

LE PROCESSUS DE SEGREGATION SOCIALE ET SPATIALE DANS LE GRAND TUNIS

M. C. FERJANI

Avec près de 1 400 000 habitants - soit plus du 1/5^e de la population totale de la Tunisie (7 000 000 d'habitants), laissant loin derrière les autres villes dont la plus importante (SFAX) ne compte que près de 321 000 habitants - Tunis offre un parfait exemple de macrocéphalie. Tout y est concentré. Le pouvoir régional ne correspond pas à grand chose. Les dimensions du pays y aidant, (près de 600 km du nord au sud, et une largeur dépassant rarement les 200 km) Tunis - bien que décentrée par rapport au pays - est à la portée des habitants du village le plus reculé. Cette situation explique la grande attraction qu'exerce la capitale sur la population de tout le pays et dont les effets n'ont été allégés ces dernières années que grâce à une politique soutenue de maillage administratif de plus en plus fin, et une lutte contre l'exode rural de plus en plus variée.

Cependant, l'allègement des effets de ce phénomène est loin d'avoir enrayé ces conséquences irréversibles sur la structure socio-spatiale de la ville. Bien au contraire, nous assistons à un approfondissement et à une aggravation de ces conséquences à un point tel qu'il est permis de dire que le droit à la citoyenneté (et aux services de la vie urbaine) est devenu de plus en plus un corollaire de l'appartenance à des couches sociales plus ou moins aisées.

Cette réalité est illustrée par un phénomène "d'exode urbain" qui se traduit par un rejet du centre vers la périphérie de la ville des populations les plus défavorisées, et par le contraste de plus en plus criant entre l'est et l'ouest de l'agglomération. Le sort des deux lacs, entre lesquels la ville de Tunis a vu le jour et s'est développée au fil des années, est à cet égard très significatif :

- à l'est, le lac de Tunis fait l'objet d'un grandiose projet d'aménagement, pour lequel on a mobilisé la puissance financière saoudienne, l'expérience néerlandaise et les techniques occidentales les plus développées. L'objectif est d'en faire - avec le projet des berges du lac - une luxueuse station balnéaire.

- a l'ouest, le lac Séjouni, dont les alentours marécageux et inondables offrent un site idéal pour les "déchets" de la ville (au sens propre et figuré) : au milieu des décharges publiques poussent les "gourbis-villes", avec les conditions de vie les plus inhumaines.

Bref, l'agglomération de Tunis offre de plus en plus un tissu urbain contrasté, qui va des "gourbis-villes" aux cités résidentielles les plus luxueuses, qui n'ont rien à envier aux plus belles stations balnéaires de la Côte d'Azur et aux résidences les plus riches et les plus modernes des classes les plus aisées des pays occidentaux, en passant par toute une hiérarchie de qualité de site et de bâti correspondant plus ou moins à la hiérarchie sociale, aux contrastes grandissant avec les années.

Cette ségrégation sociale et spatiale dans l'agglomération de Tunis n'est ni un fait du hasard, ni un phénomène récent. Elle est le résultat d'un processus historique, où le pouvoir de l'argent et celui de la politique ont joué et jouent de plus en plus un rôle déterminant. Pour mieux cerner cette réalité, il est peut-être intéressant de s'arrêter sur les deux grands moments de la cristallisation de cette ségrégation :

- I - l'évolution urbaine du temps de la colonisation
- II - l'évolution actuelle

I - L'EVOLUTION URBAINE DU TEMPS DE LA COLONISATION

1 - La situation avant la colonisation

Avant la colonisation, Tunis offrait l'aspect de toutes les villes arabes traditionnelles. Il y avait la Médina, avec d'un côté l'espace du pouvoir - la Casba - et le quartier résidentiel de l'aristocratie Beyllicale, avec les grandes "Dars" - véritables palais plus ou moins grands selon le rang et la richesse du propriétaire (les fameuses Dar Ben Abdallah et Dar Lassam en offrent des exemples), et, de l'autre côté, les souks et les résidences plus ou moins populaires selon la proximité du centre.

L'espace était également divisé ethniquement : il y avait l'espace propre à la communauté juive avec la Hara pour les juifs locaux et le quartier des juifs Livournais, plus proche des souks et de la porte de mer (Porte de France). Les faubourgs de la Medina abritaient les populations les plus pauvres et de citoyenneté plus récente. Par ailleurs, le Bey et sa cour avaient des résidences secondaires : les unes pour l'hiver - loin

de la mer (à l'Asiana, au Bardo, à Mohammadia et dans les vergers de Mannouba), les autres pour l'été (à la Marsa et à Hammamtif).

La croissance de la ville se faisait à partir de ses faubourgs essentiellement vers le sud (Babel, Jaziza, Bab Alioua, Bab El Fella, Bab El Jadi, Bab El Minara, etc..) et vers le nord (Bab Souikha, Halfaouine, Bab El Khadra, Bab Saâdoun, etc..)

2 - L'avènement de la colonisation

La colonisation a commencé par créer sa propre ville entre la Médina et le lac de Tunis, et même sur une grande partie de celui-ci, y implantant son administration, ses lieux de culte (la cathédrale en face de la Résidence Générale) et les différents symboles de son pouvoir : les banques, les grands magasins modernes, les cafés, les restaurants, les hôtels, les salles de cinéma, ses établissements scolaires, etc...

Par son activité florissante, la ville européenne a concurrencé la Médina et elle est devenue le centre de la ville. Petit à petit, l'espace de la ville européenne s'est ségrégué, donnant trois types d'habitat :

- Au nord, (notamment au Belvédère, Notre-Dame, Beau-Site, Mutuelle-Ville et Cité Jardins) se sont installés les colons les plus riches, avec les banlieues résidentielles correspondant à leur classe (La Marsad, Carthage principalement).

- Au centre de la ville s'est développé un habitat collectif dans des immeubles plus ou moins riches, dans le style des villes françaises du 19^e siècle, mais aussi avec une grande influence du style italien (notamment dans la petite Sicile et dans le quartier compris entre la rue de Madrid et la rue Berthelot). Hormis les grands immeubles de l'avenue de France et de la rue de Rome, la masse de la population habitant ce quartier est composée surtout des couches inférieures de la population coloniale (les siciliens, les corses, les sardes, les italiens et les français travaillant dans le petit commerce, la couture, la réparation et l'entretien mécaniques, les petites industries alimentaires, ou des ouvriers bénéficiant du tiers colonial, etc.....) Il y avait également une large part de la communauté juive qui s'est plus ou moins intégrée à la population coloniale. La résidence d'été de ces populations était plutôt à la Goulette, et son extension au nord vers Carthage, et un peu moins à la Marsa et à Hammamtif.

- Les couches intermédiaires de la colonisation se sont installées soit en plein centre de la ville, dans les meilleurs immeubles de l'avenue de Paris et de la rue de Rome, soit dans un habitat pavillonnaire plutôt à

l'ouest et au sud, mais dans les meilleurs sites : France-Ville (El Omrane), Monfleury, Mathilde-Ville, Belle-Vue, Saint-Jacques (Benarous), Mégrine-Coteaux, Saint-Germain (Ezzahra), etc...

Imitant la population coloniale, l'aristocratie Beyllicale et les classes aisées ont quitté la Médina pour s'installer dans les nouveaux quartiers résidentiels respectant - à quelques exceptions près - la même hiérarchie : les plus riches vers le nord, et les moins riches au sud, mais plutôt à l'est (du côté de la mer) qu'à l'ouest.

En même temps que se développaient à l'est et au nord la ville européenne et les quartiers résidentiels, les gourbis-villes ont commencé - notamment dans l'entre-deux-guerres - à se développer aux portes de la ville, du côté de Séjoui, à l'ouest. La destructuration de la campagne par l'introduction de l'exploitation coloniale de type capitaliste et de l'économie du marché a affecté les régions aux terres fertiles, convoitées et accaparées par les colons, entraînant un exode rural qui est resté limité avant de connaître, après la décolonisation, un bond qualitatif à l'image de l'ensemble des phénomènes urbains décrits plus haut.

II - L'EVOLUTION ACTUELLE

1 - L'accélération de la paupérisation et de la taudification de la Médina et ses faubourgs :

Avec le départ de la population coloniale, l'émigration des populations aisées de la Médina et de ses faubourgs s'est accélérée sous l'effet de la disponibilité du parc immobilier, occupé jadis par les colons et par la communauté juive qui allait connaître des vagues successives d'émigration. Les plus riches ont accaparé les meilleures résidences qu'ils se sont partagées avec la nouvelle classe au pouvoir. Les moins riches sont allés s'installer, soit dans l'habitat pavillonnaire, soit dans les immeubles du centre (chacun selon "sa fortune"). 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 la propriété de leurs biens en attendant une solution pour le transfert de leurs valeurs (ce qui n'est pas encore totalement résolu), soit auprès de nouveaux propriétaires qui étaient bien placés au moment de la décolonisation, pour contracter des affaires onéreuses, profitant des possibilités qu'ils avaient - et qu'ils ont toujours - pour transférer frauduleusement les fonds nécessaires à de telles transactions.

Ces départs massifs de la Médina et ses faubourgs ont été suivis par l'arrivée de nouveaux occupants moins riches et d'origine rurale. Le plus souvent, l'ancienne "Dar", qui abritait une riche famille citadine, se transforme en une "Oukala" (un véritable garni) avec une famille par pièce. Ce mouvement a entraîné un changement important du niveau socio-économique de la population de la Médina, et une dégradation à vue d'oeil d'un patrimoine architectural irremplaçable. La taudification de la Médina et ses faubourgs a pris des dimensions dramatiques telles que des instances internationales ont mobilisé des fonds importants pour la sauvegarde de la Médina de Tunis. En effet, l'UNESCO, avec le concours de la "Fondation Ford", ont soutenu les efforts de l'A.S.M. (Association de la Sauvegarde de la Médina) et le district de Tunis, pour mettre au point tout un programme pour la réhabilitation de la Médina et ses faubourgs (la Hafia, Halfaouine, Bab-Suika).

Dans ce cadre, des mesures ont été prises pour "desserrer" la Médina (contribuant à la baisse de la population du centre ville de 147 000 en 1975 à 102 000 en 1984). Ce dépeuplement de la Médina et de ses faubourgs est le résultat de plusieurs facteurs conjugués, dont notamment :

- a) la très grande dégradation du bâti et son exigüité ? qui ne correspondent plus aux nouvelles "modes" de citadinités, engendrant une préférence pour les types d'habitats différents de l'habitat traditionnel (d'où le délaissement de la maison à patio au profit de la villa et de l'habitat collectif.
- b) l'éclatement de la famille traditionnelle (qui est une autre expression de la nouvelle citadinité, et la tendance de la famille "nucléaire" à avoir son logement indépendant.
- c) la sélectivité de la politique de réhabilitation qui remplace les vieilles maisons d'habitat populaire par des immeubles de haut standing (comme ceux qui poussent sur le bord de la Médina le long du boulevard 9 avril ?).

d) les grands espaces consommés par les gros équipements réalisés - ou en cours de réalisation - à la place d'un tissu urbain à très forte densité de logements et de population (comme c'est le cas du projet de réhabilitation de la place Bab-Suika-Halfaouine).

Ce dépeuplement de la Médina et de ses faubourgs a engendré un triple mouvement de migration accentuant la ségrégation socio-spatiale d'un tissu urbain : les couches les plus aisées ont rejoint généralement les quartiers et les banlieues résidentielles au nord et à l'est, les moins aisés ont rejoint soit les nouveaux quartiers populaires (où il y a un habitat de type collectif économique et de petites villas entre le style "moderne" et le style "traditionnel" avec des combinaisons plus ou moins différentes). Les couches les plus défavorisées participent avec les habitants des anciens "gourbis-villes" (intégrés au tissu urbain et connaissant davantage les problèmes d'entassement et de dégradation) à un phénomène qui prend de l'ampleur : l'exode urbain.

2 - Le déclin et le dépeuplement de la ville basse (ou la vieille ville européenne) :

Nous avons vu plus haut comment le départ de la population coloniale et les émigrations successives de la communauté juive ont engendré un changement important au niveau de la population de cette partie de la ville, avec une grande proportion de locataires qui rêvent d'accéder un jour à la propriété de leur logement (c'est là une caractéristique fondamentale de la citoyenneté : en Tunisie, tout est sacrifié pour l'acquisition d'un logement. Les propriétaires sont de deux types :

- soit d'anciens colons ou des juifs émigrés qui n'ont pas pu vendre leurs biens en raison du problème du transfert des valeurs

- soit de nouveaux propriétaires qui se sont trouvés du jour au lendemain en possession d'un vaste parc immobilier (plusieurs immeubles et des dizaines d'appartements), qu'ils ne connaissent souvent que sur le papier, et qui ne les intéressent que par les rentrées de loyers à la fin du mois.

Dans les deux cas, l'entretien de ce parc immobilier n'est pas assuré : pour les uns en raison de l'éloignement des propriétaires et pour les autres, en raison de cette mentalité de nouveaux riches qui veulent gagner plus en dépensant moins. Ainsi, on assiste à une dégradation de ce patrimoine immobilier

et architectural de grande valeur, aussi bien du point de vue artistique que de celui de la nécessité de faire face à une demande sans cesse croissante en matière de logement.

Cette dégradation s'est accélérée avec la tendance de déplacer le centre vers le nord, pour le rapprocher des quartiers résidentiels les plus riches (dans la zone du Belvédère). Malgré une volonté affichée de contre-carrer cette tendance (par la programmation dans les années 70 de trois centres d'équilibre : un au sud, un à l'ouest et un troisième au nord), elle ne fait que s'affirmer avec le projet des "Berges du Lac", et avec le passage à la réalisation du centre urbain nord, pendant que les deux autres restent au niveau des bonnes intentions.

La tertiarisation galopante et les grands projets des capitaux saoudo-koweïtiens et des puissances financières occidentales, qui tendent à transformer toute cette partie de la ville en un hyper centre à l'américaine, ont engendré un mouvement de démolitions massives d'immeubles, de hangars, de dépôts, de garages, de petites industries et de locaux d'activités diverses, pour faire place à des banques, des hôtels, de grandes tours de bureaux et des parkings.....

Les petites activités qui faisaient l'animation de la basse ville sont repoussées vers la périphérie. La population habitant la vieille ville européenne a connu le même phénomène de déplacement que celui de la Médina, et en général suivant la même logique : la crème a rejoint les quartiers résidentiels à l'est et au nord. 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 infime minorité a participé à l'exode urbain en direction des quartiers d'habitat spontané péri-urbain.

3 - L'extension et la densification du tissu urbain dans la région de Tunis

L'agglomération de Tunis est passée de 540 000 habitants en 1956 à 1 400 000 habitants en 1984. Cet accroissement de la population est dû à trois facteurs qui se sont conjugués pour contribuer à son triplement en l'espace de trente ans :

- un assez fort taux de croissance démographique
- un exode rural qui a pris une vitesse de croisière les deux précédentes décennies
- l'intégration à l'espace tunisois de plusieurs petites agglomérations rurales

Pour faire face à cette multiplication de la population de la capitale, un effort de construction a fait jaillir une multitude de quartiers autour de Tunis et des noyaux urbains qui l'entouraient, remplissant de plus en plus les espaces agricoles - ou simplement marécageux et impropres à l'urbanisation - qui les séparaient.

On peut distinguer dans cette extension de la ville trois types d'urbanisation :

a) Une urbanisation planifiée qui a été, jusqu'à la moitié des années 70, essentiellement le fait des pouvoirs publics, et depuis, le fait des grands promoteurs immobiliers. Cette urbanisation a profité, au départ, aux cadres de l'administration et aux couches moyennes. Elle s'est développée autour des axes routiers à proximité du centre ville, dans les centres des vieux noyaux urbains périphériques et sur des terrains viabilisés et destinés à l'urbanisation.

b) Une urbanisation illégale au départ, légalisée par la suite, et profitant des investissements publics, bien qu'étant le fait d'initiatives privées et non prévue par la planification urbaine. Elle est le fait des classes les plus aisées et les plus influentes. Elle se développe sur les meilleurs sites : sur la côte et dans le prolongement des anciens quartiers résidentiels des classes favorisées, avec le même type d'urbanisation caractérisée par les goûts de luxe et le désir de "faire voir" une richesse aussi insolente qu'illicite.

c) Une urbanisation illégale précaire, qui se développe d'une façon anarchique et rapide, dans le prolongement des vieux "gourbis-villes", à l'ouest de la ville, ainsi que dans les espaces intersticiels impropres à l'urbanisation dans les autres quartiers.

Jusqu'à la moitié des années 70, cette urbanisation était le fait des fournées les plus récentes de l'exode rural et des couches les plus déshéritées. Depuis cette date, elle est devenue pour une part de plus en plus importante, le fait de couches moins déshéritées quittant le centre et les vieux "gourbis-villes". Ceux-ci s'installent souvent sur des terrains agricoles, lotis et vendus illégalement, et de plus en plus loin du centre. Malgré l'absence de viabilisation et d'équipements, ils produisent une urbanisation plus ordonnée et moins précaire que celle des vieux et nouveaux "gourbis-villes", qui sont le fait de l'exode rural direct. Ceux-ci concernent des couches encore plus démunies et continuent à pousser sur les terrains les plus impropres à l'urbanisation (en particulier sur les bords marécageux et inondables de Séjoumi et au milieu des décharges publiques, sans la moindre commodité).

Contrairement aux autres types d'urbanisation, celui-ci est le plus délaissé par l'effort public. En dehors des programmes de réhabilitation concernant les plus vieux quartiers de ce type - se trouvant dans l'espace central de la ville et à la limite ? des quartiers résidentiels - l'attitude des pouvoirs en place à son égard se caractérise par :

- la politique du "bulldozer" à l'est de la ville, dans l'espace des grandes résidences, et des projets grandioses.

- la politique de "l'autruche" à l'ouest, où l'on laisse cette forme d'urbanisation proliférer dans des conditions inhumaines, sans équipements et sans infrastructures.

La moitié de la surface construite entre 1975 et 1979 dans l'espace tunisois est le fait de ce type d'urbanisation, qui concerne aujourd'hui plus du tiers de la population de Tunis. Pendant cette période, la surface que couvre cette forme d'urbanisation (plus de 400 ha en 1975) s'est multipliée par quatre.

Le développement aussi rapide qu'anarchique, l'absence d'infrastructures et d'équipements, la précarité des conditions de vie - tant au plan moral que matériel - la frustration qu'engendre le contraste avec les autres quartiers de la ville, notamment les quartiers résidentiels, et l'attitude discriminatoire des pouvoirs, sont autant de facteurs qui poussent les habitants de ces quartiers à refuser l'ordre de la ville. Ce refus revêt des formes multiples allant de la délinquance - souvent tolérée et entretenue par les pouvoirs comme soupape de sécurité nécessaire- aux émeutes de plus en plus fréquentes que le système réprime d'autant plus brutalement qu'elles ébranlent son équilibre - de plus en plus fragile.

GROUPE DE RECHERCHE

Villes et citadins des tiers-mondes

(CNRS, ORSTOM, Université LYON II)

Programme "Citadinités"

Dossier n° 2

**ANTHROPOLOGIE ET SOCIOLOGIE DE
L'ESPACE URBAIN**

Document provisoire

Octobre 1986

Mise en forme du dossier :

- Ph. HAERINGER

- J.C. DAVID

GLYSI - Département 'D' ORSTOM - IRMAC

correspondance : GLYSI, Université Lyon II, Avenue Pierre Mendès-France - 69500 BRON

Tél. : 78 00 69 83