Différenciation et recomposition de l'espace urbain en Tunisie
A Belhedi, Tunis. Cahiers du GREMAMO, n° 18, Paris, 2003.

DIFFERENCIATION ET RECOMPOSITION DE L'ESPACE URBAIN EN TUNISIE

Amor BELHEDI
Professeur, Département de Géographie
Faculté des Sciences Humaines & Sociales
Université de Tunis

Résumé: Différenciation et recomposition de l'espace urbain en Tunisie

Les villes tunisiennes ont connu depuis trois décennies de profondes transformations de leurs espaces suite à une urbanisation galopante, une mobilité croissante et une recomposition socio-spatiale. La forte urbanisation, la multiplication et la diversification des besoins et les progrès enregistrés sur le plan des niveaux de vie ont contribué fortement à un étalement parfois démesuré de l'espace urbain dans les grandes villes tunisiennes et à la recomposition de leurs espaces.

Parallèlement, la libéralisation depuis les années 1970 et l'insertion grandissante du pays dans l'économie mondiale notamment depuis le milieu des années 1980 ont renforcé davantage la différenciation et la ségrégation socio-spatiales qui sont d'autant plus nettes et marquées que la taille de la ville est élevée.

La forte mobilité occasionnée par l'étalement, le développement des transports urbains et des moyens modernes de communication ont favorisé une périurbanisation autour des principales villes comme Tunis, Sfax ou Sousse alors que l'affinage des centres se poursuit, des centralités secondaires apparaissent et un processus de métropolisation est déjà pleinement entamé autour de la capitale, se trouve amorcé pour les autres grands centres urbains.

Mots clefs: Tunisie, métropolisation, affinage du centre, recomposition urbaine, étalement spatial, périurbanisation, ségrégation urbaine, différenciation socio-spatiale.

L'espace urbain s'est étendu démesurément depuis l'indépendance et surtout lors des années 1970-90. Cette extension s'est accompagnée par l'affinage des centres-villes, le dépeuplement de l'ancien noyau et l'étalement périphérique donnant lieu à un processus de périurbanisation, de métropolisation très net en particulier dans la capitale mais amorcé aussi dans les autres grandes villes comme Sfax et Sousse.

L'organisation de l'espace urbain se trouve marquée d'abord par une allocation fonctionnelle, mais aussi sociale, de plus en plus déterminante dans les grands centres donnant lieu à un espace très différencié et ségrégatif. La différenciation socio-spatiale est d'autant plus marquée que la ville est grande et ancienne, la démographie est galopante et l'économie est dynamique et diversifiée.

1 - L'EXTENSION SPATIALE ET L'AFFINAGE

L'espace urbain s'est étendu démesurément sous l'effet d'une croissance urbaine soutenue depuis l'indépendance et plus particulièrement avec les années 1970, suite à l'exode rural notamment au début, au processus de décohabitation et la prédominance du modèle horizontal du logement. Certains grands centres comme Sfax, Sousse et surtout Tunis ont entamé le stade de la métropolisation alors que la trame urbaine se complexifie, l'espace se différencie davantage, les centres s'affinent et les banlieues se ramifient donnant lieu à une redistribution des populations urbaines et une ré-affectation de l'espace.

1.1 - L'extension spatiale

On peut, à la suite de l'analyse photométrique, de l'examen des autorisations de bâtir, des travaux de la DAT et du taux moyen de croissance enregistré entre 1984-1991, évaluer l'espace urbain à 55.000 ha en 1991 et 70.000 ha en 2002 ce qui représente 0,36 % et 0,43% du territoire[1] respectivement. Cet espace, si limité, regroupe près des deux tiers de la population (62,5% en 1994, 65% actuellement) et l'essentiel du PIB. On peut estimer la superficie par citadin à 103 m^2. Cet espace est en extension permanente aux dépens des terres les plus fertiles et les plus riches[2]. La superficie d'une ville est en *relation allométrique* avec sa population : elle est de la forme : $S=0{,}238P^{0{,}84}$ avec une variance expliquée de 91,4%[3] (A. Belhedi,1992).

Cette extension s'est accompagnée souvent d'une recomposition et d'une redistribution urbaines à la fois, fonctionnelle et sociale.

1.2 - L'affinage de l'espace

La densification globale observée dans la plupart des villes se trouve contrecarrée par *un processus d'affinage* des noyaux centraux qui fait baisser la densité résidentielle au profit des bureaux et des activités tertiaires (District de Tunis, 1977, 1978, 1979, A. Belhedi 1980, 1983, 1992. P. Signoles et al 1980, M. Mechichi 1983, A. Mekaouer 1985, N. Hamzaoui, 1993, 1998, D. Hamza 2001...).

Les noyaux historiques perdent de leur population : la Médina[4] de Sfax (24 ha) est passée de 13797 hab. en 1966 à 10470 en 1975 alors que la ville basse s'est stabilisée à 13.300 hab. La Médina de Tunis et ses faubourgs sont passés de 168.000 à 132.000 hab. entre 1956 et 1984 sur une superficie de 270 ha (M. S. Abdesmia 1986). Ce processus de *vidange du centre* est lié à une dynamisation économique et une refonctionnalisation du noyau ancien de la ville comme est le cas à Sfax où les ateliers artisanaux remplacent l'habitat (M. Gdoura) ou non, joint au *récent processus d'affinage des centres* de Tunis (District de Tunis 1977, A. Belhedi 1980, M. Mechichi), Sfax (D. Hamza, 2001), Sousse (S. Gahbiche) ou de Kasserine (N. Hamzaoui, 1993), explique le desserrement général et le déplacement des fortes densités résidentielles vers la seconde couronne de la ville[5]. Le rapport centre/agglomération est en baisse continue, tant au niveau de la population que de la superficie[6], le centre ne représente que 3% de la superficie à Tunis et 2% à Sfax avec 10,4 et 9,2% de la population respectivement. Parallèlement, le poids fonctionnel central augmente notamment au niveau des activités tertiaires supérieures en dépit d'une certaine tendance au développement de centralités secondaires qui a accompagné l'étalement urbain en particulier à Tunis où elles ont été étudiées par N. Hamzaoui.

---

[1] - En France, l'espace bâti couvrait en 1973, 1,5% (808.000 ha en 1973 et 699.000 en 1969, cf. R Gendarme 1976). Ces taux sont de l'ordre de 1% dans la plupart des pays occidentaux.

[2] - L'espace urbain est passé de prés de 13.000 ha en 1956 à 50.000 en 1988, soit un taux d'accroissement annuel de 4,45 % contre 3 % pour la population urbaine (3,71 si on compte la population tunisienne seulement en 1956). C'est depuis les années 1970 que la consommation d'espace a dépassé le rythme de la population et a atteint depuis 1975 un taux de 6,63% l'an. Si le départ des colons européens et des juifs vers 1956 explique la baisse du taux de consommation vu l'importance du parc immobilier laissé ou acquis par les tunisiens au moment où les villes ont connu un afflux exceptionnel de ruraux et de fonctionnaires, ce taux se relève après 1966 suite au placement des capitaux dans l'immobilier, fuyant la coopération. L'espace urbain a plus que triplé depuis 1956 et a plus que doublé depuis les années 1970. Il a gagné en neuf ans l'équivalent de tout ce qu'il a gagné depuis des siècles. Pour la capitale, la population a été multipliée par 4 entre 1956-1990 contre 6 pour la superficie de l'espace bâti (Cf. A. Belhedi 1992).

[3] - En France la valeur des paramètres est de 5,7 et 0,635 dans l'ordre avec une variance de 99,8% (S en km2, P en milliers d'hab.) pour les années 1970. Calculs personnels à partir des données de R. Gendarme 1976.

[4] - Les noyaux historiques sont souvent appelés médina qui signifie en arabe ville et cité qui correspond à la ville anté-coloniale qui a déjà atteint un seuil de développement non négligeable. La plupart des grandes villes tunisiennes ont une médina comme est le cas de Tunis, Sfax, Sousse, Bizerte, Kairouan, Nabeul, Gafsa. Cf. les travaux de Lowy et Urbama.

[5] - Ce phénomène est très net à Tunis, secondairement à Sfax. Cf. A. Belhedi 1992, op cité. T. Belhareth. 1986.

[6] - Bien qu'en valeur absolue, la superficie de l'espace central ne cesse d'augmenter suite aux processus d'extension et de glissement; son importance relative est en baisse dans la mesure où la superficie globale de la ville augmente plus rapidement que celle du centre-ville.

Les grandes villes ont vu leurs périphéries s'étendre sur de longues distances en englobant d'anciennes localités, auparavant autonomes, qui forment désormais de véritables quartiers urbains ou de banlieues. Ce processus est très avancé dans la capitale, secondairement à Sfax et Sousse mais les autres centres comme Gabès ou Bizerte ne sont pas épargnés[7]. Cet *étalement périphérique* explique, en partie, la mobilité croissante et génératrice de ségrégation. Cette mobilité, aussi bien résidentielle que de travail, est facilitée notamment, par le développement des transports urbains collectifs, nécessitée par l'allongement des trajets et la séparation accrue des lieux de résidence et de travail. Ce processus de *redistribution interne* des masses urbaines contribue à imprimer *un fonctionnement extrinsèque* à de vastes espaces qui étaient, auparavant, plus autonomes et régis beaucoup plus par une logique interne qu'externe : c'est la métropolisation qui intéresse en particulier la ville de Tunis, mais elle est à ses débuts pour les villes de Sfax, voire Sousse.

1.3 - Les modes de composition urbaine

L'espace urbain est le résultat d'une longue évolution historique qui fait que formes et usages différents se juxtaposent les uns avec les autres. On peut relever la *coexistence de trois modes de composition urbaine* : ordinaire, capitaliste et étatique (A. Belhedi 1989). Il en découle *l'imbrication des formes*. La ville est une accumulation de modes successifs ou simultanés, chacun rend compte des conditions de sa production et de l'état des rapports sociaux qui l'ont accompagné avec cependant des décalages[8] entre les formes et les usages. On peut distinguer, en gros, sept Sytèmes d'Habitat qui sont le fruit d'un ou de deux modes cités ci-dessus, à part les centres historiques et les cités de relogement qui découlent du mode ordinaire pour le premier et du mode étatique pour le second[9] :

1- *les centres historiques* qui correspondent aux noyaux anciens des plus grandes villes.
2- *les centres modernes* qui sont les centres fonctionnels construits à la fin du XIX° et au début du XX° siècle avec un tissu d'immeubles dans les plus grandes villes (Tunis, Sfax et Sousse) voire pavillonnaire dense dans les autres centres plus petits.
3- *le haut standing* avec un habitat pavillonnaire à faible densié des couches aisées.
4- *le moyen standing* abrite les classes moyennes avec un habitat en immeubles et pavillonnaire moyen.
5- *les cités populaires* sont des opérations de relogement des couches pauvres construites par l'Etat dans des années 1970.
6- *les gourbivilles/les rbats* sont les formes les plus rudimentaires et anarchiques des années 50-60, voire avant même.
7- *l'habitat spontané périurbain* constitue une nouvelle forme d'urbanisation d'exclusion urbaine avec la fin des années 1970 et le début des années 1980.

L'analyse de la production foncière et immobilière montre l'inadéquation totale entre une offre orientée vers le standing et une demande pressante surtout populaire (M. Chabbi 1981, H. Tayachi 1982, A. Belhedi 1992, M. Ben Jalloul 1999). Ce processus engendre *un espace ségrégatif* sous l'effet de la spéculation foncière, le développement de l'auto-construction, d'abord bannie,

[7] - C'est le cas à Tunis de Sidi Fathallah, du Bardo, de l'Ariana ou Radès, à Sfax de Sakiet Ezzit et Sakiet Eddaier, à Nabeul de Dar Chaabane, à Gafsa de Lalla, à Gabès de Mtorrich, Chentech, Chott Sidi Abdessalem et Ghannouch, à Bizerte de Zarzouna, Menzel Jemil, Metline, Menzel Abderrahmane....

[8] - Des formes anciennes utilisées à de nouveaux besoins : c'est le cas du tissu médinal et de l'architecture maure intégrés dans les nouveaux lotissements des cités de relogement de Ibn Khaldoun (M. Ben Slimene 1985) et de El-Khadra ou plus récemment dans la station touristique de Hammamet, la restauration et la sauvegarde des vieux centres, la rénovation urbaine à Monastir ou à Tunis (opérations de Bab Saadoun, Hafsia, Bab Souika). Le retour passe par la récupération et l'occultation de la valeur d'usage initiale.

[9] - Ce sont des cités de relogement de la population des gourbivilles et de la médina essentiellement à Tunis, mais aussi dans les villes qui ont bénéficié de certains programmes de relogement comme Gabès et Monastir, construites par l'Etat mais la hausse du coût a contribué à un glissement du programme au profit des couches moyennes dans une première étape dès le début des années 1970, la transformation des logements par les habitants ensuite a totalement modifié le paysage initial de ces cités de recasement.

réhabilitée ensuite, puis récupérée[10] dans les programmes de réhabilitation et l'exclusion de vastes couches du circuit officiel de financement puisqu'en 1977[11] plus de la moitié des épargnants de la Caisse Nationale d'Epargne Logement (CNEL), devenue depuis la Banque de l'Habitat (BH), sont déclarés non solvables. L'habitat spontané péri-urbain n'est que l'expression de cette exclusion sociale (District de Tunis 1986, M. Chabbi 1981) alors que les programmes de réhabilitation urbaine[12] ne sont que l'émanation de cette réhabilitation de l'auto-construction, développée auparavant dans les marges comme une stratégie des couches démunies et exclues du marché officiel du logement.

II - UN ESPACE SEGREGATIF

L'espace urbain exprime en fait le degré de différenciation socio-économique de la société tunisienne dans sa globalité qui se manifeste avec plus d'intensité en ville beaucoup plus qu'en campagne. Les données sur la pauvreté et le niveau de dépense ont montré clairement que c'est en ville que sont enregistrés les plus forts taux de la population pauvre et du chômage. Cette différenciation socio-économique est d'autant plus intense que la taille de la ville est importante (A. Belhedi 1996, 1998, INS 1994, 1995, MDE-INS 1996).

L'espace urbain de l'ordre colonial, ségrégatif par définition, a vu la différenciation socio-spatiale se renforcer au lendemain de l'indépendance du pays avec la libéralisation économique dès les années 1970 et l'intégration croissante du pays dans la mondialisation croissante dès la fin des années 1980 donnant lieu à de nouvelles recompositions spatiales.

2.1 - Fruit de l'exode et de l'ordre colonial

L'espace urbain colonial se trouvait régi par *un modèle ségrégatif à base ethnique d'abord, socio-économique ensuite*. Tunis exprimait bien ce modèle colonial (A. Belhedi 1980), dualiste et ségrégatif opposant le centre moderne détenant l'essentiel du pouvoir et de l'activité économique, au centre historique marginalisé et vidé de ses fonctions et de sa population, les lotissements pavillonnaires aisés pour l'essentiel coloniaux aux quartiers modestes autochtones, *gourbivilles*[13] et *rbats*[14].

Avec l'indépendance, la politique préconisée en matière d'habitat a contribué à renforcer la tendance ségrégationniste par le développement des lotissements pavillonnaires depuis 1966-67 suite à la fuite des capitaux du système coopératif et surtout après 1970 avec la libéralisation de l'économie tunisienne, la dégradation des centres historiques, la création de cités populaires au début des années 1970 qui vont profiter surtout aux classes moyennes suite au renchérissement du coût du logement ce qui va conduire à l'exclusion des couches populaires du marché officiel. Il s'en est suivi dans un premier temps, le développement de nouvelles zones d'habitat spontané péri-urbain (HSPU) suite à l'exode rural (comme dans l'ancienne génération des *gourbivilles* et des *rbats*) et plus récemment à un processus de *redistribution interne des néo-citadins,* des masses urbaines déjà installées depuis un certain nombre d'années en ville notamment à Tunis mais aussi à Sfax. Cette ségrégation est plutôt

[10] - Longtemps bannie, exclue et non reconnue dans le discours officiel, l'autoconstruction a été récupérée dans les années 1980 devant l'ampleur du phénomène et l'incapacité des acteurs officiels à résoudre le problème de l'habitat. Certains programmes se basent même sur l'autoconstruction comme pièce maîtresse et condition d'accès pour les bénéficiaires, c'est le cas de la réhabilitation, des logements suburbains et ruraux et plus récemment du Programme National de l'éradication des logements insalubres instauré à la fin des années 1980 et du Programme de développement urbain intégré (PDUI) lancé dans plusieurs quartiers urbains au début des années 1990...

[11] - C'est à dire seulement trois ans après la création de cette Caisse pour drainer l'épargne et financer le logement. C'est surtout à Tunis que la question a été lourdement ressentie où il y a l'essentiel des épargnants.

[12] - Voir à ce titre les travaux de l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU), créée dans les années 1980.

[13] - Les *gourbivilles* sont des constructions rudimentaires en terre, avec de la tôle parfois. Ils regroupaient près de 150.000 hab. vers 1956. Cf. à ce propos P. Signoles, A. Belhedi, J.M. Miossec et H. Dlala 1980 pour Tunis.

[14] - Les *Rbats* sont une forme typique de la ville de Sfax. Il s'agit d'un développement anarchique d'un tissu dense et sans plan préalable sur de petites superficies aux abords de la ville et regroupant les immigrés. Cf. N. Karray 1982. BIRD-DAT-Municipalité de Sfax/Groupe Huit. 1978: Plan Directeur de Sfax.

d'ordre socio-économique avec en second plan, la différenciation régionale, voire tribale qui peut jouer et donner lieu à des noyaux ou des quartiers dont la poulation provient de la même région ou localité[15].

2.2 - La redistribution interne

A Tunis, le modèle, décrit jusqu'au début des années 1970 (A. Belhedi 1980, 1983), s'est renforcé par le développement d'*une nouvelle couronne d'habitat spontané péri-urbain* depuis 1975, développé suite à l'exclusion des couches populaires du marché du logement officiel en relation avec le renchérissement disproportionné du coût du logement par rapport au niveau de vie de ces couches (M. Chabbi 1981, District de Tunis 1986, op cités) tandis que les villes moyennes comme Bèja, El-Kef, Jendouba, Kairouan, Kasserine ou Gafsa vont voir l'apparition et le développement de l'habitat spontané, phénomène qui était jusque là réduit et souvent limité à la Capitale Tunis.

A Tunis du moins, c'est un nouveau processus d'urbanisation peu connu auparavant où d'anciens émigrés installés déjà en ville, en particulier dans la Médina et les quartiers spontanés de première génération, ont réussi, à la suite d'une accumulation d'une épargne familiale, à acheter un lopin de terre et construire par étapes et souvent en auto-construction, un logement (M. Chabbi 1981, District de Tunis 1986). Ce type d'habitat ne renfermerait pas moins de 300.000 hab. à Tunis, soit près de 30% de la population totale de l'agglomération. Ces quartiers situés sur des terrains souvent étatiques et dilapidés par des lotisseurs clandestins, se sont développés très rapidement et on peut parler même de ville champignon dans la mesure où un quartier comme Cité Et-Tadhamen est passé de 2.500 à plus de 120.000 en 15 ans à partir du néant[16]. Ce type d'habitat a consommé plus d'espace que n'ont fait les anciens gourbivilles depuis plus d'un demi-siècle, il dessine une couronne à la périphérie immédiate de la ville, il est le résultat d'*une redistribution interne de la population néo-urbaine* avec toutefois une proportion plus élevée des couches moyennes qu'il n'y avait dans les quartiers spontanés de la première génération (*gourbivilles* et *rbats*). Cet habitat spontané péri-urbain (HSPU) n'est que l'expression de l'exclusion des couches peu nanties du marché officiel de l'habitat, orchestré et géré essentiellement par deux organismes : la Caisse Nationale d'Epargne Logement (CNEL), devenue depuis peu la Banque de l'Habitat et l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH)[17].

2.3 - Renforcement de la ségrégation et nouveaux projets urbains

Parallèlement, les besoins d'extension ont nécessité la mise en œuvre de vastes programmes urbains dans les principales villes sous forme de nouveaux lotissements dont certains occupent de vastes superficies. C'est le cas des Berges du Lac Nord de Tunis dont le projet s'étale sur 1.300 ha dont 500 ha ont été gagnés sur la mer et dont les travaux ont commencé avec le début des années 1980[18] avec la participation de capitaux saoudiens essentiellement profitant de la conjoncture favorable des années 1980. Le site et la nature du sol ont fait que la zone fut réservée aux couches aisées où le mètre carré construit a un prix élevé et de nombreuses sociétés en ont profité pour transférer ou élire leur siège avec un parc de loisirs, un centre commercial, un espace récréatif plutôt américanisé par la nomenclature mais aussi par le type de services notamment en été sur le front du lac assaini qui devient le lieu de promenade des tunisois motorisés fuyant la chaleur insupportable du

---

[15] - Cf. à ce propos les travaux du District de Tunis, M. Chabbi, F. Miadi-Alaoui, l'ARRU, P. Signoles et al…

[16] - Cf. à ce propos District de Tunis : l'habitat spontané périurbain. M Chabbi, op cité, Cf. aussi Ministère de l'Equipement et de l'Habitat, District de Tunis: le III Projet Urbain, la cité Ettadhamen-Douar Hicher. La thèse de F. Miadi-Alaoui, 1994 sur *« Les quartiers spontanés dans le District de Tunis entre la marginalisation et l'intégration : les quartiers de Et-Tadhamen*, Douar Hicher, Mnihla comme modèle». FSHS, Tunis. 420 p en arabe, ronéo.

[17] - La Caisse Nationale d'Epargne Logement, CNEL, créée en 1976, a été amenée à deux reprises, d'opérer un glissement vers le haut des catégories d'épargnes suite au renchérissement du coût du logement. L'AFH offre, au comptant, des lots de 400 m2 au moins.

[18] - Le projet remonte en fait à l'après-guerre, l'idée fut reprise vers la fin des années 1970 et en 1983 fut créée la société d'assainissement et de promotion du Lac, un groupement a été créé en 1985. Les travaux d'assainissement du lac se sont étalés entre 1985 et 1985.

centre-ville ou des autres banlieues (Miami, Happy days, Bowling, Free Time,…). La zone est conçue pour abriter une population de 300.000 habitants et est en passe de devenir un noyau très prisé des activités centrales dans le cadre du glissement du centre-ville de Tunis vers le Nord-est déjà entamé avec la fin des années 1970 le long de l'Avenue Mohamed V et de Montplaisir (A. Belhedi, 1980). La construction concerne actuellement près de 50% en dépit du niveau très élevé des prix fonciers tandis que le permis de construire a concerné les trois quarts (¾) des terres (N. Lachtar, 2002). L'évolution enregistrée montre que l'activité tertiaire a vu sa place augmenter par rapport à ce qui était prévu consacrant ainsi le contenu du Nord Est de l'agglomération.

Les Berges Nord du Lac sont devenues, en l'espace d'une vingtaine d'années, un pôle central important abritant les activités les plus modernes et rivalisant avec le noyau central ancien attirant les marques internationales de couture, de parfumerie et de mode (Benetton, Chevignon, Celio, J. Dessange, Chicco, Infinitif…) et les représentations internationales avec les ambassades de plusieurs pays.

La réussite du projet des berges nord a poussé les autorités à l'aménagement des berges sud du Lac de Tunis, considéré comme le projet du XXI° siècle, qui mobilise plus de 150 millions de Dinars (MD), avec dans sa première tranche, la Cité Sportive du 7 novembre qui englobe un parc de 1000 logements et a accueilli déjà les Jeux Méditerranéens de Tunis en septembre 2001. Une dizaine d'années est programmée pour pouvoir mener à bien ce projet ambitieux qui se caractérise toutefois par un standing moindre que celui des berges nord du Lac. Ces deux projets (berges nord et berges sud du Lac de Tunis) consacrent la ségrégation socio-spatiale de Tunis avec un renforcement des ailes du nord-est et du sud-est au profit des couches plus aisées vers l'est et concilient la ville de Tunis avec son lac duquel elle a toujours détourné le visage. Près de 76% des acquéreurs des lots de terrain dans les berges nord sont des cadres supérieurs, 5,4% sont des commerçants et 6,9% des cadres moyens (N. Lachtar, 2002).

A côté de ces deux projets, il faut signaler l'ensemble résidentiel d'EL Mourouj qui occupe toute la zone du sud ouest de la ville sous forme de lotissements de l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) et destiné essentiellement aux couches moyennes sous forme de 6 quartiers (Mourouj I à VI) organisés autour de noyaux de centralités et présentant une occupation résidentielle pavillonnaire, jumelée et en hauteur à la fois. Cette zone d'El Mourouj constitue, de nos jours, un des grands ensembles résidentiels de la capitale sur le plan de l'extension spatiale et de l'importance de la population.

L'essentiel de cet ensemble résidentiel de quartiers est réalisé en grande partie par le principal acteur public, l'Agence Foncière de l'Habitat, sur une superficie de 1.300 ha pour une population de 130.000 habitants (600 ha et 65.000 pour les trois premiers quartiers) et financé essentiellement par la Banque de l'Habitat et construit par les promoteurs privés. La population actuelle est de l'ordre de 70.000 (N. Hamzaoui 2002, A. Bounouh 2003) contre 2000 en 1985. Le projet, déjà programmé dans le cadre du Plan Directeur de Tunis dès 1977, a attiré la classe moyenne en particulier et s'il a contribué à améliorer un peu le statut social du Sud notamment le Sud Ouest de la Capitale, il a toutefois renforcé la différenciation spatiale à l'échelle de l'agglomération en créant un nouvelle nodalité différenciée par rapport à son environnement (espace industriel à l'est, habitat spontané à l'ouest et au nord).

Le même processus mais à une échelle plus réduite de créations de lotissements aisés ou moyens a aussi caractérisé les grandes villes tunisiennes comme Kairouan, Sfax, Sousse ou Gabès. La cité Er-Riadh constitue un exemple de l'évolution récente de l'espace urbain de Sousse durant les 15 dernières années avec un vaste ensemble urbain résidentiel qui tente de répondre aux besoins d'une classe moyenne montante qui a de la peine à résoudre le problème du logement et met à l'épreuve le rôle de l'Etat, à travers son principal opérateur (l'Agence Foncière de l'Habitat - AFH) pour tenter de résoudre ce problème.

L'évolution de l'espace urbain des principales villes tunisiennes, en dépit des spécificités de chacune d'elles, se trouve marqué par un certain nombre de traits constants qu'on observe presque un peu partout dans ces villes.

III – QUATRE TRAITS ORGANISATIONNELS

L'espace urbain des principales villes du pays se trouve marqué par quatre traits organisationnels majeurs au moins avec une gradation en fonction de la taille (Tunis, Sfax, Sousse, Gabès, Bizerte, Nabeul, Kairouan, El Kef, Gafsa, Bèja…): la dualité centrale, l'organisation socio-économique sectorielle, l'allocation fonctionnelle concentrique et la trame nodale à base ethnique.

3.1 - La dualité centrale *: une dualité morphofonctionnelle*

Toutes les villes moyennes qui avaient une certaine taille au moment de la colonisation se caractérisent par *un centre dual*. Au noyau ancien vidé de sa population et de ses fonctions initiales où subsistent l'artisanat et le commerce destinés essentiellement aux couches moyennes et populaires et où on a un tissu urbain serré et dense en dégradation nette, s'oppose le centre moderne à plan orthogonal sinon régulier qui est le lieu des activités modernes et de commandement. On retrouve ce modèle, plus ou moins net selon les villes, à Tunis, Sousse, Sfax, Kairouan, Bizerte, Gabès, Bizerte et Bèja,…

L'analyse que nous avons menée à Tunis (1980, 1983), montre que les deux centres occupent une position symétrique sur l'arbre taxinomique exprimant *une dualisation morphofonctionnelle* qui se prolonge par *une bipolarisation de l'espace* au niveau des couches sociales attirées par chacun des centres. Tout en attirant les couches moyennes, la médina joue un rôle de premier ordre au niveau des couches populaires et des activités du circuit inférieur[19] (A. Belhedi 1976, A. Nahdi 1978) alors que le centre moderne, éclaté[20] d'ailleurs (A. Belhedi 1980), attire plutôt les couches aisées et moyennes.

Si le phénomène est très net dans la capitale du fait qu'on a affaire à un espace central historique et moderne fort étendu, il n'est pas moins présent dans les autres villes moyennes qui ont un centre historique, en particulier Sfax, Sousse, Gabès, Bizerte... Au développement des centres commerciaux et des "*centers*" des années 1990[21] correspond une tendance à la muséification des espaces historiques (Tunis, Hammamet, Souss, Kairouan...) ou à une refonctionnalisation comme l'artisanat à Hammamet et la *soukalisation* à Sfax[22].

Malgré cette dualité et l'affinage plus ou moins avancé selon les villes, le centre-ville garde une polyfonctionnalité notable et un espace de contact et de rencontre. Cette dualité centrale se situe, en réalité, dans le cadre plus vaste d'un processus ségrégatif sectoriel englobant tout l'espace urbain.

---

[19] - L'étude du contenu et de l'attractivité de l'axe médinal Est-Ouest (Rue Kasba et Jamaa Zitouna) montre qu'on a affaire à des activités du circuit inférieur au sens où l'entend M. Santos (1975: *L'espace partagé, les deux circuits de l'économie urbaine des pays sous-développés.* Edit M.Génin), dominées par celles du circuit supérieur du Centre-Est (Centre moderne). Le rayonnement est très étendu, il englobe toute l'agglomération et touche même d'autres centres autour de Tunis. Cf. A. Nahdi - 1978: *Etude de fréquentation de l'axe médinal Est-Ouest*. Rapport de stage ITAUT- District de Tunis, (dir. A. Belhedi).

[20] - On assiste depuis les années 1980 à l'éclatement du Centre et à son glissement vers le nord-est où se localisent les couches plus aisées. De nouvelles centralités se créent à El Menzah VI, El Manar, Nouvelle Ariana. Le glissement s'opère vers la Fayette, la zone de Mohamed V qui devient le siège des banques, l'OCT, l'API, le Palais des Congrès... Il se fait aussi vers le Belvédère et la Cité-Jardin où se concentre l'informatique... Le centre de dual, devient polynucléaire avec une structure plus complexe. Cf. A. Belhedi 1980: L'espace tunisois. *Revue Tunisienne de Géographie*. n° 4. pp: 9-39. Le développement de la zone des Berges du Lac Nord depuis les années 1990 renforcent cette tendance avec une orientation nette vers le standing et les activités tertiaires, Cf. N. Lachtar : *L'aménagement des berges du Lac Nord de Tunis*. DEA, FSHS, Tunis.

[21] - On assiste depuis le début des années 1990 à la création de centres commerciaux plus ou moins importants appelés "center". On en trouve à Tunis en périphérie, mais au centre des autres villes comme Gabès ou Nabeul...

[22] - A Sfax, Sfax El Jadida constitue un nouveau centre créé de toutes pièces, l'ancien centre connaît un processus d'affinage important en direction de Sfax El Jadida tandis que la médina voit les logements se transformer en ateliers artisanaux avec un processus de soukalisation, c'est à dire la création de véritables souks (espaces commerciaux spécialisés). Cf. F. Kallel: *Sfax El Jadida*. Mémoire de CAR, FSHS, Tunis. Cf. S. Baklouti: *La médina de Sfax*. Mémoire de CAR. Cf. aussi M. Gdoura *: La soukalisation de la médina de Sfax* et D. Hamza - 2001: *L'affinage de l'ancien centre européen de Sfax*, DEA, FSHS, Tunis.

3.2 - Le clivage sectoriel *: le fondement socio-économique*

Autour de cette dualité centrale, la ville a souvent *une organisation sectorielle à base socio-économique* d'autant plus nette que la taille de la ville est importante. Elle est très claire à Tunis (A. Belhedi 1980, 1983) mais on la retrouve un peu partout dans les villes moyennes, là où les processus de différenciation sociale sont plus importants. Il semble que *l'allocation sociale de l'espace devient prééminente au fur et à mesure que la taille de la ville augmente*, voilant un peu l'allocation fonctionnelle qui, sans être absente dans les grands centres, est très visible lorsque la taille est plus réduite.

A Tunis, on retrouve cette allocation sectorielle qui est l'émanation, en réalité, de l'allocation sociale de l'espace. Les couches sociales se distribuent selon un schéma sectoriel. On a, du nord au sud: la cité populaire El-Khadra, les quartiers moyens de El Menzah, les quartiers riches de Mutuelleville et Notre Dame, les quartiers moyens d'El-Omrane puis populaires de Jebel Lahmar, Ras Tabia, les cités populaires d'Ibn Khaldoun-Tahrir et Fattouma Bourguiba, les quartiers moyens du Bardo, les cités de recasement de Zouhour- Zahrouni- Hrairia et les anciennes zones de gourbiville de Mellassine-Najah-Taoufik- Saïda Mannoubia. Vers le sud, on a les quartiers moyens de Monfleury, La Cagna et les cités populaires d'El Ouardia-Kabbaria, les quartiers de Belleville-Dubosville et les quartiers de Garjouma. Sur la côte, s'étend l'habitat balnéaire moyen (Goulette, Hammam Lenf) ou aisé (Carthage, Marsa, Radès)… Dans le schéma global, les couches moyennes s'intercalent entre les quartiers aisés et les quartiers populaires. La transition sociale n'implique-t-elle pas une transition spatiale! Grossièrement, le revenu par ménage diminue du nord vers le sud dans les sens inverse des aiguilles d'une montre.

A Sfax, on peut distinguer, autour du centre-ville, une allocation sectorielle opposant les ailes littorales aux Jeneins mais dans les détails, la réalité y est plus complexe qu'elle n'y apparaît à première vue.

A Nabeul, les classes aisées se trouvent au Sud entre le centre bipolaire (Nabeul-Dar Chaabane) et la plage, les classes moyennes assurent la transition à l'Est et l'Ouest alors que les classes populaires se localisent dans un quartier développé au Nord, en relation avec la zone industrielle et artisanale (T. Saad, 1882).

Au Kef, l'habitat spontané se trouve à l'ouest (Sidi M, Ancienne Carrière, Saffaya, Ahmed Cherichi, Dardouria…), développé sur des terrains de pente. A l'Est, on a l'habitat aisé (la Cité Dyr) et entre les deux on a l'habitat moyen (M. Rahali, 1985).

A Makthar, autour du centre administratif et le noyau ancien à tissu compact avec des maisons en tuiles s'étendent les quartiers populaires dont la composition est à dominante ouvrière-agricole- chômeurs (44%-15%-12%) dans un site accidenté : Ain Mhallah, El Bassatine, El Ksiba, Hay Jedid. Les quartiers aisés, formés de Dar et villas à dominante de fonctionnaires, moyens et grands propriétaires (50% -14%) : El Ouns, Mongi Slim (T. Bennour, 1982).

A Bèja, autour du centre dual, l'habitat spontané se trouve à l'ouest: Haouari, Douar Ezzitoun, Sidi Frej. Les quartiers aisés (villas) s'étendent au sud-ouest et au nord-ouest.

A Sousse, le contenu social s'améliore du sud vers le nord. Au sud, on a les quartiers populaires: Souissa, Koudiet Malek, Bir Chebak à forte densité (M. Jedidi 1986, DAT 1973). A l'ouest, on a les couches moyennes: Bouhsina, Ezzahra, et plus populaires Et-Taamir, El Aouina, Souafa, Oued El Kharroub. Au Nord, on a les quartiers plus aisés: Khezama Est et Ouest, zone de la plage… A Gabès on retrouve un schéma similaire (A. Hayder, 1986).

Très souvent, les groupes sociaux se localisent en fonction des affinités donnant lieu à *un schéma sectoriel* où les quartiers mryens s'intercalent entre les quartiers aisés et populaires. La ségrégation sociale s'exprime, se pérennise et se reproduit à travers et par l'espace. L'analyse de la contiguïté spatiale des systèmes d'habitat à Tunis (A. Belhedi, 1983) montre que la distanciation est

respectée[23]. Cette allocation socio-spatiale sectorielle se retrouve aussi à l'échelle locale de la banlieue: Kram (A. Belhedi, 1992), Megrine (T. Belhareth, 1984)... La carte des valeurs foncières urbaines exprime cette allocation sectorielle. Le gradient est inversement proportionnel au statut social de la zone. *Les prix, intègrent à leur manière la ségrégation socio-spatiale***,** tout en tenant compte des contraintes physiques, ils en sont à la fois l'effet et la cause[24]. Cette ségrégation sectorielle se double, en réalité, d'une différenciation concentrique.

3.3 - L'organisation concentrique *: la logique de la proximité et de l'histoire*

Cette organisation concentrique est fonctionnelle, chronologique et sociale à la fois, on la retrouve dans tous les centres à des nuances près. L'opposition entre le centre-ville (avec ses deux composantes) et la périphérie est l'expression de cette organisation fonctionnelle (A. Belhedi 1980, A. Mekaouer 1984, N. Hamzaoui 1986...). Cette opposition se manifeste à travers le niveau de l'équipement tertiaire[25], l'occupation et l'utilisation du sol[26], son contenu social même. De par l'importante proportion des résidences, le centre-ville garde un aspet polyfonctionnel notable du fait de la convergence de secteurs socialement différenciés et de son attractivité déjà bipolarisée.

Autour du Centre de Tunis, il y a une double couronne d'ateliers et de dépôts à l'est (les quartiers de la Petite Sicile, Jean Jaurès et Bab El Khadra) et d'équipements socio-collectifs à l'ouest avec les instituts de santé, la prison, les hôpitaux, le lycée et les facultés, la Cour de Cassation et d'Appel, les Archives et la Bibliothèque nationales…

Tout autour, il y a une couronne de quartiers d'habitat spontané de la première génération: les quartiers de Borjel, Cherguia (déjà rasés durant les années 1960), Jebel Lahmar, Ras Tabia, Mellassine, Saïda Mannoubia, Garjouma, Kharrouba, Sidi Fathallah et Kabbaria développés entre 1930 - 1956, le plus près possible du centre-ville qui fournit l'emploi (notamment informel) à ces populations.

Les cités populaires créées depuis les années 50 sont disposées en couronne ceinturant de près celle des gourbivilles: Cité El Khadra, Ibn Khaldoun, Et Tahrir, Fattouma Bourguiba, Ez-Zouhour, Monfleury supérieur, Belleville, La Cagna, Ouardia, Cité Chaker etc.. Plus récemment encore, une couronne d'habitat spontané péri-urbain s'est développée un peu plus loin : Borj Louzir, Cité Ellil, Bouselsela, Mnihla, Douar Hicher, Et-Tadhamen, El-Agba, Sidi Hassine. Par ailleurs, on constate que le contenu des divers secteurs tend à s'améliorer (ou à baisser) dans la seconde couronne en relation inverse du statut social de la première couronne[27].

A Sfax, le Centre se trouve ceinturé par les *rbats* qui forment une couronne, entourée elle-même par un tissu moins dense des *jnens*. On assiste à une densification de cette ceinture donnant lieu

---

[23] - La contiguïté a été mesurée par le rapport: Nombre de contacts/Nombre total de contacts, cet indice varie de 0 à l'unité. L'analyse montre que les deux systèmes antinomiques sont totalement disjoints, la distance qui les sépare est "infinie", il s'agit de Haut Standing et du Gourbiville. Cet indice exprime en plus l'extension spatiale du système, il croît à mesure que le système est étendu et se présente sous forme d'espaces disjoints. Cf. A. Belhedi 1983, p 48.

[24] - A Tunis, le gradient est de 1,175 vers le sud-ouest, 0,845 vers l'ouest et 0,717 en direction du nord. Il est mesuré en D/m^2/km selon la formule $P_d=P_c e^{-bd}$ où P_d est le prix en D/m^2 à une distance d (en km), P_c est le prix au Centre-Ville, d est la distance et b est le gradient de diminution en D/m^2/km, données élaborées à partir de l'étude des activités tertiaires du Centre-Ville (Op cité). Cf. A. Belhedi 1983. Op cité. A Sfax, on retrouve le même schéma sectoriel. Cf. BIRD-Municipalité de Sfax-Groupe Huit-1978: *Plan Directeur de Sfax*. Des travaux plus récents de A. Bennasr confirment cette réalité.

[25] - A Tunis, on compte 2,4 établissements tertiaires/ha dans l'Hypercentre, 0,4 dans le reste du Centre et 0,1 ailleurs. Cf. District de Tunis-Groupe Huit: *Les activités tertiaires du Centre*. 1978.

[26] - Cf. District de Tunis-Groupe Huit - 1978: *Les activités tertiaires du Centre*. Rapport et atlas. T Houidi : *L Centre de Tunis*. Mémoire de DES. Poitiers. N. Hamzaoui - 1986: *Le centre ville d'une ville moyenne, le cas de Kasserine*, Mémoire de CAR. FSHS, Tunis. A. Mekaouer -1984: *Le centre ville de Sfax*. thèse de III° Cycle. Strasbourg...

[27] - Cf. District de Tunis-1978: *Déplacements des ménages et transports urbains dans le District de Tunis*. Etude qui a été pilotée (en grande partie) et entièrement rédigée par nous. Cf. aussi A. Belhedi - 1980: « L'espace tunisois ». *Revue Tunienne de Géographie* (RTG), n° 4. pp: 9-39.

à des ébauches de *rbats* (T. Megdiche, 1985), processus touchant même la ceinture des *bourras*. Les *merkez* forment, autour de Sfax, une véritable couronne de noyaux secondaires relayant la ville de Sfax et offrant les services de proximité (DAT/Groupe Huit 1978, N. Karray 1982).

A Nabeul, on retrouve une ceinture fonctionnelle : l'industrie au nord, l'artisanat à l'est et l'ouest avec spécialisation (poterie, nattes...) et l'administration et le tourisme au sud. A Bèja, on a une couronne de cités qui va du nord-est vers le sud en passant par l'est alors qu'à l'ouest on a des zones d'habitat spontané. De nouvelles zones se sont développées depuis 1970 dont la plus importante est celle de Mzara (ARRU, 1985). A Jendouba, on retrouve aussi une couronne de gourbis (Chorfa, El Abadia…) jalonnée par des cités populaires (Fadhlaoua, B. Hassine, Ennour…).

On relève, par ailleurs, une opposition entre les ménages de taille réduite et ceux formés de très longue date qui se localisent dans l'aire centrale d'un côté et les ménages de taille élevée ou ceux formés plus récemment qui se localisent dans les quartiers périphériques de l'autre. L'exploitation des données par district du dernier recensement confirme cette opposition entre les aires urbaines centrales stabilisées et les aires urbaines récemment ouvertes à la construction où on enregistre les taux les plus élevés de croissance. On a là, *le statut démo-familial qui préside à cette allocation spatiale* (A. Belhedi, 1983). Ce schéma se trouve, cependant, perturbé par deux faits: la présence des centres historiques qui restent encore le réceptacle des nouveaux venus dont les ménages, souvent de taille élevée, se sont installés plus tardivement dans le tissu urbain d'un côté; le développement récent, très loin en périphérie, de l'habitat spontané de l'autre. Ces deux processus sont très actifs dans les grandes villes, en particulier Tunis et secondairement Sfax, Sousse et Gabès... Ils sont moins nets dans les autres centres de taille plus réduite.

3.4 - L'organisation nodulaire *: les spécificités des lieux*

Sur cette trame, se dessine *une organisation nodulaire* formée par les centres secondaires à Tunis (Bardo, Goulette, Ariana, Radès, Hammam-Lenf, Marsa…)[28], par les *merkez* à Sfax, les villages intégrés (à Tunis, à Sousse comme à Gabès...) et les zones industrielles ou touristiques ou les quartiers d'immigrés. A l'intérieur du tissu urbain, le regroupement des populations immigrées se fait selon l'origine géographique tel est le cas de la Cité Tronja à Bab El Khadra (originaires de Métouia), la Cité Ellil[29] près d'El Menzah VII (Ouled Ayar originaires de la zone de Makthar, aujourd'hui disparue...), les *rbats* Gouabsia (originaires de Gabés) à Sfax ou la zone de la Cimenterie à Bizerte (migrants du nord ouest)... Cette allocation ethnique est nette dans les quartiers d'habitat spontané comme la cité Tadhamen (Cf. F. Miadi Alaoui, 1994) ou à Sousse (Cf. H. Lasmer).

Il faut signaler l'opposition de plus en plus claire dans les grandes villes, *entre les anciens espaces stabilisés* (Bardo, Ariana, Mutuelleville, El Menzah, Bab Bhar à Tunis, à Sfax, Gabès, Sousse...) dont le vieillissement démographique est manifeste et/ou à un taux de croissance en baisse correspond un niveau d'équipement relativement élevé[30] et *les zones ouvertes récemment à l'urbanisation* où la part des jeunes est élevée et le niveau d'équipement est encore faible.

Par ailleurs, certaines opérations importantes comme la rénovation de Hafsia, Bab Saadoun et Bab Souika à Tunis, les nouveaux centres de Menzah VI, El Manar[31], les berges nord du lac à Tunis[32]

---

[28] - L'analyse de l'emploi tertiaire dans les différentes zones de Tunis révèle la présence d'une organisation nodale. Derrière le centre-ville qui accapare l'essentiel des fonctions (124), on trouve des centres comme Bardo, Marsa, Goulette ou Hammam Lenf qui décrochent plus de 45 types fonctionnels. D'autres centralités caractérisent Manouba, Carthage, Ariana, Megrine, Ben Arous... Cette configuration nodale confère aux transports un rôle de premier ordre, oriente les axes et les nœuds de forte accessibilité. Cf. A. Belhedi 1983, op cité. Elle explique les sauts dans la carte des valeurs foncières au niveau des centres secondaires Cf. P Signoles, A. Belhedi, J.M. Miossec et H. Dlala - 1980: *Tunis: évolution et fonctionnement de l'espace urbain*. CIEM Poitiers - ERA 765, CNRS, Tours. 1983. Cf. aussi le travail plus récent de N. Hamzaoui sur les centres secondaires à Tunis.

[29] - La cité de la nuit, allusion au fait que les populations construisent pendant la nuit pour éviter le contrôle des agents municipaux.

[30] - Dans ces noyaux anciens et stabilisés, on a même enregistré la fermeture d'écoles ou de classes faute d'élèves dans la mesure où les ménages sont plus âgés.

[31] - Le Centre Jamil, le Colisé Soûla, l'ensemble des quartiers El Mourouj...

ou Sfax el-Jadida ont renforcé l'organisation nodulaire par la création de nouvelles centralités et nodalités urbaines.

En somme, l'espace urbain est très ségrégatif, il l'est d'autant plus que la taille de la ville est élevée. Cette ségrégation marque la ville mais se reproduit au niveau micro-spatial du quartier. Au fur et à mesure que l'urbanité se développe, la différenciation s'opère au niveau fonctionnel d'abord, social ensuite.

L'analyse factorielle en Composantes Principales (ACP) de quelques données socio-économiques du recensement de 1984 au niveau du district pour 4 villes (Gabès, Bèja, Gafsa, Kairouan) confirme la présence, à la fois, d'une organisation sectorielle, concentrique et nodulaire[33]. L'analyse a confirmé les résultats constatés à Tunis (A. Belhedi 1980, 1983), relevés à Sousse et Sfax (T. Belhareth, 1987) ou Gabès (A. Hayder , 1986)[34].

L'analyse de l'espace urbain nous permet de déceler le schéma d'organisation et les facteurs qui les régissent. *Le facteur démo-social* fait que les ménages se localisent en auréoles selon leur taille et leur jeunesse. Les ménages réduits et/ou formés de longue date se trouvent dans la zone centrale et peuvent se satisfaire d'un logement exigu en bénéficiant des opportunités du centre-ville alors que les jeunes ménages et/ou ceux de taille élevée tendent à se localiser en périphérie sous l'effet des valeurs foncières, l'accès récent à la propriété dans les nouveaux programmes d'habitat ou la recherche de logements plus vastes.

Le principe proximitique explique l'allocation fonctionnelle de l'espace urbain et l'organisation en auréoles réconfortée par le statut familial et la spécialisation des espaces dans les grands centres. *Le facteur socio-économique* explique les processus d'*agrégation-ségrégation* et l'organisation sectorielle selon le statut social, de plus en plus nette au fur et à mesure que la taille de l'agglomération augmente. *Le facteur ethnique* fait que les personnes et les ménages de même origine géographique tendent à se rapprocher les uns des autres donnant lieu à des foyers souvent limités, plus ou moins serrés, de peuplement homogène. Il est important de noter que *l'espace historique devient un appendice du centre moderne*, d'ordre économique : c'est le cas de la soukalisation de la médina de Sfax (M. Gdoura, 1982), du développement de l'activité touristique à Kairouan, Hammamet, Tunis, Sousse, Monastir... (Cf. P. Lowy, 1984).

IV – LES NOUVELLES TENDANCES

L'espace urbain se trouve régi par les facteurs et les traits cités ci-dessus par le simple fait des effets cumulatifs. Ainsi, l'écart entre centre historique et centre moderne s'élargit suite à la dégradation du bâti dans le premier (malgré les efforts parfois louables de sauvegarde et de restauration) et l'amélioration relative du second, suite à l'affinage et au processus de réaffectation du sol.

---

[32] - Celui des berges du lac Nord est déjà avancé et en 1991 on vient de lancer l'étude des Berges du lac Sud. Cf. DAT-Dirasset 1991: *Les Berges du Lac Sud de Tunis*. En 2001, la première tranche du projet vient d'être réalisée: le village olympique avec ses 1000 logements a accueilli les jeux méditerranéens 2001.

[33] - Pour cela, on a utilisé la branche d'activité économique (18 variables), la catégorie socio- professionnelle (17 variables), le statut dans la profession (5 variables), la taille du ménage, l'emploi de la femme, le taux de scolarisation, le statut d'occupation du logement et sa nature, l'année du mariage, le nombre d'occupés par ménage, soit au total 47 variables. Au niveau spatial, on a utilisé le district (170 à Gabès, 85 à Bèja, 135 à Gafsa, 150 à Kairouan).

[34] - L'ACP, effectuée sur 50 variables et 53 zones, a révélé la présence de six facteurs résumant 82,6% de la variance. Le statut social (28,5%) et le statut économique (19,3%) expriment une configuration sectorielle, le statut familial (19,2%) donne lieu à une configuration concentrique. L'origine/localisation géographique (9,1%) lie l'origine géographique à la localisation intra-urbaine si bien qu'on a une liaison entre d'un côté l'origine urbaine (tunisoise/littorale) et la localisation au Centre et au Nord, de l'autre côte entre l'origine intérieure et rurale et une localisation au Sud, à l'Ouest et à la Médina. Les couches moyennes montantes (6,2%) opposent les cols blancs: cadres moyens et employés (le centre et les cités de recasement) aux autres catégories sociales, enfin la densité pour 5,3% de la variance, oppose les secteurs denses du Centre et des gourbivilles aux autres quartiers (Cf. A. Belhedi, 1983).

Même si le cadre de vie et le niveau de desserte s'améliorent un peu partout, l'espace urbain s'étend selon un mode de plus en plus ségrégatif socialement et distinctif fonctionnellement. On a vu ci-dessus que certaines opérations, destinées à résoudre le problème du logement ou de la ville dans sa globalité, sont venues parfois aggraver encore davantage la différenciation socio-spatiale. C'est le cas de Tunis avec le renforcement des ailes orientales Nord et Sud et l'ensemble moyen d'El Mourouj, de Sousse avec la Cité Er Riadh à l'ouest… La différenciation socio-spatiale est par ailleurs imputée à la mise en place de vastes zones fonctionnelles (industrielles, touristiques, résidences secondaires). Le tourisme comme l'industrie, a donné lieu à une différenciation socio-spatiale parfois criante comme à Nabeul-Hammamet, Hammam Sousse-Monastir ou Jerba-Zarzis.

L'analyse de l'effet du tourisme sur l'espace urbain montre, à des degrés variables évidemment, qu'à l'espace balnéaire et fortement hupé des lieux touristiques s'oppose dans la même ville, souvent de l'autre côté, un espace de marginalité nourri par la migration (lointaine) et l'exode (local) et formé des travailleurs du tourisme avec un habitat souvent précaire ou spontané (N. Ghali, 2003).

Il faut relever cependant deux importants processus relativement récents sur lesquels on va s'attarder un peu: l'affinage central et la métropolisation.

4.1 - L'affinage central

Ce processus est avancé dans la capitale où on a assisté depuis le début des années 1970 à la migration du centre-ville vers la façade est et plus particulièrement vers le nord-est, d'abord en direction de la Fayette et la Place Pasteur au Nord, et le long de l'Avenue Mohamed V vers l'est où plusieurs organismes nationaux ont élu leur siège et la zone s'est remplie progressivement tout au long de trois décades en se développant sur la zone de Montplaisir (sièges de banques, l'Office du Commerce Extérieur, la Banque Centrale, deux hôtels de standing, des agences nationales, la maison du parti au pouvoir…). L'ancien centre se trouve rénové timidement avec la création d'un centre commercial (Le Palmarium) et la rénovation du Théâtre municipal et de la Maison de l'Artisanat qui le côtoient mais l'essentiel des implantations commerciales à Tunis se font de plus en plus en périphérie, en particulier dans les zones d'habitat aisé du nord.

Le centre-ville ne représente que 25% du tertiaire alors que parallèlement de nombreuses centralités secondaires se développent pour répondre à l'étalement de la ville (N. Hamzaoui, 1998). L'affinage du centre-ville a été important durant la décennie des années 1970 où hôtels (les hôtels International et Africa) et banques (la BIAT...) ont choisi leur siège mais avec les années 1980 le centre-ville va connaître plutôt un processus de desserrement au profit de l'axe Mohamed V d'abord, des centres secondaires notamment ceux des zones plus aisées du Nord et des berges nord du Lac. On a constaté même des signes de déqualification exprimés par le recours des ménages motorisés vers les centres du Nord et le centre-ville est resté captif des populations résidentes et non motorisées.

A Sfax, on assiste à la création d'un nouveau centre "Sfax El Jadida" sur un terrain de 66,2 ha ce qui a permis de canaliser le processus d'affinage de l'ancien centre-ville européen de Sfax (D. Hamza, 2001) en accueillant les activités tertiaires les plus rentables (F. Fakhfakh). Cet affinage à Sfax est plutôt fonctionnel où une proportion de 30% des activités tertiaires sont des logements transformés en bureaux. Le taux de croissance annuelle de l'ancien centre européen entre 1984-1994 a été de - 3,4% pour la population, - 3,9% pour l'ensemble du centre-ville et l'enquête a montré que plus de 50% des ménages comptent migrer vers la périphérie tandis que d'autres d'activités migrent vers Sfax el-Jadida ou comptent le faire (D. Hamza, 2001). L'espace central représente 55% du tertiaire sfaxien (Médina, ancien centre européen et Sfax el-Jadida réunis) sur une superficie ne dépassant pas 4% de l'espace urbain. Cet affinage s'effectue au profit du tertiaire *anomal*[35] et aux dépens de l'habitat, des entrepôts et des ateliers. Par contre, la transformation morphologique reste très limitée à Sfax. Entre 1984 et 1994, la population du centre est passée de 10.140 à 7.191 habitants,

[35] - Contrairement au tertiaire banal, le tertiaire *anomal* est le tertiaire basique dee niveau supérieur dont la fréquentation est occasionnelle ou rare et/ou qui concerne une faible proportion de la population. C'est le cas par exemple des services aux entreprises, de commerce informatique ou celui des voitures…

soit plus de 29% de la population qui a été remplacée en l'espace de 10 ans seulement par des activités économiques tertaires (D. Hamza, 2001).

Dans les autres villes, les opérations sont plus modestes se limitant souvent à un centre commercial comme à Gabés, Nabeul, Sousse ou Bizerte avec ce qu'on appelle les "*centers*" qui datent d'une dizaine d'années au plus pour symboliser la modernité et la nature commerciale de cette vitrine urbaine.

4.2 - La métropolisation

C'est un processus très avancé pour Tunis, il est à ses débuts pour les autres grandes villes tunisiennes comme Sfax ou Sousse. En effet, autour de Tunis, les localités de première et de seconde couronnes perdent de leur autonomie et se trouvent de plus en plus régies par une logique exogène qui relève plutôt de l'ensemble de l'agglomération tunisoise. L'étude de Tebourba montre que l'espace local dépend plus de Tunis que du centre local (M. Tourjemane, 2002), une bonne partie des habitants de ce centre situé déjà à plus de 34 km de Tunis est originaire de Tunis et continue toujours à y travailler bénéficiant des prix fonciers plus bas et des programmes de logements de divers promoteurs immobiliers. Une proportion assez élevée de la population occupée travaille à Tunis donnant lieu à une forte mobilité radiale par le bus ou la voiture particulière.

La métropolisation s'exprime d'abord par le report de la croissance urbaine sur ces localités de plus en plus lointaines de Grombalia au sud, Mjez el Bab à l'ouest jusqu'au Sahel de Bizerte dans le cadre d'un processus de redistribution spatiale parallèlement à un recul de la zone centrale. La croissance entre 1975-1994 a été de 6,3% à Jedeida, 5,2% à Tebourba et 5,1% à Borj El-Amri contre près de 3% pour Tunis.

Cette métropolisation s'exprime aussi par la transformation de l'espace agricole vers les cultures périurbaines et spéculatives qui sont de plus en plus investies par les nouveaux agriculteurs urbains et dont la production est orientée vers le marché tunisois. L'agriculture et l'industrie n'occupent que 12.5% chacune de la population occupée (l'agriculture occupait 46% en 1966) et c'est surtout le tertiaire qui assure l'essentiel de l'emploi. Un contingent aussi important que celui employé dans la localité se trouve employé dans l'industrie tunisoise à l'extérieure de la localité. Les «*navetteurs*» représentent 38% des flux enregistrés sur les lignes bus qui relient la localité à Tunis exprimant ainsi l'intensité des migrations alternantes (28% en 1981 et le nombre a été multiplié par quatre).

Ce processus analysé à Tebourba est très récent et remonte à près d'une décennie alors qu'auparavent la localité était plutôt un centre agricole, plus autonome jouant le rôle de relais migratoire vers la capitale et d'écran à l'exode rural avec des spéculations agricoles plutôt en sec (la céréaliculture et l'olivier). Tunis se trouve, pour 36% des ménages de Tebourba, le recours systématique pour satisfaire les besoins les plus élémentaires, plus des deux cinquièmes (61,5%) sont motorisés et 45% travaillent à Tunis ce qui renforce les liens de dépendance vis à vis de Tunis (M. Tourjemane, 2002).

Ces transformations ont touché la presque totalité des localités autour de Tunis, du nord, de l'ouest et du sud allant de Kalaat Andalous au nord, à Tebourba et Jedeida à l'ouest vers Grombalia ou Slimane au sud.

Le même processus, avec une moindre intensité, se trouve autour de Sousse, Sfax, voire Bizerte et Gabès ou Nabeul. Sakiet Ez-Zit, une localité qui se trouve à 17 km de Sfax, seconde ville du pays, se trouve de plus en plus intégrée à l'aire urbaine de Sfax qui est le point de chute de 49% des déplacements pour les produits alimentaires, 58% pour les consultations médicales et dans des proportions encore plus élevées pour des services plus rares (S.Jmal, 2002). Plus de 15% de la population résidente travaille à Sfax et effectue la migration quotidienne tandis que 33.5% des résidents s'approvisionnent à Sfax en produits alimentaires pour le choix, la fraîcheur des produits et le niveau des prix tandis que 93% ont recours à Sfax pour l'habillement et les chaussures (S. Jmal, op cité). La nouvelle ville qui est programmée sur un périmètre d'intervention foncière (PIF) El-Ons sur

482 ha pour 19.000 logements à 12 km de Sfax est significative de ces nouvelles tendances de l'urbanisation.

L'analyse des relations de Menzel Abderrahmane et Menzel Jemil avec Bizerte montre une tendance comparable avec perte d'autonomie de ces deux centres au profit de la ville de Bizerte depuis les années 1970 et surtout avec les années 1980 lorsque la métropolisation a commencé à toucher Bizerte, ils sont désormais de véritables banlieues, le tissu urbain est contigu et s'est fortement densifié en direction de Bizerte et les migrations alternantes touchent des milliers de personnes chaque jour (M.H Gharsalli, 1998). Su le plan spatial, on a assisté au recul de l'activité agricole et de la pêche et au développement de l'industrie en relation avec l'exiguïté des terrains de Bizerte. 29,5% des salariés des 15 entreprises situées dans ces deux centres résident à Bizerte (soit 1112 des 3749 salariés) et 37% de la population occupée des deux centres travaillent à Bizerte. Les migrations alternantes concernent 44% dont la majorité pour le travail ou l'école (46,7%). La Société Régionale de Transport assure un service de 25 navettes par jour vers et en partance de Bizerte ce qui fait de ces localités, jadis autonomes et séparées, de véritables banlieues de Bizerte. Encore plus, ces deux localités entretiennent de plus en plus des relations très fortes avec Tunis sous forme de relations de travail et les lignes bus ou de louages expriment bien ce resserrement des rapports avec Tunis dont l'aire de fonctionnement s'affine et s'étale en intégrant la plupart des centres environnants. Les données de la Société régionale dde Bierte montrent la présence de quelques 1.200 abonnés sur la route de la capitale qui y travaillent et font la navette quotidienne. L'importance de l'industrie à Grombalia, du tourisme à Nabeul-Hammamet se trouve aussi à l'origine de cette forte mobilité métropolisante.

Conclusion

Au terme de cette analyse, on peut relever que les villes tunisiennes offrent *un espace de plus en plus différencié et ségrégué* au fur et à mesure qu'elles s'étendent spatialement en dépit de certains programmes correcteurs que ce soit à travers la réhabilitation, la rénovation, le développement urbain intégré, l'éradication des logements rudimentaires ou par le biais de l'aménagement urbain.

Cette extension confère aux sous-espaces *un fonctionnement exogène* dont la logique relève de plus en plus de l'ensemble de l'agglomération et dépasse l'échelle locale ce qui explique la mobilité intra-urbaine croissante, le processus de suburbanisation et de périurbanisation dans les villes moyennes et celui de métropolisation notamment à Tunis, secondairement à Sousse et Sfax.

L'espace urbain des grandes villes se trouve de plus en plus régi par les forces sociales où *la différenciation devient le sens même des lieux*, l'inégalité est exhibée et affichée. La société urbaine tunisienne s'est acheminée vers une société de plus en plus *polarisée* depuis les années 1970 en particulier avec la prééminence croissante des facteurs socio-économiques dans l'organisation spatiale et l'affectation du sol.

L'urbanisation croissante, la dominance du modèle pavillonnaire ou individuel au niveau du logement, la décohabitation familiale, l'amélioration relative du niveau de vie, la mobilité croissante de la population et le développement des NTIC[36] sont de nature à favoriser *la dispersion*, l'éclatement urbain, l'urbanisation sur place des campagnes et la péri-urbanisation tandis que d'un autre côté, jouent les facteurs de *la concentration* au niveau fonctionnel à travers la métropolisation, le fonctionnement en résaux et l'interdépendance des différents espaces donnant lieu à *de nouvelles recompositions urbaines et spatiales* en général.

Bibliographie

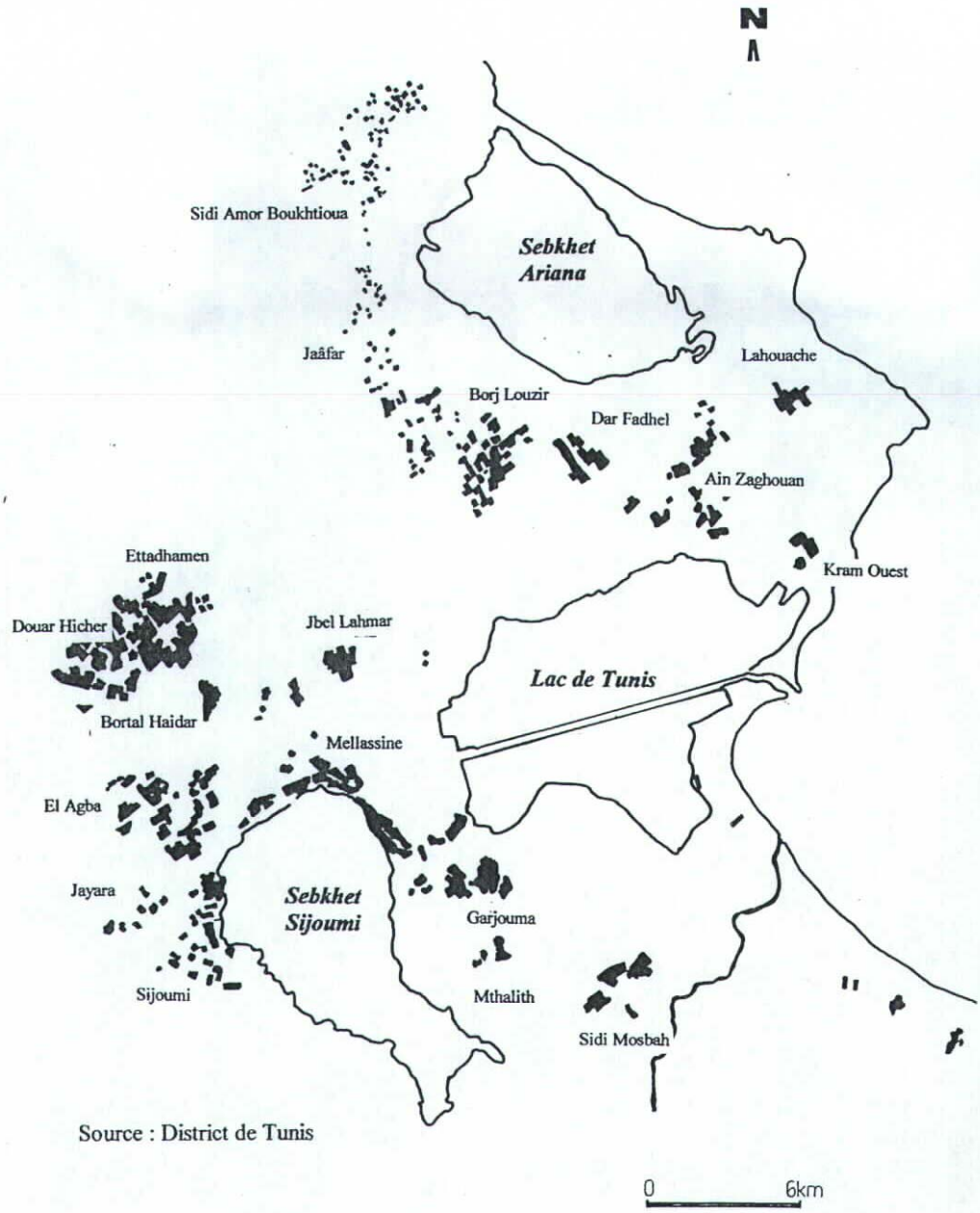
Abesmia M.S - 1986: «Les interventions dans le Centre de Tunis». In *Bulletin de la Société Languedocienne de Géographie*. Numéro spécial.
ARRU - 1985: *Etudes de réhabilitation de plusieurs quartiers*.

[36] - NTIC : Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication.

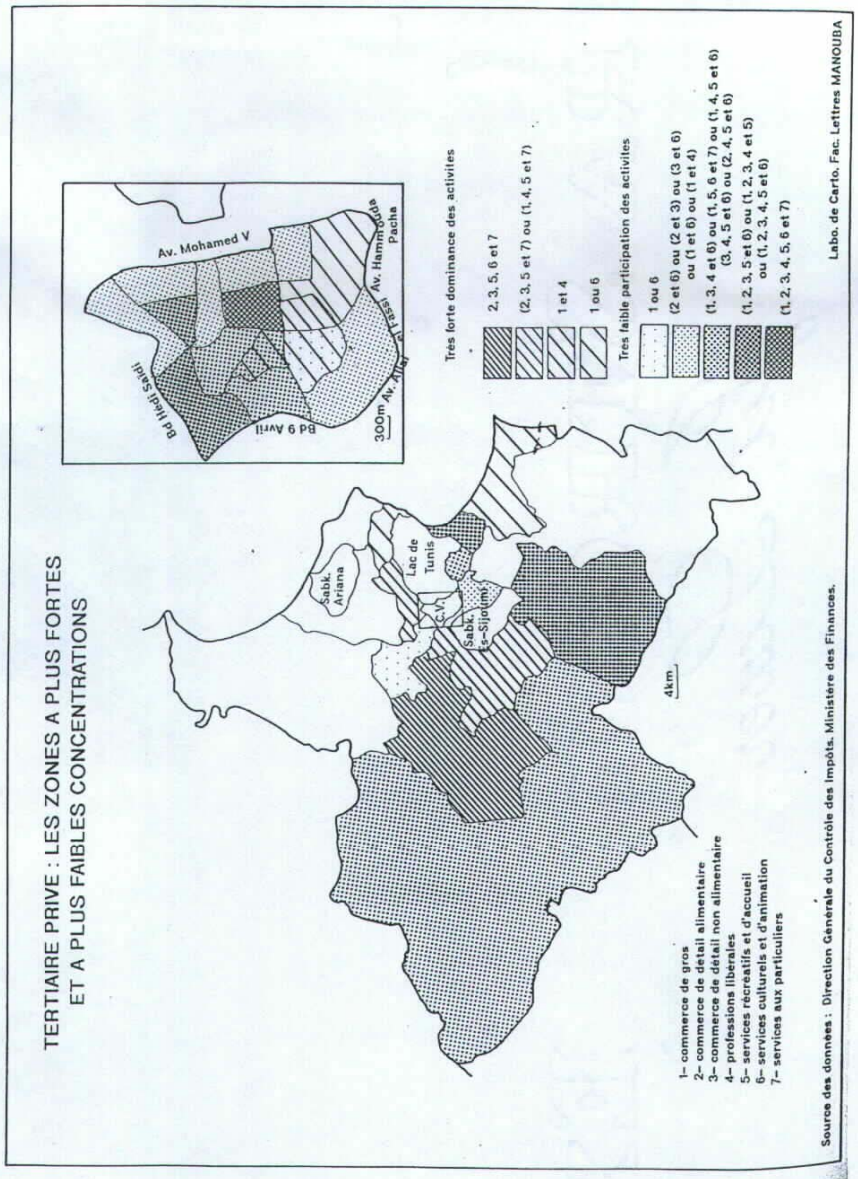
Bailly A S - 1978: *L'organisation urbaine: théorie et modèles*. CRU, Paris, 2° édit (1° édit 1975).
Bennour T - 1982: *Makthar et sa région*. Mémoire de CAR, FLSH, Tunis.
Belhareth T - 1987: *Système de transport et système urbain des trois premières villes: Tunis, Sfax et Sousse*. Thèse 3° Cycle, FLSH, Tunis.
Belhedi A - 1980: « L'espace tunisois ». In *Revue Tunisienne de Géographie*, n° 4. pp : 9-39.
Belhedi A - 1983: « La différenciation de l'espace urbain: le cas de Tunis ». in *Etudes Méditerranéennes*, n° 5. Poitiers.
Belhedi A - 1992: *Espace, société et développement*. FSHS, 251p, Tunis.
Belhedi A - 1992: *L'organisation de l'espace en Tunisie*. 267p, FSHS, Tunis.
Belhedi A (Dir) - 1996 : *Migrations intérieures et développement régional*. Etude stratégique. MDE/INS.
Ben Jalloul M – 1999: *Bizerte : Promotion foncière et immobilière et croissance de l'espace urbanisé*. FSHS, Tunis, Série 2, Géographie, Vol. XXXVII, 441p.
Ben Slimane M - 1984: *Conception et usages de l'architecture du logement dans la cité Ibn Khaldoun*. Thèse 3° Cycle, Esthétique & Sc de l'Art, ITAUT, Tunis, 274p + Annexes 118p.
Bonnenfant P - 197: « Une ville moyenne de Tunisie: Bèja ». *Cahiers de Tunisie*, XIX, n° 73-74, pp:153-206.
Bounouh A – 2003: *Planification spatiale et logique des acteurs de production et de gestion de l'espace urbain : cas du nouveau quartier résidentiel d'El Mourouj dans la périphérie méridionale de Tunis* . 2 vol. Thèse doctorat en Urbanisme, ENAU, Tunis.
Chabbi M - 1981: « Une nouvelle forme d'urbanisation dans le Grand Tunis: l'habitat spontané périurbain ». *Revue Tunisienne de Géographie (RTG)*, n° 9, pp: 9-47.
DAT-BIRD/Groupe Huit-Smuh -1977: *Plan Directeur de Sfax*. Rapport 144p, Synthèse 139p. Etude de factibilité activités PICAM 81 et 54p.
District de Tunis /Groupe Huit - 1977: *Etude des activités tertiaires du Centre de Tunis*. 185 p + Atlas.
District de Tunis - 1978: *Les déplacements des ménages et les transports urbains dans le District de Tunis*. 147p.
District de Tunis - 1978/79: *Les bureaux dans la commune de Tunis et le District de Tunis.*
District de Tunis - 1986: *L'habitat spontané péri-urbain dans le District de Tunis*. Vol 2: Etude de dix quartiers. 131p + Annexes. M. Chabbi.
Fakhfakh F - 2000 : *Le tertiaire supérieur à Sfax : le tertiaire médical et l'enseignement supérieur*. Thèse, FSHS, Tunis, 449 p.
Gahbiche S - 1996: *Tourisme et centralité à Sousse*. Mémoire de DEA, FSHS, Tunis.
Gdoura M -1982: « La soukalisation de la médina de Sfax ». In "*Médinas, présent et avenir*". Urbama, URA, 365, CNRS, Tours.
Ghali N - 2003 : *Le tourisme et les différenciations socio-spatiales dans la zone de Hammamet-Nabeul*. Thèse Doctorat Géog. FSHS, Tunis. 544p. Ronéo (dir de A Belhedi).
Gharsalli M. H - 1998: *Menzel Jemil et Menzel Abderrahmane: les relations avec Bizerte et leur impact sur l'espace urbain et fonctionnel des deux centres*. DEA, FSHS, Tunis, 146 p.
Hamza D - 2000: *L'affinage de l'ancien centre européen du Grand Sfax*. DEA, 212 p, FSHS, Tunis.
Hamzaoui N – 1992 : *L'étude du centre-ville d'une ville moyenne: le cas de Kasserine*. Mémoire de DEA, FSHS, Tunis,
Hamzaoui N - 1998: *Les centres secondaires dans le grand Tunis. Organisation, fonctionnement et évolution*. Thèse Doctorat, FSHS, Tunis, 457 p.
Hamzaoui N - 2002: « La dynamique urbaine à El Mourouj ». Journée du Laboratoire « Dynamiques & Planification Spatiales », FSHS, Tunis, mars 2002. Ronéo, 10p.
Hayder A - 1986: *L'industrialisation à Gabès et ses conséquences: étude de géographie humaine et économique*. Thèse 3° Cycle, PUT, FLSH, 232p.
INS: *Recensements Généraux de la Population et des Logements* de 1966, 1975, 1984 et 1994.
INS : *Enquêtes Dépenses des ménages*. 1985, 1990, 1995, 2000.
Jedidi M - 1986: *Croissance et développement urbains dans le Sahel*. PUT, FLSH, 2 vol.
Jmal S - 2002: *Etude d'un centre secondaire, le cas de Sakiet-Ezzit à Sfax*. DEA, 198p, FSHS, Tunis.
Kallel F – 1982: *Le projet d'aménagement de Sfax El Jadida*. Mémoire de CAR, FSHS, Tunis.

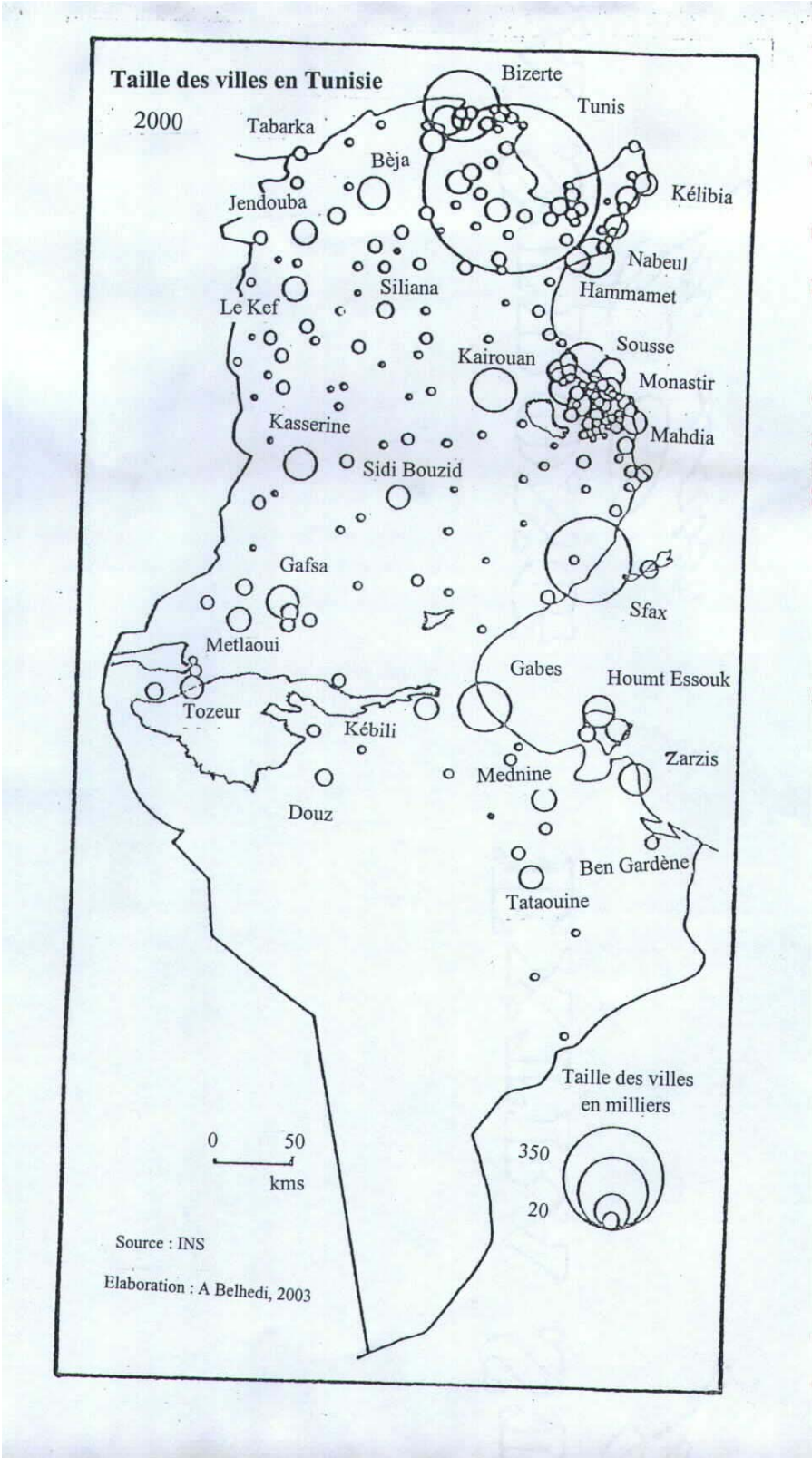
Karray N - 1982: *Le Grand Sfax: évolution récente et développement futur*. Thèse d'Etat, Urbanisme, Paris I, 2 vol.. 277 et 228 p+ Annexes 85p.
Lachtar N - 1992: *Le projet d'aménagement des berges nord du Lac de Tunis*. CAR. FSHS, Tunis
Lachtar N - 2002: « Les berges nord du lac de Tunis et la dynamique urbaine dans le grand Tunis ». Communication aux Journées du Laboratoire « Dynamiques et Planification Spatiales », mars 2002, à paraître dans la RTG. 37 p.
Lasmer H - 1999: *L'habitat spontané dans l'agglomération de Sousse : les stratégies et les formes d'intervention.* DEA, FSHS, Tunis
Lowy P - 1984: *Le modèle d'organisation spatiale des médinas de Tunisie*. Thèse d'Etat, 412, 235p et atlas.
Meat- Dgat - 1994-1999*: Schéma directeur du Grand Sfax*.
Mechichi M – 1990 : *Lévolution récente du centre de la ville de Tunis*. Mémoire de DEA, Paris I, 224p.
Megdiche T - 1985: *Les processus de la croissance urbaine dans la périphérie de Sfax*. Thèse de 3° Cycle Géo-Aménagement, Toulouse Le Mireil, 271p.
Mekaouer A - 1985: *Etude du Centre-Ville de Sfax*. Thèse 3° Cycle, Géo de l'Aménagement, Strasbourg, 193p.
Mezgar A - 1983: *Urbanisation de la ville de Sousse*. Bureau d'Aménagement et d'Urbanisation, Sousse, 25p.
Miadi-Alaoui F - 1994: *Les quartiers spontanés dans le District de Tunis entre la marginalisation et l'intégration : les quartiers de Et-Tadhamen, Douar Hicher, Mnihla comme modèle*. FSHS, Tunis. 420 p en arabe, ronéo. Thèse de 3° cycle.
Rahali M - 1985: *Le Kef*. Thèse d'Université.
Saad Th - 1982: « Typologie d'un espace urbain en pays en voie de développement: l'exemple de Nabeul ». *L'Espace Géographique.*
Signoles P, Belhedi A, Miossec J.M et Dlala H - 1980: *Tunis, évolution et fonctionnement de l'espace urbain*. ERA, 765, Tours, CIEM, Poitiers.
Tayachi H - 1990: *Les cités populaires programmées à Tunis*. PUT, FSHS.
Tourjemane M - 2002: *Quelques aspects des effets de la métropolisation sur les villes de la petite couronne tunisoise: Exemple de Tebourba*. Mémoire de DEA. 157 p, FSHS, Tunis.
Zerai F - 1989: *L'extension urbaine dans une banlieue agricole : le cas de Soukra*. Mémoire DEA. FSHS, Tunis (en arabe).
Zerai F: *L'extension urbaine dans la banlieue de Ariana*. Thèse de doctorat, FSHS, Tunis.
Zerai F - 2002 : « La dynamique urbaine dans une des villes de la première couronne de Tunis – Capitale: le cas de Kalaat El Andalous ». Journée du Laboratoire « Dynamiques & Planification Spatiales », FSHS, Tunis, mars 2002 (en arabe).

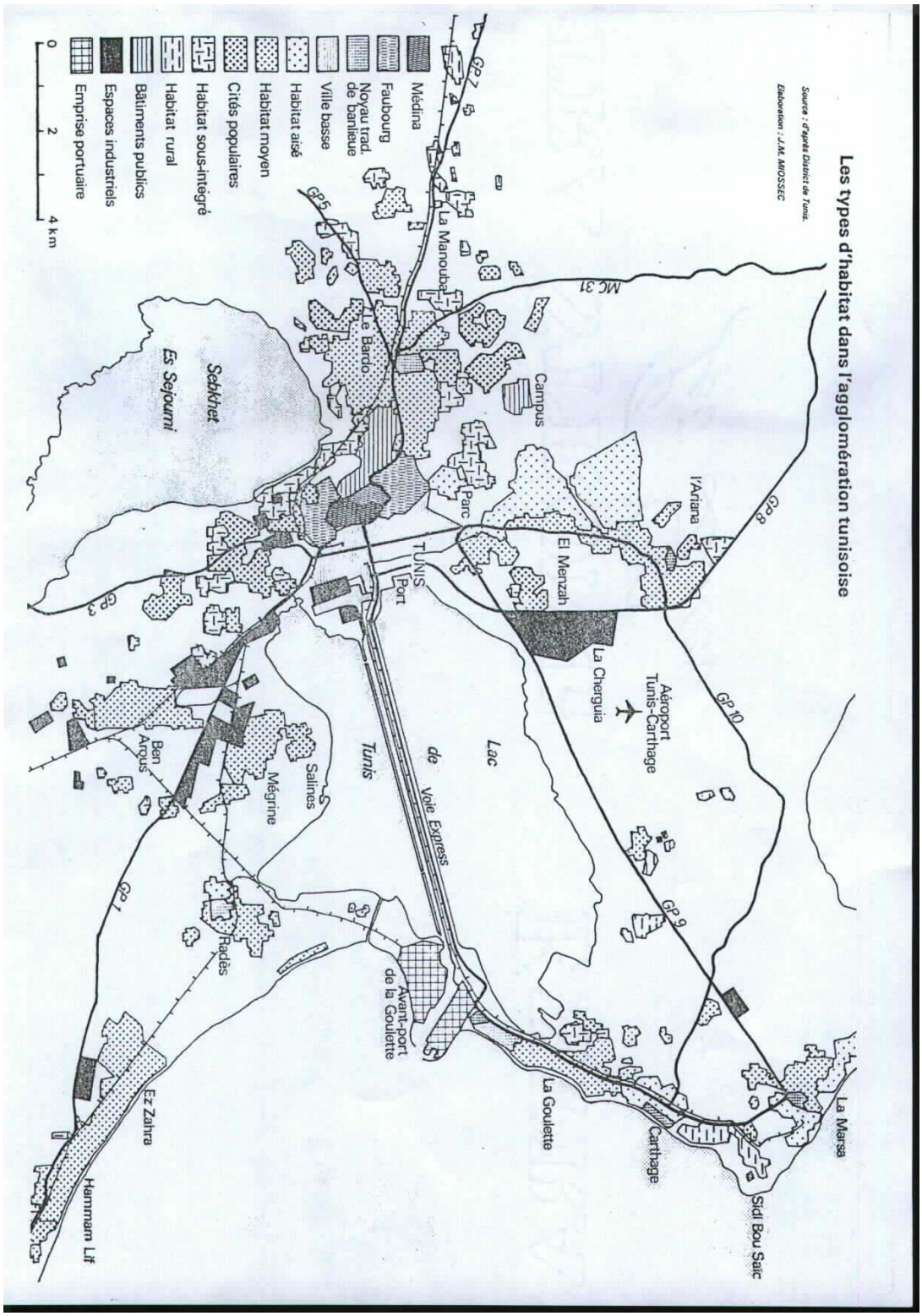
L'habitat spontané au milieu des années 70 dans le District de Tunis

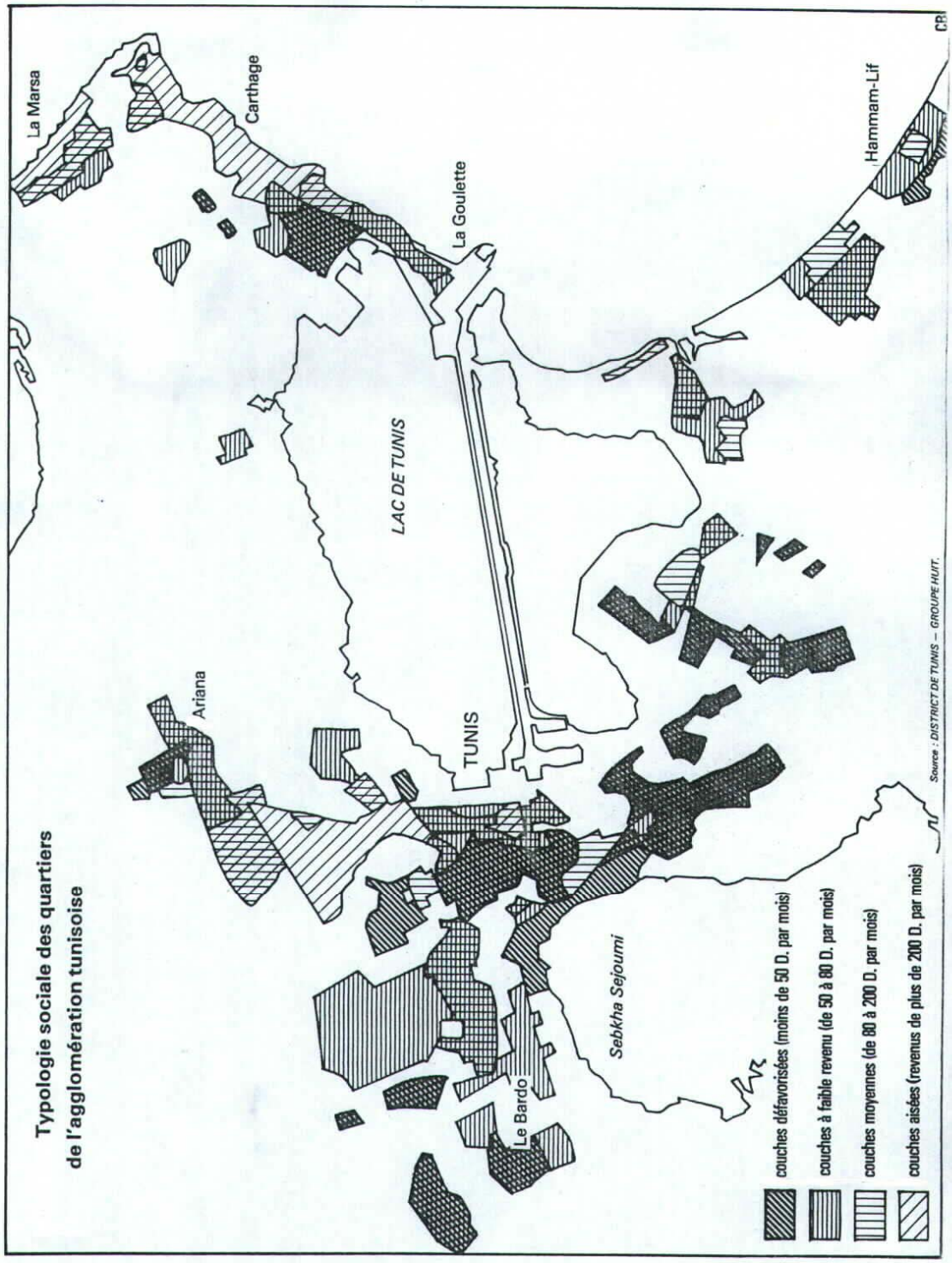


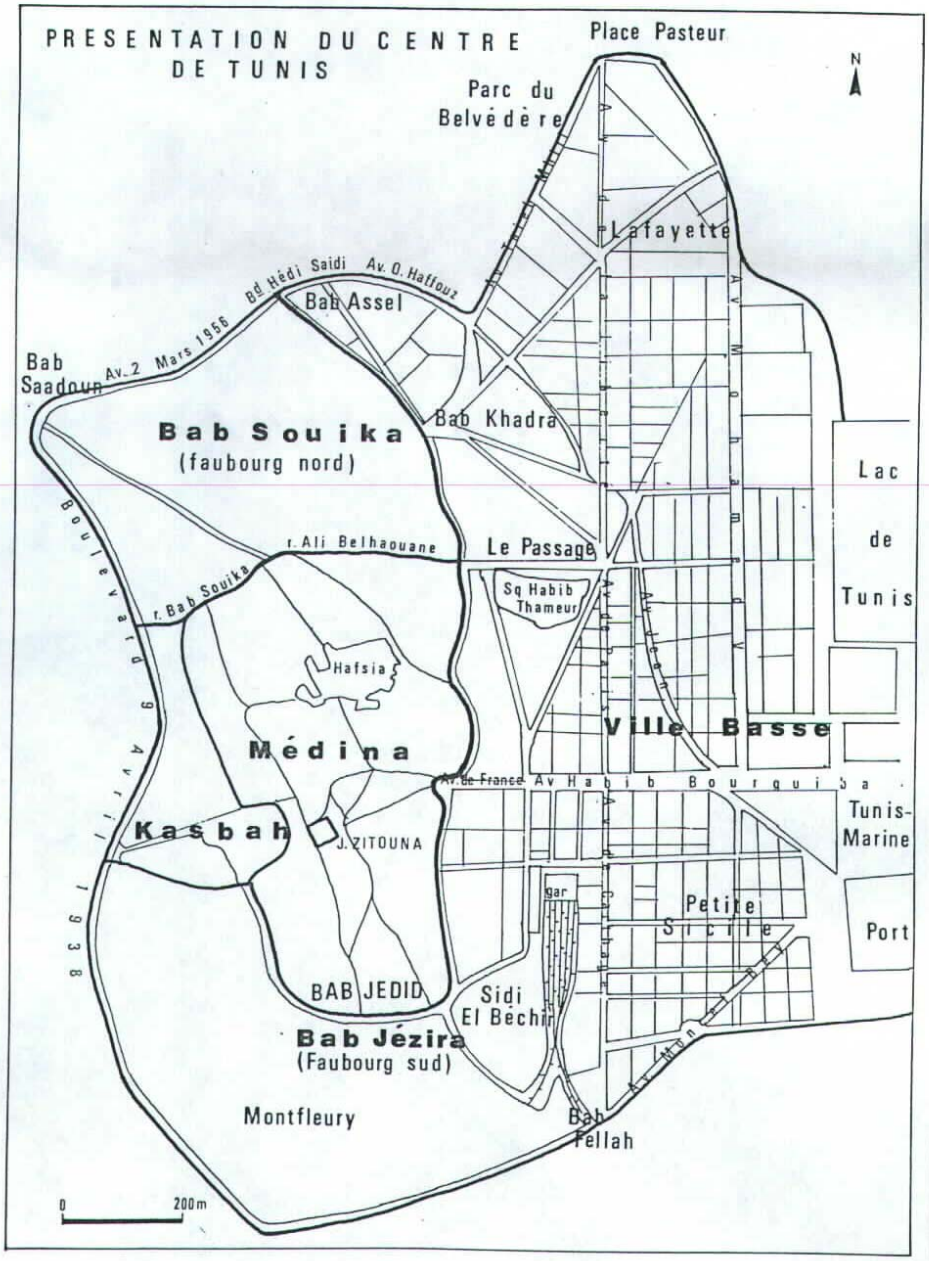
Source : District de Tunis


TERTIAIRE PRIVE : LES ZONES A PLUS FORTES
ET A PLUS FAIBLES CONCENTRATIONS
Av. Mohamed V
Bd Habib Bourguiba
Bd 9 Avril
300m
Av. Hammouda Pacha
Sabk. Ariana
Lac de Tunis
C.V.
Sabk. Es-Sijoumi
4km
Très forte dominance des activites
2, 3, 5, 6 et 7
(2, 3, 5 et 7) ou (1, 4, 5 et 7)
1 et 4
1 ou 6
Très faible participation des activites
1 ou 6
(2 et 6) ou (2 et 3) ou (3 et 6) ou (1 et 6) ou (1 et 4)
(1, 3, 4 et 6) ou (1, 5, 6 et 7) ou (1, 4, 5 et 6) (3, 4, 5 et 6) ou (2, 4, 5 et 6)
(1, 2, 3, 5 et 6) ou (1, 2, 3, 4 et 5) ou (1, 2, 3, 4, 5 et 6)
(1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7)
1– commerce de gros
2– commerce de detail alimentaire
3– commerce de détail non alimentaire
4– professions liberales
5– services récréatifs et d'accueil
6– services culturels et d'animation
7– services aux particuliers
Source des donnees : Direction Générale du Contrôle des Impôts. Ministère des Finances.
Labo. de Carto. Fac. Lettres MANOUBA


Taille des villes en Tunisie
2000
Bizerte
Tunis
Tabarka
Bèja
Jendouba
Kélibia
Nabeul
Hammamet
Siliana
Le Kef
Sousse
Kairouan
Monastir
Kasserine
Mahdia
Sidi Bouzid
Gafsa
Sfax
Metlaoui
Gabes
Houmt Essouk
Tozeur
Kébili
Zarzis
Mednine
Douz
Ben Gardène
Tataouine
Taille des villes
en milliers
350
20
0
50
kms
Source : INS
Elaboration : A Belhedi, 2003


Les types d'habitat dans l'agglomération tunisoise
Source : d'après District de Tunis.
Elaboration : J.M. MIOSSEC
Médina
Faubourg
Noyau trad. de banlieue
Ville basse
Habitat aisé
Habitat moyen
Cités populaires
Habitat sous-intégré
Habitat rural
Bâtiments publics
Espaces industriels
Emprise portuaire
0
2
4 km
GP 7
GP 5
MC 31
La Manouba
Le Bardo
Campus
Parc
l'Ariana
GP 8
El Menzah
TUNIS
Port
La Cherguia
Aéroport Tunis-Carthage
GP 10
GP 9
Lac de Tunis
Voie Express
Avant-port de la Goulette
La Goulette
Carthage
La Marsa
Sidi Bou Said
Salines
Mégrine
Sebkhet Es Sejoumi
Ben Arous
Radès
GP 1
Ez Zahra
Hammam Lif


Typologie sociale des quartiers
de l'agglomération tunisoise
La Marsa
Carthage
La Goulette
Hammam-Lif
LAC DE TUNIS
Ariana
TUNIS
Le Bardo
Sebkha Sejoumi
couches défavorisées (moins de 50 D. par mois)
couches à faible revenu (de 50 à 80 D. par mois)
couches moyennes (de 80 à 200 D. par mois)
couches aisées (revenus de plus de 200 D. par mois)
Source : DISTRICT DE TUNIS – GROUPE HUIT.


PRESENTATION DU CENTRE DE TUNIS
Place Pasteur
N
Parc du Belvédère
Lafayette
Bd Hédi Saidi
Av. O. Haffouz
Bab Assel
Av. 2 Mars 1956
Bab Saadoun
Bab Souika
(faubourg nord)
Bab Khadra
Lac de Tunis
Boulevard 9 Avril 1938
r. Ali Belhaouane
Le Passage
r. Bab Souika
Sq Habib Thameur
Hafsia
Ville Basse
Médina
Av. de France
Av Habib Bourguiba
Tunis-Marine
Kasbah
J. ZITOUNA
gar
Petite Sicile
Port
BAB JEDID
Sidi El Béchir
Bab Jézira
(Faubourg sud)
Montfleury
Bab Fellah
0
200m