses critiques sur une situation urbaine et l'appui orienté aux lobbys immobiliers.

- **La défaillance du modèle de représentation citoyenne** mis en place par le système politique répressif , antidémocratique.
- **L'absence d'une méthodologie opérationnelle structurée** pour cause d'inadéquation de ses instruments existants, d'importation de modèles urbains inadaptés à la réalité locale, et d'affaiblissement des organes représentatives de l'état comme les communes.
- **L'accumulation des lacunes dans l'appareil juridique** et l'incapacité à gérer les cas concrets d'impasses administratives.

Malgré un discours officiel qui prône, la décentralisation du pouvoir, la valorisation des spécificités locales et la participation citoyenne, les politiques d'interventions ont montré **une vision assez simpliste et réduite de la complexité réelle dans laquelle se trouve la problématique de la réhabilitation urbaine et particulièrement celle des tissus anciens**. Ce n'est que dans des opérations exceptionnelles tel que celle de la *Hafsia* qu'elles ont parvenu à transformer les conditions de l'habitat ou de l'ordonnance urbaine et encore, étant donnée que cette dernière n'a été possible que suite à des opportunités foncières et des appuis politiques spécifiques. Dans le cas plus spécifique de la ville européenne, la majorité des interventions de réhabilitations **se sont portés beaucoup plus sur l'objet architectural à préserver ou sur l'espace public et n'ont toujours pas abordé une échelle plus globale de ce tissu**.

L'état actuel de la ville européenne peut être représentatif d'une réalité territoriale tunisienne qui s'est graduellement formée à partir de l'accumulation de problématiques urbaines non traitées jointe à une succession de décisions non démocratiques qui n'ont fait que creuser la distance entre les citoyens et leur territoire. Une volonté de rupture avec cette réalité vient d'ailleurs d'être illustrée à travers une forte revendication citoyenne, en témoignant d'une volonté collective de faire table rase avec un système trop longtemps inégalitaire et non représentatif, montrant ainsi les limites et les déséquilibres – notamment urbains - dont souffre le pays depuis assez longtemps et qui n'a pas tenu compte les aspirations citoyennes à la dignité et à la liberté, à un développement Inclusif, respectueux de l'intérêt général et du patrimoine collectif et équitable pour l'ensemble des régions et des catégories sociales.

Des enjeux de taille doivent donc être pris en compte pour arriver à des alternatives à l'état actuel du tissu ancien en général - et plus spécifiquement de la ville européenne - et assurer à terme la refonte des failles existantes dans la gestion urbaine. Cela se focalise, en premier lieu, sur **la remise en cause de la propre architecture du modèle de gestion existant** qui doit être plus représentatif de la population, porteur d'initiatives et adepte d'une politique de participation décentralisée et démocratique. Pour cela est nécessaire une volonté critique de la part des différents

acteurs en jeu pour mettre le doigt sur les défaillances et trouver des solutions adaptées au contexte local et national tunisien ainsi qu'**une amélioration des capacités de planification, de coordination et de communication au sein de l'institution afin d'avoir les conditions optimales de gestation d'idées et d'initiatives.**

En deuxième lieu, il serait fondamental **de penser à une vraie politique nationale de réhabilitation des centres anciens** qui ne se limiterait pas seulement à une vision d'objet patrimonial mais qui se baserait sur une méthodologie d'action globale plus sensible aux problématiques de droit des citoyens à leur ville et à leur espace où l'objet architectural à protéger serait un argument pour promouvoir des actions en faveur de la remise en état des cadres bâtis des résidents. Cet enjeu permettrait ainsi de favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en renforçant une mémoire patrimoniale collective.

Un autre enjeu important serait **de remettre en question le dispositif opérationnel existant** et de le réorienter vers une base plus démocratique. Le rééquilibrage et la redistribution des rôles des différents acteurs publics, le rétablissement de partenariats équilibrés avec le secteur privé, l'inclusion de l'acteur associatif et la remise en état du pouvoir de la commune serait les clés de voûte pour arriver à proposer un modèle opérationnel représentatif égalitaire et performant sans tomber dans les extrêmes de la logique néolibérale ou dans le despotisme étatique.

Les problèmes actuels des tissus anciens ne peuvent aussi être résolus qu'à travers **une révision des différents outils existants du dispositif juridique**, sa réadaptation aux problématiques propres des tissus anciens et la remise en question de la lourdeur administrative qui le caractérise afin de formuler, d'une part, des issues aux impasses juridiques spécifiques tel que l'indivision, de la copropriété et d'immatriculation et de mettre en place, d'autre part, des sanctions légales et légitimes afin de faire respecter par tous la vision de réhabilitation choisie dans la limite de la légalité.

à l'échelle de la ville et en abordant plus spécifiquement le cas de la ville européenne, les enjeux de la réhabilitation de cette dernière devrait se concentrer sur :

- **L'intégration et le recentrage de ce tissu dans l'ensemble de la ville** afin d'arriver à créer une cohésion territoriale équilibrée tout en consolidant la caractéristique de ville duale de Tunis qui devrait faire la spécificité de son territoire et l'interculturalité de sa population.
- La réconciliation citoyenne avec leur propre territoire pour une reconquête du centre à travers l'éradication des problèmes de paupérisation et de vacance du parc immobilier ainsi que la mise en valeur du patrimoine architectural et urbain double.
- Le respect de la population résidente en place et la participation à l'amélioration de leurs cadre de vie en privilégiant des méthodes de réhabilitation douces et dynamiques qui prendraient en compte en premier lieu les

droits et attentes des habitants des tissus anciens, qui formuleraient des alternatives contre la gentrification du tissu et la spéculation financière et qui favoriseraient la mixité sociale.

– La proposition d'alternatives contre l'étalement urbain excessif et pour la reconquête du centre-ville en formulant des propositions alternatives au logement neuf, en redonnant une valeur à la partie résidentielle de l'habitat du tissu ancien, en mettant en valeur les potentialités structurelle et stratégique de ce territoire, en trouvant des compromis pour l'équilibrage des activités tertiaires et économiques de la zone, sans le but de réactiver l'envie des citoyens de réinvestir leurs centre-ville sans passer par une muséification ou une sectorialisation du noyau central de Tunis.

CHAPITRE IV :



LE QUARTIER LAFAYETTE, ILLUSTRATION DE CAS CONCRET

IV- Le quartier Lafayette, illustration d'un cas concret:

À travers ce chapitre, on se propose d'illustrer - à échelle réelle - un cas de figure concret qui résume les conséquences des décisions et orientations urbaines sur la majorité des quartiers tissu colonial de la ville de Tunis.

1- Caractéristiques et évolutions du quartier: entre changement de vocation et dépeuplement

a- L'époque coloniale:

Situé au nord de la ville à mi-chemin entre l'actuelle Avenue Habibi Bourguiba et le parc Belvédère, le quartier Lafayette symbolisait durant l'époque de l'entre-deux-guerres, l'extension de la ville et incarnait une nouvelle étape de sa croissance. Prenant forme dans un espace encore vierge en 1900, il représentait à cette époque l'emblème du lieu de résidence confortable. Dont les structures sociales et économiques organisées autour d'une rue principale - la rue Lafayette - en faisait un espace résidentiel et commerçant, en plus de sa vocation résidentielle.

La naissance du quartier Lafayette illustre le développement urbain des années vingt structuré par l'ensemble de l'administration municipale et du protectorat. Plus récent et pensé pour répondre à la demande d'une certaine catégorie de ménages, il était important d'y habiter lorsqu'on avait d'ambitieux projets pour soi ou les siens. Il était l'illustration d'une naissance programmée de tout un ensemble. Une attention particulière est même portée à l'organisation de la vie du quartier car il s'agissait de permettre aux habitants qui ont décidé de quitter la médina ou les espaces environnants de la médina, de retrouver un minimum de commodités.⁷⁵

Situé suffisamment loin de la médina et l'avenue de la Marine pour être autonome, le quartier est constitué d'un vaste quadrilatère limité par plusieurs rues. Même si les premières implantations apparaissent avant la Première Guerre Mondiale, le quartier est véritablement intégré dans le reste de la ville coloniale durant les années 30, son évolution s'étant stoppée par le déclenchement de la première guerre mondiale qui provoquait une pénurie de matériaux. La reprise ne pût être effective qu'après la crise des années 30⁷⁶. Son intégration à l'ensemble urbain européen s'effectue par le biais de sa fonction résidentielle et de la traversée de l'avenue de Paris qui traverse le quartier, reliant le centre européen avec le parc du Belvédère.⁷⁷

À l'entre-deux-guerres, on assiste à une densification du quartier qui se matérialise par une élévation des constructions. Construire à Lafayette revient cher, car la spéculation sur les terrains bat son plein à cette époque. Par conséquent, il fallait construire en hauteur pour louer les logements et rembourser les empreints. Parallèlement, on assiste à l'implantation et au développement d'activités commerciales, de proximité et de grande distribution, au niveau de la rue Lafayette. La vocation de cette partie de la ville a oscillé entre activité agricole, zone maraîchère, espace de stockage, d'entrepôt et d'artisanat. Sa situation dans la ville procure au quartier une fonction

⁷⁵ Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

⁷⁶ Binous, D. « Tunis, histoire d'une ville millénaire », Archibat, n° 5, 21.

⁷⁷ Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

d'intermédiaire. À cette époque, le quartier Lafayette était celui qui -dans l'esprit des Tunisois- pouvait permettre l'acquisition d'un statut supérieur en se mêlant aux Européens. Il regroupait des Français, des Italiens, des Juifs Livournais, des Maltais ainsi qu'une minorité musulmane. C'est un espace principalement résidentiel et de commerces associé à la petite et moyenne bourgeoisie durant la période qui nous concerne. Il regroupait en 1956, 2 670 Juifs Tunisiens, 5 490 Français, 2 160 Italiens⁷⁸



Quartier Lafayette en 1935 Source collection Espace Diwan

b- Le changement de population des premières années post-coloniales :

L'indépendance du pays s'accompagne d'un départ massif de la population coloniale de la ville européenne et provoque simultanément l'accélération de l'émigration des populations aisées de la Médina et de ses faubourgs sous l'effet de la disponibilité du parc immobilier. Occupé majoritairement à cette époque par une communauté française et juive importantes, le quartier Lafayette se voit investi par de nouveaux occupants. Les plus riches se sont

⁷⁸ Sebag, P., Op cit, p. 539.

accaparés des meilleures résidences du quartier qu'ils se sont partagées avec la nouvelle classe au pouvoir. Les moins riches sont allés s'installer dans les maisons de rapport et les immeubles, chacun selon son pouvoir économique. Si, pour l'habitat pavillonnaire et les résidences individuelles, l'occupation s'est faite généralement sur la base d'un achat - pour une bouchée de pain - à l'ancien propriétaire, l'accès au collectif a souvent été à titre de location - presque symbolique - soit auprès des anciens propriétaires qui ont gardé leurs biens en attendant une solution pour le transfert de leurs valeurs, soit auprès de nouveaux propriétaires qui étaient bien placés au moment de la décolonisation, pour contracter des affaires onéreuses.⁷⁹

Durant les vingt premières années post-indépendance, on assiste à un engouement important de la part de la population tunisoise pour le quartier. Face à la demande résidentielle galopante, le quartier se densifie et son paysage urbain se modifie progressivement. La majorité des villas résidentielles se transforment en immeubles de rapport. La situation stratégique du quartier dans l'hypercentre -dont l'évolution urbaine est importante- et le manque de structures pour le développement des services, oriente le quartier vers le marché de la location. Les propriétaires tunisois dont les biens dans le quartier sert uniquement de rentrée d'argent optent petit à petit pour louer leurs appartements à l'activité tertiaire. Lafayette change graduellement de sa vocation résidentielle d'origine et des cabinets d'avocats, de médecins et d'autres services prennent place dans le quartier. Les résidents commencent à migrer vers d'autres noyaux urbains au nord et à l'Est de l'hypercentre de Tunis qui forment, à ce moment, les nouvelles centralités secondaires.

c- La tertiarisation du quartier :

Le début des années 80 est marqué par le début des constatations des dysfonctionnements qui touchent -comme la majorité de la ville coloniale- le quartier. L'extension non maîtrisée de l'hypercentre de Tunis, l'absence de vision de réhabilitation urbaine, d'entretien des édifices et le manque de d'encadrement juridique provoquent des problèmes de dégradation à Lafayette. On assiste alors aux premières démolitions - la table rase étant le moyen le plus simple et le plus rapide pour le lobby immobilier qui s'intéresse beaucoup plus à la valeur foncière de cette zone stratégique qu'au devenir des habitants ou à la valeur intrinsèque des édifices - et la tertiarisation grignote progressivement sur les zones résidentielles. La bourgeoisie quitte graduellement le quartier pour cause de problèmes de pollution sonore et environnementale, la défaillance du réseau de transport et de la difficulté de stationnement. Les foyers plus modestes restent sur place, où les conditions de vie sont certes contraignantes mais restent avantageuses vu l'emplacement stratégique du quartier -à mi-chemin entre le l'avenue H. Bourguiba et les nouvelles centralités urbaines en cours d'urbanisation- et la promiscuité des lieux de travail et de services.

d- la décadence des dernières années:

L'achèvement des projets des nouveaux noyaux urbains au Nord et à l'Est du grand Tunis, sonne le début de la décadence du quartier Lafayette. Les nouvelles centralités tel que les berges du lac -programmées par les pouvoirs publics comme alternative à la saturation du centre - accueillent les activités tertiaires et font migrer une partie de

79 Giudice C., « La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

ces activités du centre ville sans aucun autre plan de relance du tissu en retour. Le quartier Lafayette est un des premiers à récolter les conséquences. Initialement confronté au déplacement de sa population résidente et aux différents problèmes de mobilité et de dégradation urbaine, il subit une deuxième vague de dépeuplement, cette fois-ci des activités administratives et économiques. Il paye ainsi les frais de la politique expansionniste initiée au début des années 90. On parle alors d'un mouvement de paupérisation et même de « taudification » du tissu qui se rajoutent à une partie vacante depuis des années. Le quartier se contente de son statut de zone de passage. La séduisante architecture qui était jadis le théâtre d'une urbanité désirée par la majorité des Tunisois voit une partie de son parc tomber en ruines. Les résidents qui restent sur place sont les plus marginaux, dont la majorité reste à cause d'absence d'alternatives et pour la cherté de la vie.



Source : photos personnelles

2- Le quartier face aux inégalités socio-territoriales

La situation du quartier Lafayette n'est pas représentative de l'ensemble du tissu de la ville européenne. On constate par exemple que dans le cas de la zone limitrophe de l'avenue H. Bourguiba, un travail de réhabilitation et bonification s'était opéré suite à une prise de conscience générale de la part des citoyens et des pouvoirs publics sur l'importance de la remise en forme d'un des symboles de la capitale Tunisienne. Cela s'est opéré entre autres après une série de destructions d'édifices emblématiques de l'Avenue. Alain Simon avance à ce propos **que ce n'est généralement que lorsqu'ils disparaissent brutalement, que se manifeste une sensibilité patrimoniale plus largement partagée pour les tissus anciens d'une ville et que des actions se mettent en œuvre pour sa préservation.** La destruction inattendue d'un ou de plusieurs bâtiments, qui présentent d'un point de vue plastique un caractère «monumental», et qui contribuent à dessiner le paysage d'une ville, peut souvent susciter un sentiment

de perte chez des citoyens qui, au delà de la symbolique historique, été familiarisés à la vue des silhouettes originales, devenues avec le temps des repères urbains⁸⁰.

Ainsi, on assiste depuis quelques années à un regain d'intérêt au patrimoine coloniale dans cette zone de la ville. Des actions ont été entreprises de la part de l'association de sauvegarde de la médina de Tunis sous forme d'intervention ponctuelle comme par exemple la réhabilitation du théâtre municipal de Tunis, du marché central ou à échelle urbaine comme la réhabilitation de l'avenue H. Bourguiba. On note cependant une différenciation d'égard envers la partie limitrophe à l'avenue H. Bourguiba par rapport au reste de la ville européenne - comme l'illustre le quartier Lafayette - qui peut s'expliquer de différentes manières. Premièrement, les interventions entreprises par les pouvoirs publics concernent -jusqu'à maintenant- soit des objets architecturaux à haute connotation patrimoniale, soit l'espace public. Se remarque donc l'absence d'intervention sur le bâti résidentiel qui est peut être expliqué par une préférence à l'intervention sur les monuments patrimoniaux du tissu européen, dont l'importance symbolique concernerait un groupe beaucoup plus large de citoyens. Les différentes complications qui émanent lors d'une intervention sur un tissu résidentiel ancien tel que les difficultés financières et les problématiques juridiques précédemment énoncés peuvent être aussi la cause de cette inégalité territoriale, étant donné l'absence de dispositif institutionnel et opérationnel adéquat pour piloter ce genre d'opérations. En dernier, la plupart des bâtiments du quartier se retrouvent dans un état actuel de dégradation avancée mais la plupart ne menacent pas encore ruine. Les pouvoirs publics ont généralement des cas de rénovation plus extrêmes, notamment dans les quartiers informels ou dans la médina dont l'état de délabrement était plus avancé que celui du tissu européen. La population résidente n'étant pas assez organisée, c'est en général ces arguments qui jouent en défaveur du quartier Lafayette, contrairement à la partie limitrophe de l'avenue Habib Bourguiba - symbole historique important mais aussi lieu où se localisent différentes représentations des institutions les plus importantes du pays - où la mobilisation citoyenne est plus importante quant à la réhabilitation de l'avenue.

3- Un territoire à deux franges:

Depuis sa création, le quartier Lafayette a gardé sa même typologie originelle. De forme octogonale, il a par contre vu changer les noms des différentes rues qui limitent son territoire. Actuellement, ses limites physiques sont respectivement l'Avenue Mohamed V au nord et au nord-est, l'Avenue du Ghana et celle de Madrid au sud et au sud-ouest et l'avenue Hédi Chaker au nord-ouest. Le quartier est traversé par trois axes assez importants, à savoir, l'avenue de la Liberté et la rue de Palestine - parallèles à l'avenue Mohamed V - et la Rue de d'Égypte, anciennement appelée rue de Lafayette et considérée Jadis comme le poumon du quartier.

Si on s'attarde sur les caractéristiques urbaines du quartier, on constate rapidement que ce dernier est un territoire constitué de deux franges distinctes et assez contraires. La première frange englobe l'Est du quartier de bout en bout et prend fin aux marges de l'avenue de la Liberté. De forme rectangulaire, cette zone représente le territoire tertiaire -et anciennement résidentiel- du quartier et dont le périmètre est de plus en plus majoritaire. La deuxième frange se localise à la partie ouest du quartier et représente un territoire de forme triangulaire, résidentiel et

80 Simon A. «enjeux culturels et politiques de la mise en patrimoine des espaces coloniaux» Autrepart, 2005/1 n°33, p 13- 31. DOI: 10.3917/autr.033.0013

adjacent à la Médina. Sa promiscuité à une des parties les plus populaires de la médina -dont elle abrite une des entrées principales (Bab el Khadra) – lui lègue une ambiance assez informelle et une mixité sociale spécifique.

Il est intéressant de voir qu'à l'analyse de la relation entre ces deux franges, on se rend compte que les deux font partie du même territoire mais ne cohabitent pas. On dénote que la première frange forme une sorte de continuité au quartier d'affaires de l'Avenue Mohamed V et semble, à quelques endroits, faire plutôt partie de son voisin que du quartier Lafayette. elle est caractérisée par un contraste de rythme entre les deux parties de la journée. Sa population majoritairement non résidente délaisse les lieux à partir de la fin d'après-midi. Cette partie du quartier souffre aussi d'une congestion et d'une pollution sonore importantes. Son paysage urbain est le fruit de la politique initiée durant des années pour la densification de la zone et représente un mélange aléatoire et discontinu entre un tissu colonial et une majorité d'édifices plus récents.

D'un autre côté, la deuxième frange présente un aspect beaucoup plus résidentiel dont les cafés, les marchés informels et les restaurants populaires lui confèrent une certaine concentration de flux durant toute la journée. Anciennement majoritaire, son périmètre s'est réduit au fil des années. Son paysage urbain - formé majoritairement du tissu colonial - est globalement harmonieux mais présente un niveau assez avancé de dégradation. Une partie de la population de cette frange -majoritairement locataires- jouissent de l'avantage de payer un loyer relativement bas par rapport aux autres parties de l'hyper-centre. Cela est dû à la loi dite « du blocage du loyer et du maintien des locataires ». Selon I. Oueslati, cette loi a essence sociale et préconisée après l'indépendance -qui visait à protéger les locataires des abus spéculatifs des propriétaires fonciers- a fini par produire un effet pervers et est devenue un des principaux facteurs de dégradation du bâti colonial⁸¹. Les propriétaires - majoritairement contre cette loi - refusent généralement d'entretenir leurs immeubles jusqu'à ce qu'ils tombent en ruine pour pouvoir chasser les occupants, récupérer leurs biens et le revendre aux investisseurs.

Sur ce point, Il est tout de même intéressant de noter qu'aussi paradoxal que cela puisse paraître, **la marginalisation des habitants et leurs manques de moyens -souvent considérée comme la cause principale de la dégradation du patrimoine bâti- est à ce jour un des principaux facteurs qui ont permis une relative conservation du tissu colonial du quartier de Lafayette.** La destruction et le remplacement du parc immobilier du quartier ont été longtemps opérés par le lobby immobilier dont la priorité était de profiter d'une zone à forte demande foncière et immobilière. Les constructions du quartier étant pour la plupart à 2 ou à 3 étages, elles sont souvent rasées et remplacées par des immeubles plus denses et plus rentables.

4- Quelques initiatives privées :

En faisant le tour du quartier Lafayette, on remarque qu'un phénomène relativement nouveau et timide de réhabilitation urbaine commence à voir le jour. En analysant les différentes opérations faites ou en cours de réalisation, on peut les classer suivant deux groupes différents:

81 Oueslati I. « Les centralités du grand Tunis : acteurs, représentations et pratiques urbaines » Doctorat de l'université de Toulouse- le Mirail. 2010

- Une première série d'opérations qui se localisent au niveau de la zone rectangulaire de l'Est du quartier - précédemment présentée comme la zone tertiaire de Lafayette - et qui sont initiés par des organisations internationales ou des banques privées (comme par exemple le cas du centre culturelle espagnol du Cervantès ou celui du *Tunis International bank*). Ces opérations sont généralement assez importantes et concernent des villas du tissu ancien colonial qui sont sujettes à des réhabilitations et des conservations intégrales .
- Une deuxième série d'opérations qui se localisent au niveau de la zone triangulaire de l'ouest du quartier – précédemment présentée comme la zone résidentielle de Lafayette – généralement initiées par les propres habitants des bâtiments et concernent en majorité les immeubles du quartier. Ces interventions sont au contraire, ponctuelles et leurs réalisations paraissent plus longues à achever.

On remarque donc que des initiatives privées sont entreprises et il est intéressant de voir que malgré la différence de causes que présente chaque groupe, il y a une volonté -certes ponctuelle mais existante- d'amélioration et de récupération de l'existant. La tendance du premier groupe au rachat de villa peut être expliqué par le statut moins compliquée de celle-ci face aux immeubles dont le statut de copropriété et les problématiques juridiques sont plus complexes. Quant au deuxième groupe, ses interventions sont clairement moins importantes et dépendent de la capacité financière de ce dernier. Si le premier groupe peut représenter le choix de la réhabilitation comme une élection esthétique, il n'est pas sûrement de même pour le deuxième. La position stratégique du quartier dans l'ensemble de l'hyper centre de Tunis et la rapidité d'exécution et d'installation pour les uns, ainsi que la nécessité et le profit d'un loyer moins cher pour les autres sont des arguments assez valables pour initier des opérations de réhabilitation.



**CHAPITRE V- VERS LA MISE EN PLACE D'UNE POLITIQUE D'INTERVENTION SUR LES
CENTRES ANCIEN ? ANALYSE D'UNE ETUDE EN COURS**

V- Mise en place d'une politique d'intervention sur les centre anciens; réflexions sur une étude en cours

On a essayé, tout le long de cette étude, d'identifier en premier lieu les différentes couches urbaines qui se sont successivement superposées au niveau du tissu ancien de la ville de Tunis et d'identifier, en second lieu, les origines de ces résultantes à travers l'analyse des différents discours et orientations urbaines choisis comme tentatives de restructuration des tissus anciens en Tunisie. Ces analyses ont montré un certain niveau de **désorganisation et d'incohérence au niveau du système de gestion territoriale qu'a connu jusqu'à alors la ville coloniale de Tunis** ainsi que **l'absence d'une politique propre d'intervention et de réhabilitation sur ces centres anciens en Tunisie**. Le chapitre suivant se propose de clore avec l'analyse d'une étude en cours, Initiée en janvier 2007 sous tutelle du Ministère de l'Intérieur et du Développement Local tunisien et en collaboration avec l'agence française de développement, qui semble proposer des prémices de mise en place d'une politique d'intervention sur les centres anciens en Tunisie.

1-Présentation de l'étude:

Initié en janvier 2007 sous tutelle du Ministère de l'Intérieur et du Développement Local tunisien et en collaboration avec l'agence française de développement, cette étude en cours représente la première phase d'un projet global à portée nationale sur la problématique des interventions en quartiers anciens tunisiens.

L'objectif espéré de ce projet est de mettre en place une politique nationale au dispositif complet, cohérent et opérationnel pour intervenir dans les centres anciens. Ce dispositif couvre trois types d'outils : les outils juridiques, les outils institutionnels et les outils financiers.

La procédure de cette opération s'étale sur quatre phases à savoir:

Phase 1 : Élaboration d'une étude générale dont l'objectif serait de :

- faire un état des lieux des modes et outils opératoires actuels.
- définir une méthodologie générale de réajustement des outils juridiques, financiers et institutionnels actuellement utilisés pour les interventions dans les centres anciens et aboutir à l'identification des études spécifiques à mener.
- élaborer des termes de référence pour des études spécifiques devant définir les nouveaux textes et procédures à mettre en place.

Phase 2 : Déroulement des études spécifiques devant aboutir à l'élaboration des propositions de réajustement de l'ensemble des textes, procédures et outils actuels ainsi qu'à la rédaction des nouveaux textes.

Phase 3 : Validation définitive du nouveau dispositif juridique, financier et institutionnel.

Phase 4 : Actions d'appui à la mise en place du nouveau dispositif (expérimentation du nouveau dispositif dans la faisabilité d'opérations témoins, mise au point de formations adaptées, actions de communications et de sensibilisation)

L'étude étant actuellement arrivée au stade de finalisation de la **Phase 2**, on se propose dans ce chapitre d'analyser les directives entreprises jusque là.

2- Analyses :

a) Phase 1: État des lieux et orientations préliminaires de réajustement

L'étude commence par une rapide définition du concept de quartiers anciens qu'elle énonce comme étant les centres historiques des villes tunisiennes constitués par, d'une part, les Médinas et d'autre part les centres villes de type européen construits durant l'époque coloniale en juxtaposition des Médinas. S'en suit un encadrement présentatif des types d'interventions en centres anciens dont il est question dans cette étude que le consultant les résume à:

- Les actions **d'urgence** liées à la salubrité et à la sécurité (comme par exemple la prise en charge des immeubles menaçant ruine ou la réfection des réseaux d'infrastructure)
- Les actions liées à **l'amélioration du cadre de vie des habitants** concernant tant les espaces publics que privés (comme la réhabilitation des logements et des locaux d'activités économiques ou la requalification des espaces publics.
- Les actions de développement touristique et de mise en valeur du patrimoine architectural et urbain
- Les actions liées à **l'encadrement institutionnel, réglementaire et financier** de l'ensemble des interventions précitées pour permettre la sauvegarde de l'ensemble immobilier des centres anciens et la préservation de leur caractère patrimonial.

A partir de ce point, le consultant dresse un état des lieux des centres anciens en Tunisie et décrit l'expérience Tunisienne en matière de réhabilitation comme étant «plus opérationnelle que stratégique» et que « l'enjeu des quartiers anciens aujourd'hui « se situe moins sur le champ de l'architecture et de l'analyse urbaine -sur lesquels existe un acquis méthodologique de qualité- mais plutôt sur le comment faire »⁸² et passer à une nouvelle échelle d'intervention, qui demande une modification sensible des méthodes et des outils de réhabilitation des quartiers anciens. Il présente ensuite les grandes questions à traiter à savoir, **le montage institutionnel et financier**

82 Élaboration de la méthodologie et des termes de références pour les interventions dans les centres anciens Phase 1 – Etat des lieux et orientations préliminaires de réajustement, p.14 , janvier 2007

spécifique aux programmes de réhabilitation et l'ensemble des méthodes d'intervention opérationnelles, incluant les approches juridiques, financières et institutionnelles, et ce, en s'appuyant sur les expériences déjà menées.

Si on synthétise sur les points qu'avance le consultant dans son diagnostic concernant le tissu ancien des villes européennes, on remarque:

- Qu'il y a une absence du document qui représente globalement la situation globale des quartiers européens.
- Que D'après les divers documents récoltés, on compterait dans l'habitat communal dans les 120000 logements datant d'avant 1940, dont 40000 environ à Tunis, incluant les médinas et les quartiers européens.
- Qu'il y a un manque de données statistiques sur les caractéristiques du parc immobilier du tissu européen d'avant 1950.
- Que le maintien en bon état des quartiers européens, souvent d'une taille équivalente à la médina constitue un enjeu pour des raisons liées à la fonction habitat et à l'impact que pourrait avoir leur dégradation.
- Qu'une petite minorité de ces quartiers européens relève d'enjeux patrimoniaux et touristiques, ce qui modifie la question du choix entre démolition et réhabilitation tel qu'il se pose en médinas.
- Que la moitié du parc est jugé en état moyen, les logements petits et les locataires seraient 48 %, les loyers plutôt bas (61% inférieurs à 50 D de 1994), les dépenses d'entretien des logements faibles ou très faibles.

En ce qui concerne les pratiques opérationnelles actuelles des pouvoirs publics sur les quartiers anciens en général et sur le tissu colonial en particulier, le consultant avance leurs forces et leurs faiblesses qu'on peut résumer comme suit:

- Le cadre actuel d'intervention est orienté vers **la construction neuve**, ce qui a entraîné, par conséquence, une priorité de fait à la démolition du parc existant.
- Les actions menées portent essentiellement sur **l'espace public et les équipements** et ne dispose pas d'outils adéquats quand il s'agit d'encadrement de l'initiative des propriétaires privés dans l'habitat, ce qui limite l'impact de ses interventions.

- Ce n'est que **dans des opérations exceptionnelles** construites sur des opportunités foncières et **localisées essentiellement à la Médina**, qu'elles sont parvenues à transformer les conditions d'habitat.

Le diagnostic fait ressortir la potentialité des outils juridiques, financiers, institutionnels, opérationnels tunisiens tout en indiquant qu'il restent pour l'instant adaptés à la construction neuve et non à la réhabilitation de l'existant. Le consultant évoque par exemple :

- Le niveau développé de l'arsenal juridique qui présente certaines dispositions mal connues et sous-utilisées
- Une instabilité financière qui se base sur des dispositifs amorcés au coup pour coup et qui ne comprends toujours pas de financement spécifique aux opérations de réhabilitation .
- Un manque de méthodologie opérationnelle structurée
- L'absence d'une politique nationale de réhabilitation qui permettrait une certaine cohérence inexistante actuellement.

Après le diagnostic, une deuxième étape est abordée qui est celle de la méthodologie d'action à développer. Dans un premier temps, les principaux axes d'intervention sont énoncés et se centrent sur quatre points importants qui sont respectivement :

- la relance du tissu ancien à travers sa réintroduction sur le marché immobilier dont la majorité en est exclue.
- Le développement d'une offre alternative à celle du logement neuf à travers la mise en valeur de la réhabilitation du tissu ancien.
- le renforcement de la mémoire collective et de la cohésion sociale.
- le développement d'opérations globales pour répondre aux diverses situations complexes qui caractérisent le tissu ancien en général et le tissu européen en particulier.

Le consultant met en exergue ensuite des points importants à la mise en place d'une bonne gouvernance à travers la distinction entre le réglementaire et l'opérationnel, la redéfinition des règles de jeu entre les acteurs privés et ceux publics et la modification au minimum du droit commun en exploitant les ressources du droit existant et en complétant les dispositifs disponibles dans les opérations précédentes, afin de permettre de donner la priorité à la réhabilitation des tissus anciens.

Un dernier volet de l'étude aborde les grandes orientations prioritaires qui portent en premier lieu sur les propositions institutionnelles et opérationnelles, censés apporter une cohérence et une vision stratégique. Le consultant aborde la référence existante des programmes nationaux d'opérations en quartiers populaires- dirigés par l'agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU)- dont les objectifs et les stratégies d'actions sont certes clairs et communes à celle des tissus anciens en Tunisie mais qui restent inadaptés au contexte du tissu ancien dont la complexité nécessite, d'après lui, des démarches et des stratégies spécifiques comme par exemple la

décentralisation horizontale à travers l'appui des acteurs locaux .

Il enchaîne avec l'importance de créer **un cadre opérationnel commun bien identifié**, énumérant les caractéristiques essentielles à la bonne mise en place d'une opération en centre ancien dont par exemple l'importance de sa définition minimale, qu'elle couvre un ensemble d'actions sur le même territoire (intervention foncière, requalification de l'espace public, démolitions/recompositions, réhabilitation du bâti) et qu'elle assure la conduite coordonnée de cet ensemble des actions, en définissant la règle du jeu public / privé. Une mention est aussi énoncée sur la nécessité d'identification des différents opérateurs dont les responsabilités doivent être définies ou redéfinies.

Un autre volet évoque l'architecture des dispositifs institutionnels en rappelant l'importance de la bonne lisibilité des différentes fonctions afin de ne pas confondre le rôle et le degrés de responsabilité de chaque niveau d'action et la nécessité de créer une organisation institutionnelle avec **une maîtrise d'ouvrage** claire et forte, associée à **un comité de pilotage** -lieu de concertation et de coordination- aux responsabilités clairement définies et un opérateur responsable d'un exécutif effiacé sous forme d'un **maître d'ouvrage délégué**

Un dernier volet évoque les étapes de mise en place opérationnelle de ce dispositif que le consultant propose suivant deux directions :

- Mener d'une part les études (stratégiques, de faisabilité, opérationnelles) sur plusieurs étapes pour définir le périmètre et élaborer le programme général puis détaillé des actions.
- Organiser la mise en œuvre à travers l'identification des acteurs, l'établissement des règles et des missions

Le consultant signale l'importance de compléter la politique nationale et le processus opérationnel par **des propositions d'ordre juridique et financier**, essentielles à la mise en place d'une gouvernance cohérente qui seraient bâties sur des méthodes pragmatiques d'évaluation de l'existant et d'ajustement nécessaire aux besoins opérationnels.

b) Phase 2 : Déroulement des études spécifiques et élaboration des propositions de réajustement et de rédaction des textes juridiques

Cette deuxième phase se porte sur la conception du dispositif d'intervention et présente en dernier lieu des projets de textes de lois et de décrets concernant l'intervention en centres anciens. Elle met le système opérationnel au cœur de la politique nationale préconisée dans la première phase d'étude pour l'intervention au niveau des tissus anciens de la Tunisie et place la commune – maître d'ouvrage public- au cœur de ce dispositif. Après une rapide ré-contextualisation sur la situation actuelle des tissus anciens, le consultant présente la méthodologie opérationnelle adoptée qui devra, selon lui, parcourir un itinéraire technico-administratif complexe basé sur un mode interactif de prise de décisions allant du national vers le local et vice-versa.

Le consultant aborde en première partie de l'étude **la conception générale du dispositif** d'intervention à travers la présentation des quatre volets qui le composent à savoir, **le dispositif institutionnel, le dispositif juridique, le dispositif opérationnel et le dispositif financier.**

Proposition 1 :Vers une mise en place d'un dispositif institutionnel :

L'objectif du dispositif institutionnel avancé par le consultant est la mise en œuvre d'une politique nationale de réhabilitation en centre ancien (PNRCA) qui s'articule autour de la commune -longuement écarté de son rôle de maître d'ouvrage public durant les années de dictature qu'a connu le pays- à échelle locale et la mise en place, à échelle nationale, d'un partenariat avec les différents ministères concernés par l'intervention sur les noyaux anciens qui prendra la forme d'une commission nationale de réhabilitation en centre ancien (CNRCA). Le rôle de cette dernière serait de coordonner les différents programmes sectoriels inter-ministériels et assurer la connexion entre les différents acteurs concernés. L'aménageur propose de mener la dite commission par une agence opérationnelle - existante ou à créer- dont le rôle serait de programmer les opérations en tissu ancien à partir des demandes formulées par les collectivités locales dans le but d'avoir une meilleure visibilité sur l'ensemble du territoire ainsi qu'une meilleure hiérarchisation des priorités des cas à étudier.

Le consultant énumère les responsabilités de cette agence qu'il présente sous le nom l'agence de réhabilitation des centres anciens (ARCA) et qui devrait :

- Inscrire les opérations de réhabilitation dans les Plans de Développement Économique et Social.
- Créer et délimiter les zones à réhabiliter.
- Initier - après délimitation des zones- des Plans de Réhabilitation Architecturale et Urbaine (PRAU)⁸³.
- Superviser la mise en place des plans cadastraux, l'apurement foncier ainsi que la maîtrise foncière.
- Inciter le développement financier des opérations.

Le consultant souligne que la gestion des opérations de réhabilitation serait assurée par la commune - maître d'ouvrage public- et que la maîtrise d'ouvrage déléguée - menée principalement par les nouvelles Associations de Sauvegarde des Centres Anciens lorsqu'elles sont suffisamment étoffées - serait nécessaire pour ne pas alourdir la tâche de gestion de la municipalité. Le cas échéant la maîtrise d'ouvrage déléguée pourrait être dirigée par l'ARCA qui posséderait, dans son organigramme, une cellule mobile qualifiée dans la conduite des travaux de réhabilitation urbaine.

Selon le consultant, la mise en œuvre du dispositif institutionnel ne fonctionnerait correctement que si :

- Le Ministère de l'Intérieur dispose d'un service spécifique pour la réhabilitation des centres anciens, les

83 Les Plans de Réhabilitation Architecturale et Urbaine (PRAU) remplaceraient les Plan d'Aménagement Urbain (PAU) actuellement existants

Ministères de la Culture et de l'Équipement renforcent leurs services en charge de la réhabilitation.

- Les conditions suivantes sont réunies :
 - La consolidation des structures techniques des Communes
 - La sensibilisation effective des élus et des agents municipaux.
 - La régularisation juridique des Associations de Sauvegarde.
 - La création de corps professionnels spécialisés

Proposition 2 : Révision du dispositif juridique :

Le dispositif juridique est évoqué en second lieu. Le consultant commence par faire le point sur l'état actuel de ce dernier en précisant que pour gérer les centres anciens, la Tunisie dispose d'une série de codes (Code des Droits Réels, Code du Statut Personnel, Du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme et du code du patrimoine) et que des améliorations sont nécessaires à cet ensemble afin d'avoir des conditions adéquates à la mise en place de la politique nationale de réhabilitation des centres anciens tout en restant en droit constant. D'après l'étude, cela pourrait reposer sur, :

- la simplification de la procédure administrative
- l'amélioration du système de succession (par l'interdiction de vente sous indivision ou de cession par exemple)
- L'obligation de l'immatriculation des biens et a simplification de cette procédure.
- La révision du Code du Patrimoine afin de mieux définir, institutionnaliser et opérationnaliser les Plans de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) des quartiers anciens et historiques
- L'amélioration des Rapports Propriétaires / Locataires
- La promulgation d'une nouvelle Loi Organique des Communes qui, aujourd'hui encore, interdit, par exemple, l'expression politique au sein des municipalités, ce qui est contraire aux principes définis par le nouveau paysage politique du pays.

Le consultant dresse ensuite les conditions de mise en œuvre du dispositif juridique :

- Une coordination étroite entre l'ARCA et tous les Ministères impliquées dans l'intervention en centres anciens.
- La prise en charge des financements principalement par les exploitants des centres anciens avec la possibilité de crédits avantageux à accorder par l'ARCA (par le biais du Fond National de Réhabilitation des Centres Anciens- FNRCA)

- L'incitation fiscale au niveau de l'Enregistrement des actes et la bonification des intérêts pour toute intervention en centre ancien.
- Le soutien logistique et financier aux services concernés par ces interventions tels que, par exemple, le Tribunal Immobilier, TI, ou l'Office de Topographie et de Cartographie, OTC, qui seraient bien plus sollicités que d'habitude en cas d'Opération Programmée en Centre Ancien.

Proposition 3 : Meilleure coordination du dispositif opérationnel :

Le consultant développe un peu plus la méthodologie interactive du dispositif opérationnel -mise en œuvre par la nouvelle agence de réhabilitation des centres anciens (ARCA) - proposé entre l'opérateur et la commune. Cette dernière déciderait des éventuelles opérations prioritaires en centres anciens (OPCA) et aurait l'appui des associations de sauvegarde des centres anciens afin d'émettre des propositions de périmètre d'intervention et d'actions à prévoir afin de les adresser à l'ARCA pour les inscrire au prochain programme national d'intervention sur les centres anciens. L'ARCA pourrait alors :

- centraliser toutes les demandes des Communes,
- mettre en place l'Observatoire sur les centres anciens,
- réaliser l'Enquête Nationale d'Identification des Quartiers nécessaire qui permettra de confirmer ou non les propositions de création d'une OPCA
- Inscrire les OPCA retenues dans le Plan Quinquennal à venir (les PNRCA doivent suivre le rythme des plans quinquennaux pour faciliter leur budgétisation et permettre la coordination parfaite entre tous les acteurs et notamment les concessionnaires publics.)
- Monter l'OPCA du point de vue institutionnel, juridique et financier avant de la renvoyer pour exécution à la Commune.

Tout ce système sera organisé par une convention tripartite entre l'ARCA, la Commune et l'ASCA en tant que Maître d'ouvrage délégué et c'est à partir de la signature de celle-ci que l'OPCA est mise en place. Le consultant termine sur l'implorante distribution des rôles entre les différents acteurs qui seraient :

- La Commune, Maître d'Ouvrage, MO, gère et contrôle l'opération par le biais de la nouvelle « Commission des Centres Anciens » de La Municipalité ; en revanche, elle ne devra pas s'occuper de l'exécution, qui nécessite une spécialisation particulière.
- L'ASCA, spécialisée en intervention en centre ancien, sera le Maître d'Ouvrage Délégué pour le compte de la Commune, son Atelier Technique sera en charge de toutes les étapes de la réalisation de l'opération (appels d'offres, choix des bureaux d'études et des entreprises, suivi et contrôle du projet...) et en cas d'incapacité de coordination ou de moyens de sa part, son travail sera mené par la Cellule Mobile de l'ARCA.
- La Maîtrise d'œuvre sera assurée par les bureaux d'études spécialisés privés.

- L'exécution des travaux se fera par des Entreprises spécialisées – portant l'agrément spécifique « Centres Anciens et Techniques Traditionnelles » - et leur sélection sera assurée par le Maître Ouvrage Délégué.
- L'accompagnement Social se fera par l'Atelier Animation de l'ASCA, sinon par la Cellule Mobile de l'ARCA.
- Toutes les procédures d'expropriations et délogements / relogements seront à la charge de l'ARCA qui en aurait le pouvoir institutionnel.
- Les études d'évaluation seront gérées par l'ARCA et réalisées par un bureau d'étude indépendant spécialisé en évaluation.

Proposition 4 : La mise en place du dispositif fiscal et financier :

Le dernier volet de l'étude développe la question de financement qui se baserait sur :

- Les ressources financières actuellement disponibles
- Les ressources financières à prospecter auprès des bailleurs de fonds.
- Les ressources financières sous forme de subventions et d'incitations fiscales.

Le principe du dispositif est de centraliser et réunir toutes les possibilités financières actuellement diffuses entre plusieurs institutions publiques et cela à travers une articulation entre:

- Un système permettant de recueillir à temps les fonds auprès des différents ministères ou institutions.
- Un système financier verrouillé.
- L'obligation des personnes morales d'assurer les financements des OPCA.

L'étude stipule que toutes les ressources réservées à la réhabilitation des centres anciens dans les ministères de l'Intérieur, du Tourisme, de la Culture, de l'Industrie et de l'Artisanat ou encore de l'Équipement devront se regrouper dans un seul fond national de réhabilitation des centres anciens (FNRC), pour la concrétisation d'opérations globales et régulières. Ce fond serait renforcé par une nouvelle taxe de contribution exceptionnelle à la réhabilitation des centres anciens qui sera alimenté par la taxe foncière des grandes propriétés, sur les terrains non bâtis, sur les hôtels et les entrées des musées et sur les permis de bâtir. Cette dite taxe ne durerait, selon l'étude, que le temps de l'OPCA dont une partie sera destinée à subventionner la réhabilitation privée.

La création d'aides et de subventions et d'incitations fiscales sont aussi mentionnés afin d'offrir un appui aux travaux de réhabilitation (on parle ici de 30% des coûts) ainsi que des aides et assistance dans la gestion du dossier juridique et technique des propriétaires privés par les ASCA, l'octroi de prêts bonifiés et l'assouplissement des garanties.

c) Conclusions :

à l'analyse de cette étude plusieurs points méritent d'être signalés. On remarque en premier lieu que l'étude présente, enfin, une proposition stratégique planifiée à long terme et spécifique au tissu ancien dont le but est de trouver des alternatives à l'intégration urbaine de ce tissu trop longtemps mis entre parenthèses, et cela à deux niveaux :

- **Une première volonté d'intégration du tissu colonial dans le contexte des tissus anciens tunisiens.**
- **Une deuxième volonté d'intégration du tissu ancien comme composante à part entière de l'ensemble de la ville.**

On constate donc une nette amélioration du statut accordé au tissu colonial qui émanerait éventuellement de l'assimilation de ce dernier en tant qu'espace propre qui s'est débarrassé d'une certaine étiquette identitaire connectée au passé colonisateur.

On remarque d'autre part un certain équilibre entre les deux statuts donnés à la média et au tissu colonial au niveau du discours de l'aménageur qu'on peut traduire par une éventuelle assimilation des deux ensembles et une tentative de penser à des stratégies globales pour répondre aux défis auxquels se confrontent les deux zones qui forment clairement partie du même territoire dans le discours du consultant.

Si on remplace l'étude au niveau des conditions politiques et historiques qu'à connu le pays ces derniers temps – notamment avec le déclenchement de la révolution tunisienne en janvier 2011- des points assez intéressants sont relevés. La première phase de l'étude, initiée en 2007, révèle un discours qui paraît jouer avec les limites du système dictatorial, alors mis en place, quand la deuxième -initée en 2008 et court-circuitée par la révolte nationale- voit reprendre son élaboration dans une ambiance de liberté d'expression et de volonté d'en finir avec un système pré-établi. On voit par exemple que le consultant évoque des points inévitablement importants à une bonne mise en place d'une politique de réhabilitation de manière différentes dans chaque phase. Si on prend l'exemple évoqué de la place de la municipalité dans le système opérationnel, on note un discours plutôt timide et assez conciliateur au niveau de la première phase où la référence au modèle français revient de manière régulière comme pour chercher un appui dans un modèle étranger pour convaincre les dissidents locaux. Au niveau de la deuxième phase, on note au contraire une formulation beaucoup plus claire et directe vis à vis de l'importance de la commune dans le dispositif opérationnel et le souhait de redonner à cette dernière son rôle politique, décisionnel et représentatif des citoyens.

Au niveau des différents dispositifs proposés pour la mise en place de la politique nationale de réhabilitation des centres anciens, la première phase était orientée beaucoup plus sur un modèle de développement influencé par celui le modèle français. Les circonstances d'élaboration orientaient les décisions vers le copiage passif du dispositif de ce modèle sans le remettre en question ou le réadapter par rapport à la réalité tunisienne, étant donné le

manque de flexibilité politique et l'absence des conditions démocratiques et d'initiatives propres, nécessaires à la mise en place d'une bonne gouvernance. La deuxième phase exprime un contraste -certes timide mais existant- sur ce niveau là. On voit réapparaître la notion de droit à la ville, de décentralisation des organes institutionnels et opérationnels et la volonté de compléter un dispositif juridique défailant en remettant en question le système existant.

Les derniers événements politiques commencent à marquer les politiques de gestion des villes en général et remettent en question les directions prises dans la gestion du tissu ancien dans notre cas d'étude. Mais malgré ce revirement de situation plusieurs points restent les grands absents dans la manière de penser et de planifier la ville en Tunisie. Si on se base sur cette étude en particulier on peut remarquer les défaillances qui constituent de vrais défis à affronter. L'un d'eux est sans doute la place de l'habitant et plus généralement du citoyen dans ce système qui reste -malgré les premières initiatives entreprises- le grand absent en tant que acteur actif. Le modèle élaboré reste majoritairement vertical avec une position centrée sur un regard de haut en bas assez inégalitaire qui place toujours les citoyens comme receveurs passifs, consulté et mis au courant tardivement si ce n'est jamais. D'autre part on remarque une persistance à considérer la ville comme un objet architectural ou urbain, qui serait à fort potentiel économique, stratégique, ou patrimonial mais dont le composante de l'habitant est souvent oubliée. Les pouvoirs publics n'arrivent toujours pas à avoir le recul pour comprendre que la ville doit plutôt être regardé comme un espace interactif dont la pièce maîtresse est le citoyen, que son rôle serait beaucoup plus de servir comme support démocratique au dynamisme et à la connexion entre ces membres actifs et qu'une bonne gouvernance ne peut être atteinte que par la représentation des initiatives qui traduisent la volonté de l'utilisateur, de sa place dans l'espace et son droit à la ville. Trop longtemps confrontée à des projets encadrés par les services d'un état peu démocratique qui conservaient la prééminence dans les processus décisionnels, à un urbanisme néolibéral où le projet était considéré comme une méthode efficace pour les autorités centrales pour maîtriser et rationaliser les espaces et à un système peu représentatif de sa population où la consultation citadine était une pratique exceptionnelle, la politique de planification des villes tunisiennes s'est longtemps basée sur un modèle d'action traditionnel avec son système de tutelles hiérarchiques et de négociations verticales.

La révolution tunisienne a révélé la faillite d'un modèle non égalitaire centré sur l'accumulation du bénéfice et la satisfaction des marchés que sur l'épanouissement et le bien être de ses citoyens. En plus des problèmes liés à l'héritage d'une histoire urbaine fortement ségrégative qui n'ont pu être entièrement maîtrisés, l'accès à l'emploi dans la ville, aux équipements et aux loisirs, ont fortement affecté la vie urbaine, conduisant parfois à des formes d'exclusion de certains quartiers et de certaines catégories sociales de leur droit à pratiquer l'espace de la ville. S'est posée également la question de la gouvernance des villes, du contrôle abusif des collectivités locales, de la non démocratisation du pouvoir local et de l'absence de participation citoyenne dans les processus décisionnels locaux. Pour l'ensemble de ces raisons, il devient urgent de transformer le système productif de la ville essentiellement destructif et injuste et requestionner le modèle de société qu'on veut transmettre aux générations futures pour éviter un éventuel retour de l'autoritarisme territorial. Pour cela, la ville doit reprendre une place centrale dans les nouvelles préoccupations de la nouvelle Tunisie afin d'établir un modèle basé sur les droits.

Synthèse conclusive :

Les années post-coloniales ont été les moins claires en ce qui concerne l'évolution des concepts et des politiques de réhabilitation urbaine en Tunisie. Pendant que commençait à s'opérer un discours assez timide mais cohérent durant les dernières années coloniales d'un courant de pensées orienté vers l'usage des matériaux locaux, le recyclage local et la projection stratégique dans le temps, la planification urbaine s'est progressivement retrouvée dans un affaissement entre une réalité socio-territoriale propre et un discours simpliste de concepts importés, pour arriver une cinquantaine d'années plus tard à l'état de délabrement actuel que connaît la majorité du tissu ancien tunisien.

Commençant par le contexte, aucun des problèmes rencontrés n'a été résolu ou minoré, se contentant au final de quelques interventions ponctuelles et d'ordre architectonique. Les problèmes sociaux, économiques et environnementaux s'aggravent, augmentant ainsi les problèmes des zones dégradées et en déclin. Les facteurs responsables de cette situation ont été multiples –dont le manque d'expérience de la part des acteurs publics, les profondes altérations sociales et démographiques, la dépréciation culturelle, etc. Cependant, tous ces facteurs étaient cycliques. La diminution des compromis et engagements politiques entrepris durant les années 90 (Agenda 21, le programme 26-26, les directives concernant le droit universel au logement...) qu'a connu la Tunisie à cause du durcissement du régime politique et l'augmentation de la corruption a également été la base de l'aggravation de la situation. Les concepts de réhabilitation urbaine et de droit à la ville sont devenus à un certain moment des expressions souvent évoquées, mais rarement prises en compte, se transformant au fil du temps en des promesses vides de contenu. Ils ont même été utilisés comme justifications à des prises de mesures contraires aux objectifs de ces derniers durant l'époque la plus despotique de la dictature qu'a connu le pays ces dernières années.

Les villes gagnent de plus en plus d'importance et se sont converties en un véritable centre de toutes les attentions. À échelle mondiale, un nombre infini de cartes et de chartes a été lancé sur les villes, sur le droit à ville, sur les droits de l'homme dans les villes, sur le modèle de la ville, sur la développement durable des villes... En ce qui concerne les objectifs de développement urbain, on peut identifier deux thèmes principaux qui seraient, **mettre les gens au centre du processus de développement** et **assurer la durabilité de ce dernier**. Comme mentionné dans la lettre de Leipzig⁸⁴, les deux grandes approches pour atteindre ces objectifs seraient, d'une part, **améliorer l'utilisation des approches intégrées aux politiques de développement en milieu urbain** et d'autre part, **renforcer le processus intégré de réhabilitation des quartiers défavorisés, l'insérant dans le processus de développement global de la ville**.⁸⁵

La régénération urbaine joue un rôle central au niveau des deux objectifs fondamentaux pour le développement urbain durable à travers la promotion de la cohésion sociale et territoriale ainsi que la promotion du développement des zones et des populations défavorisées, et contribue à placer le développement humain et les droits de l'homme au centre du processus de développement. Elle permet également d'assurer l'équilibre social et territorial, objectifs

⁸⁴ LEIPZIG Charter on sustainable European cities.

⁸⁵ Pinho A. « Conceitos e políticas de reabilitação urbana : análise da experiência portuguesa dos gabinetes locais » Mayo 2009 Lisboa.
<https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1439>

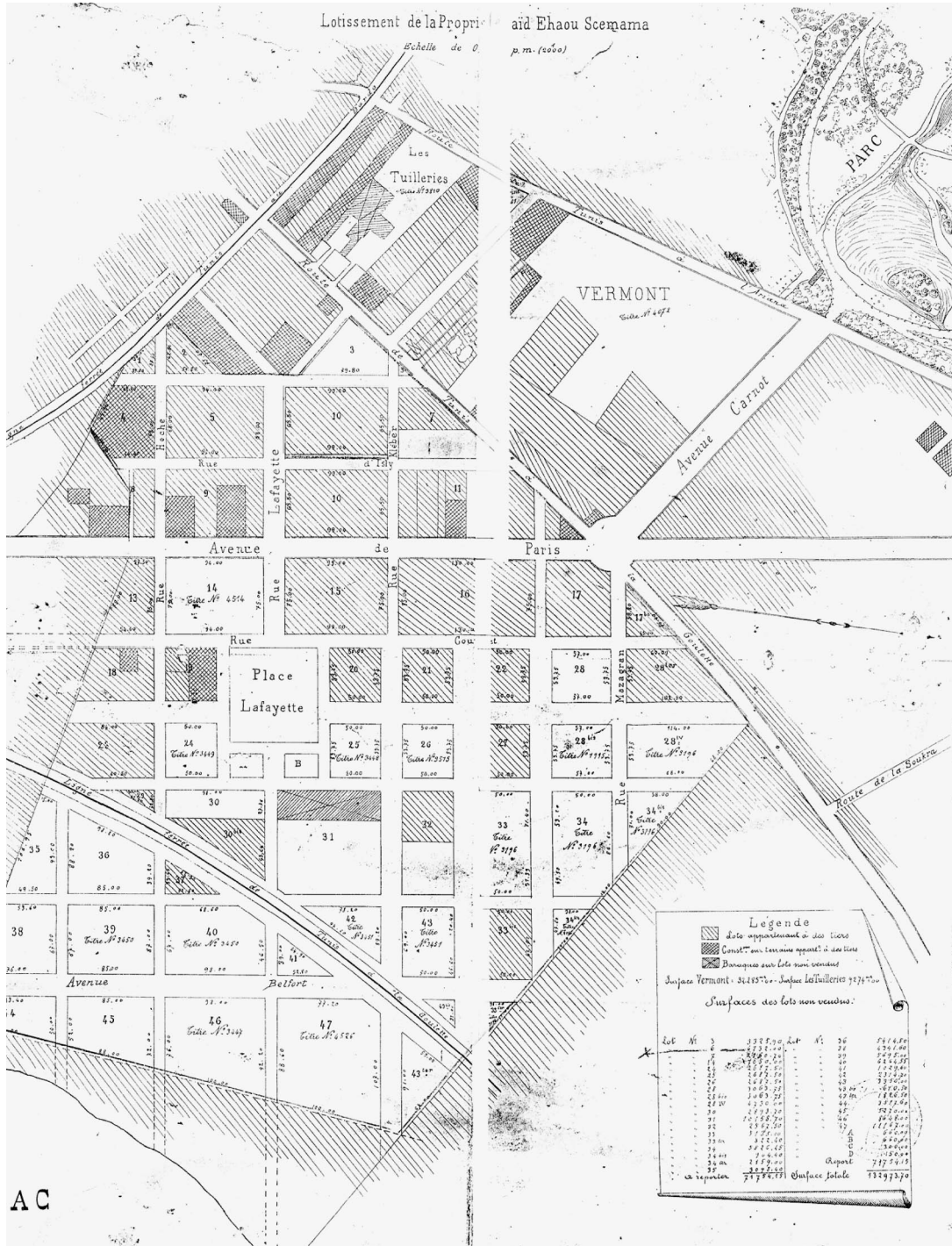
fondamentaux pour le développement durable. Le processus de réhabilitation urbaine en Tunisie devrait tôt ou tard se débarrasser de sa définition purement technique à échelle architectonique et de son statut d'instrument de conservation patrimoniale et s'orienter vers un processus plus global de développement urbain qui intègre les différentes politiques et échelles urbaines. La réhabilitation urbaine ne devrait pas non plus s'arrêter aux discours des techniciens et professionnels urbains et devrait inclure tout acteur qui interagit sur les différents aspects de la ville. La réhabilitation urbaine est essentiellement une politique de cohésion qui s'applique sur des contextes et des zones urbaines spécifiques pour ses caractéristiques et ses problèmes particuliers et qui doit répondre à des nécessités qui justifient de manières différentes d'abordage et d'action avec des processus hautement participatifs.

Tous les problèmes d'exclusion sociale, de dégradation urbaine ou de détérioration environnementale - qui sont à l'origine de cette nécessité de réhabilitation urbaine et qui ne font que s'aggraver depuis l'avènement de la révolution en Tunisie- renforcent l'importance de se pencher aujourd'hui sur la question de comment mettre en œuvre ce processus intégré d'intervention afin d'installer une nouvelle dynamique de changement urbain .

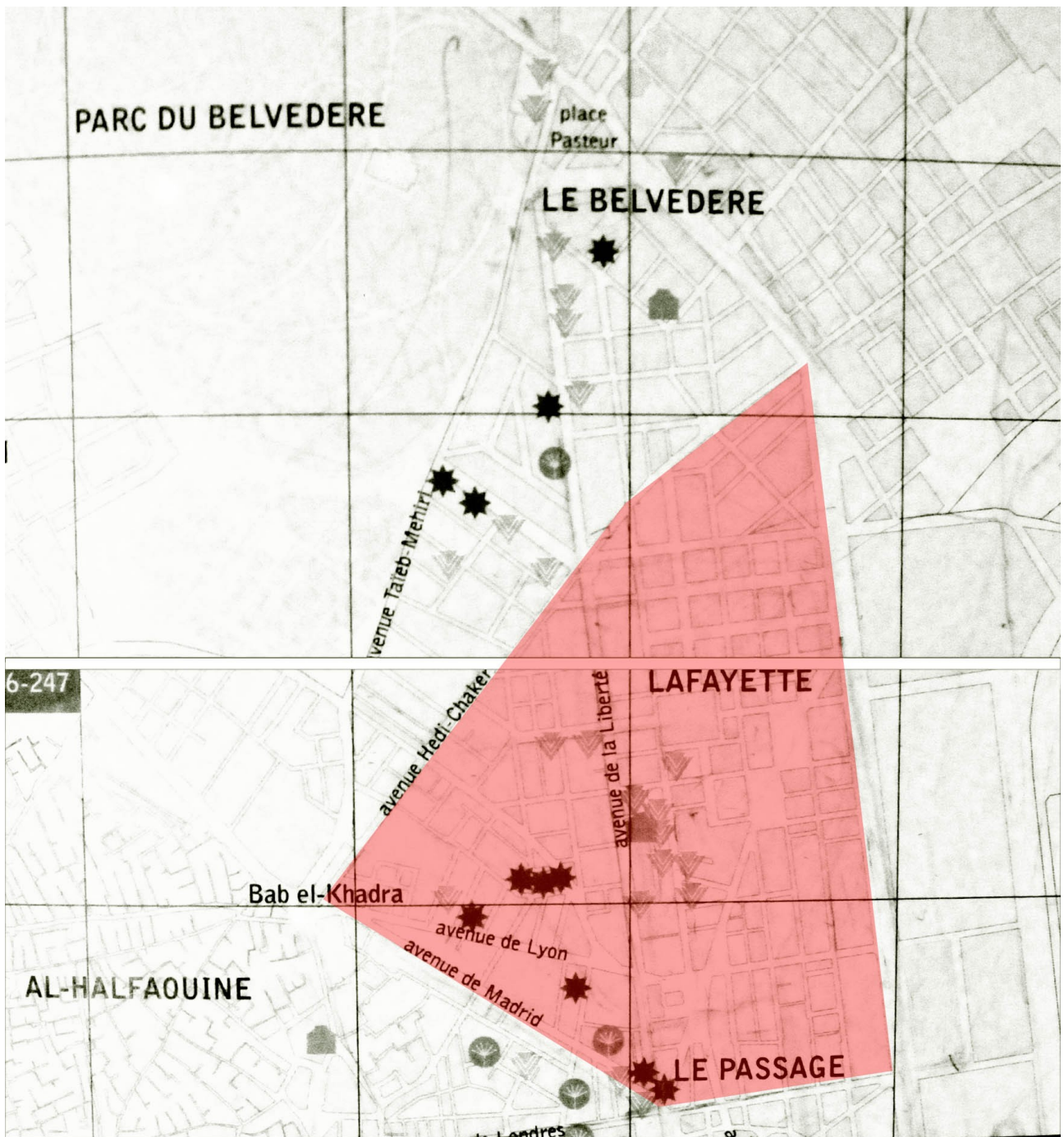
Annexe 1 :

Plan du quartier Lafayette en 1903

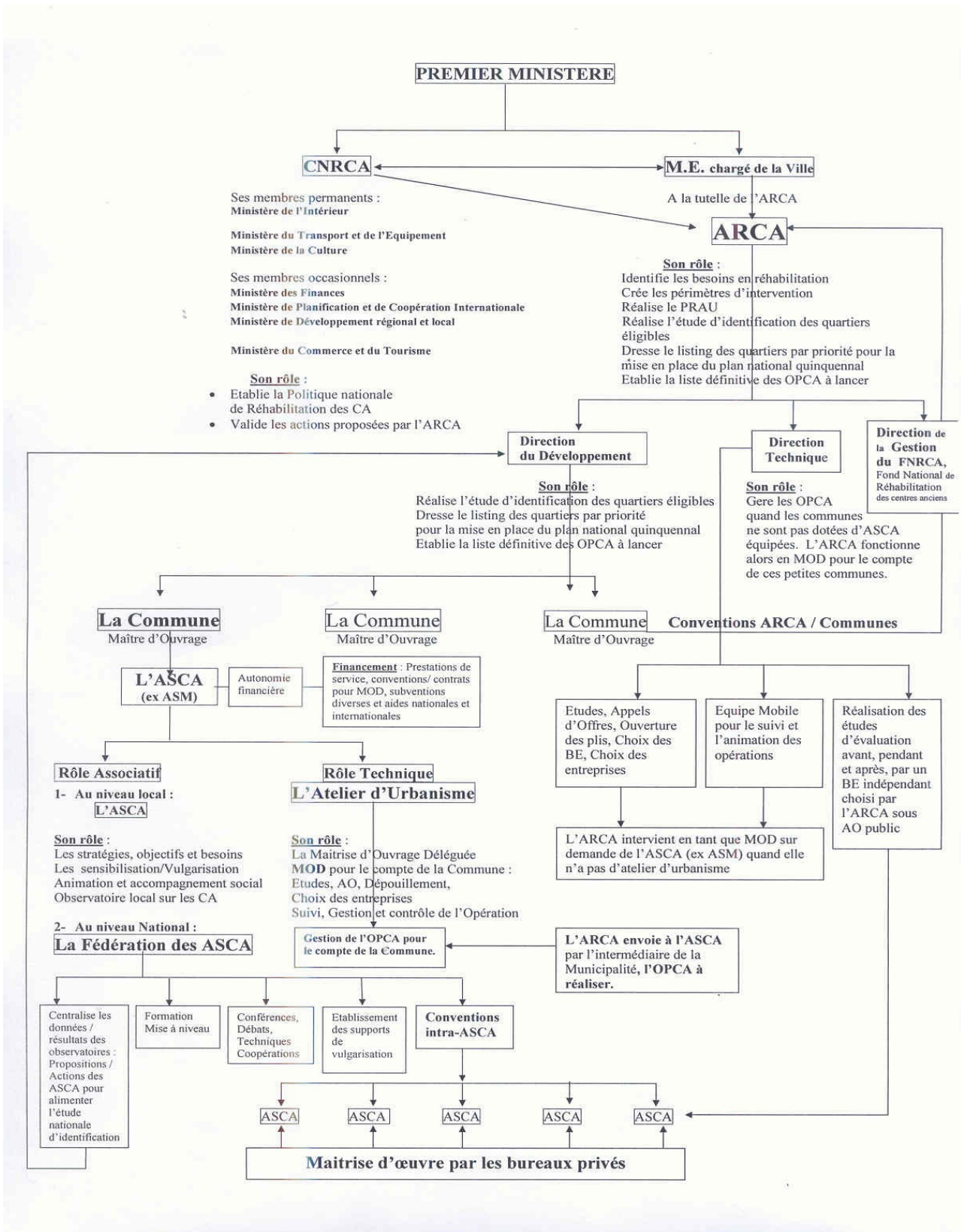
Source : Giudice C.



Annexe 2 : Localisation du quartier de Lafayette



Annexes 3 : schéma de synthèse du dispositif opérationnel de l'étude



Bibliographie :

Livres :

AM MAR L. (2010) - Tunis, d'une ville à l'autre. Cartographie et histoire urbaine 1860-1935 -, Edition Nirvana, Tunis.

ASCHER, F. (2010) – Novos Princípios do Urbanismo seguido de Novos Compromissos Urbanos, um léxico. 2ª edição, ed. Livros Horizonte, Lisboa.

BOURDIN A. (2010) -L'urbanisme d'après crise - édition L'aube.

LEFEBVRE, H. (2000) La production de l'espace, Paris, Anthropos.

LEFEBVRE, H. Le droit à la ville

MARTIN J.F (2003) - Histoire de la Tunisie contemporaine. De Ferry à Bourguiba, 1881-1956, Edition l'Harmattan Histoires et perspectives méditerranéennes. Paris. France.

MONTANER J.M., MUXI Z. (2011) - Arquitectura y politica, ensayos para mundos alternativos -Editorial Gustavo Gili, Barcelona. Espana.

MOUHLI Z. et MCGUINNES J. (2006) - Tunis 1800-1950, Portrait architectural et urbain – Edition Elyzad, Tunis. Tunisie.

PIATON C. et HUEBER. J. (2011) Tunis, - Architectures 1860 -1960 – Edition Elyzad, Tunis. Tunisie.

SANTELLI S. (1995) - Tunis, le creuset méditerranéen – Edition les éditions du demi-cercle / CNRS éditions France.

SEBAG P. - Tunis. Histoire d'une ville (1998) – Edition l'Harmattan Histoires et perspectives méditerranéennes. 1998. Paris. France.

Articles :

Actes du séminaire international de la CTB, 18-19 décembre (2007)- La ville,acteur de développement. Défis à relever pour soutenir le développement urbain durable - Bruxelles

BARTHEL P. A. (2003) - Les lacs de Tunis en projets, reflets d'un nouveau gouvernement urbain / Developing the lakes of Tunis : a new approach in urban governance. - In: Annales de Géographie., t. 112, n°633. pp. 518-536.

Bureau de l'UNESCO à Rabat (2008) - Patrimoine et Développement Durable dans les Villes Historiques du Maghreb Contemporain Jeux, diagnostics et recommandations – Rabat. Maroc.

DUFOURQ J. (2012) - La méditerranée de demain : enjeux et défis vus de Tunis – Revue défense nationale Tribune n°215, Hamamet, Tunisie.

FERJANI M.C. - Le processus de ségrégation sociale et spatiale dans le Grand Tunis – anthropologie et sociologie de l'espace urbain, Programme Citadinités. Dossier n°2 Lyon. France.

FORTUNA C. - Las ciudades y las identidades: patrimonios, memorias y narrativas sociales - Alteridades, 1998. Coimbra, Portugal.

JELIDI Charlotte (2009) - Les villes maghrébines en situation coloniale, XIX-XX siècles. Urbanisme, architecture, patrimoine. Contribution au renouveau historiographique par l'archive - IRMC, Tunis, Tunisie.

King A. D. (2009) - Post-colonial cities - State University of New York Binghamton, Binghamton, NY, USA.

SINOUE A. (2005) - Enjeux culturels et politiques de la mise en patrimoine des espaces coloniaux - Presses de Sciences

Revues scientifiques :

Collectif - La gouvernance et le management des villes - Revue Télescope Vol. 13 n° 3 printemps 2007

MELLINO M. (2009) - Ciudadan as postcoloniales como símbolo y alegor a del capitalismo postcolonial – Revista La Biblioteca, Napoli, Italia.

Thèses:

OUESLATI I. (2010) – Les centralités du grand Tunis. Acteurs, représentations et pratiques urbaines. Université Toulouse – Le Mirail . Toulouse.

GIUDICE C. La construction de Tunis, « Ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945 ». Tunis

PINHO A. « Conceitos e políticas de reabilita  o urbana : análise da experiência portuguesa dos gabinetes locais » Mayo 2009 Lisboa. <https://www.repository.utl.pt/handle/10400.5/1439>