

QUELLE VILLE ?

Amor BELHEDI

Faculté des Sciences Humaines & Sociales de Tunis

Communication aux Journées Géographiques de l'AGT,
en hommage à Mohamed Laouani, ENS, Tunis.

Texte paru dans « Géographie & Développement », 1994, n°12-13, pp : 121-130

La croissance urbaine fait que certaines villes ont atteint un niveau tel qu'elles deviennent difficilement gérables pour les collectivités et vivables pour l'habitant. Ce problème se pose surtout au niveau des grandes et moyennes villes bien que les petites villes connaissent aussi un autre genre de problème : l'explosion des besoins face à l'absence de ressources.

Cette croissance est d'autant plus facheuse qu'elle se fait en dehors de toute planification et à l'encontre de toute maîtrise, au gré des opportunités foncières et des acteurs urbains. Si les grandes villes, exception faite de Tunis, connaissent une stabilisation des taux de croissance démographique, l'extension spatiale est très importante en valeur absolue mais aussi en valeur relative compte tenu des modifications qualitatives de l'affectation du sol.

L' extension spatiale

Au niveau spatial, on estime la consommation spatiale annuelle par l'extension urbaine à plus de 2000 ha¹ pour un espace de près de 54.000 ha, soit un rythme annuel qui dépasse celui de la population urbaine par suite des processus de décohabitation et des préférences au modèle pavillonnaire². La ville de Tunis s'est étendue entre 1975 et 1987 sur 6000 ha, soit une moyenne annuelle de 500 ha (District de Tunis 1983, 1988), le quart de la consommation urbaine. Il existe, en outre, une étroite relation entre la population et la superficie de l'espace urbain. En 1956, on relevait 13.000 ha pour une population de 1430.000 hab³, en 1984 on a respectivement 41. 000 ha et 3970.000 hab.

Le rythme de croissance de la consommation d'espace a été, jusqu'aux années 1975, inférieur à celui de la population pour s'élever par la suite à un niveau largement supérieur à celui de la population urbaine : 6,03% l'an entre 1975 et 1984 contre 3,72 %. Cet écart s'est accusé encore plus depuis 1984 puisque la croissance urbaine s'est abaissée depuis .

Cette croissance s'est doublée d'un autre phénomène dans les villes de taille élevée, il s'agit de la baisse de la population des centres-villes au profit de la première , voire

¹ - 25.000 ha en France (R GENDARME 1976), 21000 ha en Egypte (H SETHOM 1987), 11000 ha en Algérie (M COTE).

² - cf. ch. 4 pour plus de détails.

³ - 1752.000 si on prenait la population totale.

la seconde couronne urbaine. Ce phénomène qui se limitait jusqu'aux années 1979 à la capitale, s'est généralisé ensuite aux autres villes comme Sfax, Sousse, Gabès, Bizerte...

La croissance spatiale répond à la croissance démographique des villes mais aussi aux processus de décohabitation, à la faveur accordée à l'habitat pavillonnaire et à l'accès à la propriété privée et au phénomène de city que commencent à connaître les grandes villes (Cf A. Belhedi, 1989). Cette extension spatiale pose des problèmes de coûts notamment dans les grandes et moyennes villes surtout lorsqu'elle se fait d'une façon anarchique et non maîtrisée. Ces coûts sont occasionnés tant au citoyen (coûts fonciers élevés, transports et déplacements allongés...) qu'aux collectivités locales qui doivent affronter l'éparpillement des efforts et la forte dispersion des réseaux .

LES COÛTS DE LA CROISSANCE

Les données relatives aux coûts de la croissance urbaine font défaut en général et dans le cas où elles existent, elles sont souvent partielles et très limitées à un aspect de la vie urbaine⁴ . Néanmoins, on peut partir de l'hypothèse que le coût peut être exprimé par le besoin moyen (ou marginal: coût par nouvel citadin) par habitant.

L'examen des données municipales (Min. Intérieur, DCL) et des informations recueillies par notre enquête Communes nous permettent de tirer un certain nombre de conclusions . On peut distinguer cependant deux niveaux : les collectivités et l'habitant . Pour cela, l'approche ne peut être que différente.

* Au niveau des collectivités

L'analyse des données de la Direction des Collectivités Locales et du ministère du Plan ainsi que certaines données de l'enquête menée auprès des communes et qui a touché aux aspects financiers (budget, besoins, recettes...) nous permettent d'avoir une idée assez précise des coûts d'urbanisation. On peut faire les remarques suivantes :

- Le coût moyen par citadin s'élève à 13 D, il diminue en fonction de la taille pour atteindre **son minimum entre 11- 21000 hab**, c'est à ce niveau aussi que le coût marginal atteint son minimum.

- La capacité d'investissement est élevée entre 5 et 21000 habitants (rapport 4/1), **ce sont donc les très petits centres et les grandes villes qui en souffrent** .

- C'est dans la strate 11-21000 hab que le coût marginal se trouve au dessous du coût moyen, le rapport capacité/besoin atteint 81% et 134%. **Le seuil de 20.000 hab est important. Au delà de ce seuil, les coûts s'élèvent alors que la capacité financière des communes s'amenuise.**

- Les données du Ministère du Plan (Direction du Budget) montrent que les services rendus à un citadin s'élèvent à 25 D/an en 1987 contre 3,5 pour le rural, l'écart est alors de 1 à 7.

- Au total, on peut distinguer **trois seuils importants** : le seuil de **4.000**, celui de **15 - 18.000** et le seuil de **100.000 hab** :

• Dans les très petits centres, les besoins sont énormes (28 D/hab) et la capacité est élevée (12 D), mais une fois les premiers équipements créés, les besoins diminuent moins que

⁴ - Cf. Les études relatives aux coûts d'urbanisation menées par le District de Tunis.

la capacité (12 D et 3,36 D) donnant lieu au taux de couverture le plus faible pour la strate 3 - 5000 hab.

- Le seuil de 15 - 18 000 correspond à **un optimum** tandis qu'à 100.000 hab, les coûts deviennent exorbitants pour une capacité qui va en s'amenuisant.

Ces seuils, en particulier les deux premiers, sont critiques dans la mesure où ils montrent d'une part, l'allocation différentielle des ressources et la priorité différenciée accordée aux divers besoins et services urbains; d'autre part ils reflètent les déséconomies d'échelle :

- Au fur et à mesure que la taille augmente, les infrastructures de base de dominantes (57-60%) laissent la place aux équipements sociaux (20 -50.000 hab) exception faite des centres de plus de 50.000 hab. C'est au niveau de 20-50.000 hab que les infrastructures de base atteignent leur minimum (34%) pour augmenter ensuite, les équipements sociaux leur maximum (40%) alors que la part des programmes économiques entame une baisse dès le cap de 11.000 hab.

- Le coût moyen diminue au fur à mesure que le taux d'urbanisation s'élève, il atteint son minimum vers un niveau d'urbanisation fde 55% pour augmenter ensuite⁵. Ceci montre que **les déséconomies augmentent lorsque l'urbanisation s'élève.**

Cette analyse montre que les coûts de croissance atteignent **un optimum vers 15 -18 000 hab** pour augmenter ensuite, ce qui n'est pas le cas lorsqu'on se place du côté de l'habitant.

* Au niveau de l'habitant

Comment l'habitant, le citadin ou le néo-citadin ressentent le coût de la vie urbaine ?. Pour cela, on se situe à l'échelle de l'individu et on a essayé de quantifier ce coût.

On a retenu **quatre indicateurs** : le niveau moyen du loyer, le prix du m2 de terrain, le coût moyen ou la durée de trajet de transport/jour et la taxe locative (D/m²). La combinaison de ces données montre que ces indicateurs s'élèvent en fonction de la taille. Comment déceler alors le niveau optimum ?.

Pour cela, nous avons mené une enquête (cf. A Belhedi 1989) qui intéresse, en partie les villes, où nous avons demandé les caractéristiques d'une ville idéale. Les réponses sont venues confirmer **l'attrait des villes moyennes.**

La ville idéale ne doit être **ni trop petite ni trop grande**, la première est souvent déficiente en équipements bien qu'elle offre des coûts bas, la seconde est très gênante et fort coûteuse. Cette dernière réponse transparait aussi bien chez les habitants des grandes villes que ceux des petits centres ou du monde rural. La ville idéale est d'une taille **comprise entre 50 et 100.000 hab.**

Il importe, de noter aussi que les réponses laissent voir une préférence aux villes qui croissent à **un rythme modéré.** Taille et rythme de croissance intéressent le tiers des réponses, le reste a trait au contenu de la ville (cf. A Belhedi 1989, t III). Ces données méritent d'être poussées par une analyse plus fine au niveau des coûts réels, elles donnent néanmoins une idée sur l'utilité que perçoit l'habitant.

C'est **au niveau de 50.000 hab** que l'utilité ou les avantages deviennent plus importants que les coûts mais au delà de 100.000 hab, l'utilité se réduit devant une élévation exorbitante des coûts.

⁵ - La relation est de la forme : $Cm/hab = - 0,0024.U^2 + 20$

Ces processus de croissance vont marquer fortement le système urbain tant au niveau de la hiérarchie que de la base productive. Il y a cependant des aspects qualitatifs qui intéressent plutôt le cadre de vie et qu'il est difficile de quantifier.

CADRE DE VIE

Il est important de déterminer le cadre de vie de base auquel on fait souvent référence, cet espace de base peut orienter l'aménagement dans la mesure où ce sont les actions à ce niveau là qui sont les plus ressenties. L'étalement ou le rétrécissement de cet espace de base est en mesure d'orienter les interventions. En outre, il est intéressant d'analyser les aspirations relatives à ce cadre de vie qui fonde l'identité même, exprime une projection individuelle ou collective du projet de société.

Pour cela, nous avons effectué une enquête par sondage aléatoire raisonné stratifié sur la base de la région, le milieu, la taille de l'agglomération, l'âge, la CSP touchant 1050 personnes (cf A. Belhedi 1989). Cette enquête a touché de nombreux aspects relatifs au cadre de vie dont on étudiera certains

L'analyse de ces résultats permet de tirer un certain nombre de conclusions. On peut distinguer deux types d'espace : l'espace de base et l'espace -identité :

L'espace de base est l'espace des relations quotidiennes fondamentales: relations relatives à l'activité, aux loisirs et au contact. Cet espace s'élargit au fur et à mesure qu'on gravit l'échelle urbaine et que la vie de relation devient plus complexe. Le rayon va de 2 à 60 kms lorsqu'on va du douar à la capitale. Il en va de même lorsque la vie de relation devient intense par suite d'un système urbain complexe et dense comme est le cas du Sahel ou du Nord-Est en général.

L'espace - identité est l'espace de référence socio-géographique auquel la personne se réfère pour se différencier des autres. Cet espace subit une extension parallèle, avec un décalage avec l'échelle sur laquelle on se place. Le décalage est plus ou moins important selon les régions, il est d'autant plus important que la région est peu urbanisée et intérieure. Le système urbain constitue la référence de base, c'est ainsi qu'on se réfère toujours à une ville. L'examen des villes de rattachement de premier degré, celles citées en premier lieu est très significatif, il traduit la carte du système urbain. Les zones rurales sont souvent rattachées au chef-lieu du gouvernorat faute de villes importantes.

Si l'on examine cet espace de référence, on constate qu'au niveau le plus élémentaire se trouve **le quartier**. Il constitue un niveau de base, d'autant plus marqué que la taille de la ville est importante, ce niveau est encore peu marqué dans les petites villes, il devient central dans les grandes villes. Aussi paradoxal que cela puisse paraître, la vie effective de quartier diminue en intensité au fur et à mesure qu'on s'élève dans l'échelle.

Ce paradoxe pourrait s'expliquer aisément par **le besoin croissant d'identification de l'habitant de la grande ville** où la vie de quartier se dilue totalement face à l'immensité de la ville (cf A Belhedi 1989, Vol II.4).

On retrouve trois espaces mais **l'ordre est inversé** en ville par rapport à celui qui existe dans la campagne : l'espace géographique englobe l'espace social et l'espace de production.

On constate **un processus de rétrécissement de l'espace de référence parallèlement à l'éclatement de l'espace de production et géographique** selon un schéma contradictoire : divergence/ convergence. Les citoyens se réfèrent et font souvent recours à d'autres villes souvent éloignées, voire extérieures à la région même. De l'autre côté, l'on

constate que la référence à la région se réduit au fur et à mesure qu'augmente la taille de la ville.

Lieu de résidence et niveau de référence

Résidence	Douar	Village	Quartier	Ville	Région	Total
Habitat épars	33	57			169	259
Douar	15				50	65
Village		63			95	158
Petites villes				97	67	233
Villes moyennes			24	139	37	147
Tunis			167	15		188
TOTAL	48	120	191	251	440	1050

Source : A Belhedi, 1989.

Il importe d'analyser les aspirations des personnes enquêtées quant au cadre de vie souhaité. Ces aspirations varient selon le milieu.

• Les habitants des villes moyennes s'intéressent en particulier aux équipements collectifs et à l'animation . L'on peut relever **l'aspiration à une dimension humaine de la ville** qui apparait en particulier à Sfax et à Tunis. **la ville souhaitée ne doit être ni trop grande ni trop petite, la taille préconisée est de 50 à 100.000 hab.** L'image mentale de la ville idéale peut être caractérisée ainsi :

- celle où l'on peut trouver facilement un emploi : 24,5%
- offrant des loisirs pour tous : 19,6%
- disposant de bons équipements collectifs : 17,4%
- où l'on peut se loger facilement : 15%)
- où on a un commerce et des services diversifiés : 10,6%
- où les transports urbains sont aisés : 5%

Cette image varie selon la taille. Les habitants des petites villes sont sensibles à l'emploi, aux équipements et aux loisirs; ceux des villes moyennes sont plus attirés par les loisirs et le logement, tandis ceux de Tunis ou Sfax s'intéressent au logement, aux transports et à l'emploi en plus.

Préoccupation et aspirations des urbains

	Petits centres	Villes moyennes	Tunis	Total
Equipements	37	16	-	53
Transports	-	5	57	62
Commerce, services	31	26	-	57
Emploi	68	30	40	138
Loisirs	97	40	26	163
Logement	-	30	65	95
Ensemble	233	147	188	568

Source : A. Belhedi 1989.

L'emploi apparait une préoccupation constante, le sous-équipement caractérise le niveau inférieur tandis que logements et transports touchent le sommet de l'échelle.

Les éléments d'attrait pour une ville sont représentés surtout par la richesse historico-culturelle, la taille et le rythme modérés de la ville :

- le patrimoine historico-culturel : 22,6%

- le rythme modéré de croissance : 20,3%
- la taille satisfaisante ni trop grande ni trop petite : 13,1%
- l'équipement : 17,7%
- l'animation : 15,9%

D'autres éléments relatifs au volet affectif sont aussi cités, c'est la ville de l'enfance pour 6,8% des réponses, on y connaît beaucoup de monde 3,15%.....

Ce qui est important ici, c'est **l'importance donnée à la dimension et au rythme de croissance pour le tiers des réponses**, le second tiers intéresse les services rendus alors que les éléments subjectifs n'intéressent que 10%. Ces facteurs varient selon la taille des villes.

La ville idéale passe pour être une ville moyenne équipée et animée qui croît modérément et dispose d'un passé et une histoire objective et subjective. Cette image qui se dégage de l'analyse des réponses est capitale pour l'aménagement du territoire et urbain.

Les équipements souhaités peuvent être subdivisés en 5 niveaux qui correspondent chacun à un seuil :

- L'assainissement, la salle de jeux, maison de jeunes, jardin public ou parc, bibliothèque et cinéma constituent le 3^{ème} niveau représenté par la petite ville.
- Le transport urbain, la piscine, le théâtre, l'espace vert, la crèche et la maison de culture font leur apparition au 4^o niveau représenté par la ville moyenne.
- Les parkings, parcs urbains, zones de détente, transport urbains commodes intéressent la grande ville.

Dans le monde rural, la résidence en ville n'intéresse que les jeunes (40% des jeunes de moins de 30 ans mais 90% de l'ensemble), cette forte proportion exprime une propension élevée à l'habitat urbain pour les années futures.

Conclusion

Ce survol rapide montre que tant au niveau de la collectivité que de l'habitant urbain, la ville idéale est la ville moyenne de 50 à 100 mille habitants. C'est là où on renregistre les coûts d'urbanisation les plus bas et c'est là aussi que l'habitant se sent le plus à l'aise. Il est vrai que ces seuils sont susceptibles d'évoluer dans le temps, compte tenu de l'évolution générale qui se fait d'ailleurs à des rythmes souvent lents qu'il est aisé d'en tenir compte dans l'aménagement. Il montre aussi la pertinence de la maîtrise de la croissance urbaine et de la laisser dans des proportions acceptables. Il révèle enfin la centralité de la notion de quartier qui malheureusement est entraîné de disparaître au fur et à mesure que la taille de la ville augmente.

Cette analyse montre combien il est nécessaire de tenir compte des aspirations des populations pour qu'il y ait une réelle appropriation de l'espace. Elle montre aussi que les choses évoluent autrement que ce que veulent les gens et à quoi ils aspirent. Il faudrait mener des études socio-économiques approfondies préalables à tout aménagement comme il est nécessaire de mener les analyses d'impact pour mesurer les éventuelles retombées.

Bibliographie

Belhedi A - 1989 : Espace et société en Tunisie. Thèse d'Etat, FSHS, Tunis. 3 vol.

Géographie & Développement, 1994, 12/13, 121-130

Direction des Collectivités Locales : Divers documents : Statistiques communales. Plan communal. Conférences des Communes

District de Tunis - 1983, 1988 : La consommation de l'espace dans le District de Tunis.

INS - 1984 : Recensement Général de la Population et des Logements. plusieurs fasc.

OTC - 1989 : Couvertures aériennes. Mission 1989.

DAT : Diverses études de Plans Directeurs Urbains (PDU), Plans d'Aménagement Urbain (PAU) et de Schémas Régionaux d'Aménagement de Gouvernorat (SRAG).

RESUME :

La croissance urbaine et l'extension démesurée des villes font que les coûts de l'urbanisation sont de plus en plus élevés tant au niveau de la collectivité que du citoyen. Ces coûts s'élevent en fonction de la taille de la ville, le degré de maîtrise de la croissance et l'étalement du bâti. Cet article essaie de mesurer ces coûts et d'analyser les désirs des citoyens pour définir la taille de ville convenable.

Mots clés : Croissance urbaine, coûts de croissance, Tunisie

ABSTRACT : What city ?

The urban growth and the cities demesured extension make that the urban costs are more and more high at the collectivity and the the the citisen levels. These costs are increasing according the city size, the growth control degree and the constructions extension. This survey, tries to mesure these costs and analyse the citizens desiratas to define the convenable size of city.

Keywords : Urban growth, growth costs, Tunisie.