

## L'évolution de la division sociale de l'espace à Sfax (Tunisie)

TOUAFIK MEGDICHE, SYFACTE, Université de Sfax

LES QUESTIONS DE LA SÉGRÉGATION ET DE LA MIXITÉ SOCIALE se rencontrent dans la plupart des grandes villes, voire les villes de taille moyenne. Mais le schéma de division sociale de l'espace dépend dans sa configuration de multiples facteurs. En effet, les dynamiques de redistribution ou de répartition des populations, des fonctions et des activités dans l'espace sont spécifiques à chaque société, car l'urbain est le produit de la sédimentation d'une histoire, qui s'est produite de façon très différenciée en fonction des particularités locales.

Sfax (500 000 habitants) a souvent été présentée comme une ville « originale », où les contrastes socio-spatiaux sont peu marqués : « on sait qu'une des particularités de l'agglomération sfaxienne (contrairement à d'autres villes) tient au fait qu'elle ne présente pas de quartiers très différenciés, en particulier dans la vaste zone des "jnène" »<sup>1</sup>.

En réalité, les caractères de la propriété du sol urbain, ceux de la topographie et l'histoire urbaine confèrent à l'urbanisation de Sfax des caractéristiques particulières. L'uniformité de la topographie et le caractère fortement privatif du sol urbain influent fortement sur l'organisation de l'espace.

L'objet de ce travail est de retracer les grandes étapes de l'évolution de la division sociale de l'espace urbain<sup>2</sup>. Deux grandes périodes se dégagent de : au cours de la première, qui s'étend de l'indépendance de la Tunisie jusqu'au début des années 1980, l'essentiel de la croissance urbaine s'est effectuée par densification des « jnène » ; cette période se caractérise par une ségrégation modérée ; la seconde période est celle de l'éclatement du schéma urbain qui a prévalu depuis le début du vingtième siècle (médina-ville européenne- « rbat »-« jnène ») et qui a abouti à l'émergence d'une structure spatiale plus complexe et plus ségréguée.

Il va sans dire que cette analyse ne peut être que schématique. Ce qui nous intéresse ce sont surtout les tendances lourdes et les types d'articulation entre les composantes de l'espace urbain.

Sans entrer dans le débat de la terminologie nous utiliserons, pour ce qui nous concerne, le terme « neutre » de division sociale de l'espace. Quant à « la ségrégation », notion complexe et controversée, elle est entendue, ici, comme « la tendance à l'organisation de l'espace en zones à forte homogénéité sociale interne et à forte disparité entre elles »<sup>3</sup>. L'étude de la ségrégation urbaine consiste donc à « repérer les différences de localisation entre des groupes définis par la position sociale ou par l'origine ethnique »<sup>4</sup>.

### JUSQU'AU DÉBUT DES ANNÉES 1980 : UN ESPACE RELATIVEMENT PEU SÉGRÉGUÉ

À l'instar des autres grandes villes maghrébines, le dispositif de division sociale de l'espace à Sfax s'est mis en place, dans ses grandes lignes, pendant l'époque coloniale.

### L'héritage colonial

L'espace urbain sfaxien hérité de cette époque reflétait une stratification socio-spatiale fondée sur une double opposition liée à l'origine ethnique (ou géographique) entre autochtones et Européens d'une part, et citadins et ruraux d'autre part. En effet la médina et les « jnène » (jardins familiaux), étant restés quasiment fermés à la population non sfaxienne, l'immigration rurale a eu pour effet la formation des « rbat », alors que le peuplement européen s'est traduit par la création de la ville européenne et, dès les années 1930, par la formation de quelques noyaux de villas dans la zone péricentrale.

---

1 DAT - Groupe huit, Urbanisme et concertation, *revue tunisienne de l'équipement*, n° 20, 1977, p. 28.

2 Nous reprenons comme point de départ les résultats d'un travail antérieur qui a consisté à étudier de manière systématique la répartition des CSP et de divers indicateurs sur les conditions d'habitat dans l'ensemble de l'agglomération sfaxienne au milieu des années 1980.

3 CASTELLS M., *La question urbaine*, Maspéro, Paris, 1975, p. 218.

4 GRAFMEYER Y., *Sociologie urbaine*, A. Nathan, Paris, 1994, p. 36.

Il s'agit donc d'un schéma classique d'une ville maghrébine à la fin de l'époque coloniale.

Toutefois, la ville de Sfax possède une structure spatiale et un mode d'extension spécifiques. Deux particularités de l'espace urbain sfaxien méritent d'être signalés : les « jnène » et les « rbat ».

Les « jnène » : les « jnène » (jardins), étaient, à l'origine des petites exploitations appartenant à des habitants de la ville qui, selon une tradition très ancienne, y habitaient pendant l'été. Les « jnène » s'étendaient sur la majeure partie de la plaine qui entoure la ville; seules les zones littorales nord et sud ont été épargnées. Jusqu'au début des années 1960, les « jnène » restaient principalement une zone à vocation agricole et de villégiature. Progressivement, ils sont devenus le principal support de l'urbanisation. Ils ont évolué d'une zone agricole et de villégiature à une zone d'habitat permanent pour une population de plus en plus liée aux activités non agricoles.

La croissance de cette zone s'est effectuée par morcellement des jardins en lots plus petits, souvent dans le cadre familial, ce qui a donné naissance à une forme particulière d'urbanisation qui s'est généralisée dans cette zone.

Les « rbat » : (en arabe faubourg) sont apparus vers le début du vingtième siècle. Les immigrants ruraux achetèrent de petits lots de terrain dans la première auréole de « jnène », probablement en raison de la proximité des zones d'emploi. Les « rbat » se distinguent des bidonvilles au moins par deux caractères principaux: l'acquisition légale du sol et la construction en dur. Parallèlement avec l'immigration rurale, la croissance des « rbat » ou « rbatisation » a fait tache d'huile, par grignotage des « jnène » environnants.

La « rbatisation » est très souvent une forme de densification « spontanée » des jardins. Dans ce cas les morcellements successifs aboutissent à la disparition du jardin et à l'apparition d'un tissu dense et compact: le « rbat ».

En raison du statut du sol fortement privatif, la « rbatisation » était, en quelque sorte, la réponse locale aux besoins en logements des catégories populaires. Au milieu des années 1970, les « rbat » regroupaient 22 % de la population de l'agglomération sfaxienne.

Dans l'ensemble, l'espace urbain sfaxien hérité de l'époque coloniale présentait une ségrégation socio spatiale modérée : il n'y avait pas de barrières physiques entre quartiers et il n'y avait pas (ou presque) de véritables bidonvilles.

Cet espace semblait, en tous cas, beaucoup moins contrasté que celui de Tunis par exemple, où l'immigration rurale a donné naissance à de véritables bidonvilles, c'est-à-dire des quartiers d'habitat précaire sur terrains inondables ou accidentés et formés à la suite d'une occupation de fait des terrains. Ces quartiers étaient, en outre, nettement individualisés et souvent enclavés.

### **Un espace central relativement peu ségrégué**

À la fin des années 1970, au moment où la médina de Tunis se taudifiait et se ruralisait, celle de Sfax connaissait, un dynamisme économique remarquable une paupérisation toute relative. « La pénétration des ruraux y (était) encore faible mais les anciennes demeures de la bourgeoisie (étaient) de plus en plus occupées par des prolétaires sfaxiens »<sup>5</sup>.

Analysant les catégories socioprofessionnelles des chefs de ménages, d'après le recensement de 1975, R. Ben Amor relevait que « le tiers des effectifs était composé de couches moyennes soit autant que les strates inférieures »<sup>6</sup>.

À la même époque, l'ancien centre européen n'avait pas un contenu social homogène ; après le départ des couches aisées dans les « jnène », il était habité surtout par « les couches moyennes employées dans le secteur tertiaire », mais le quartier Pic-Ville, situé au sud, était plus « populaire »<sup>7</sup>.

5 FAKHFAKH M., *Sfax et sa région*, Publication de l'École Normale Supérieure, Université de Tunis, 1986, p. 29.

6 BEN AMOR R., *Habitat et ségrégation urbaine à Sfax*, thèse de doctorat de troisième cycle en sociologie, Université Paris V, 1987, p. 99.

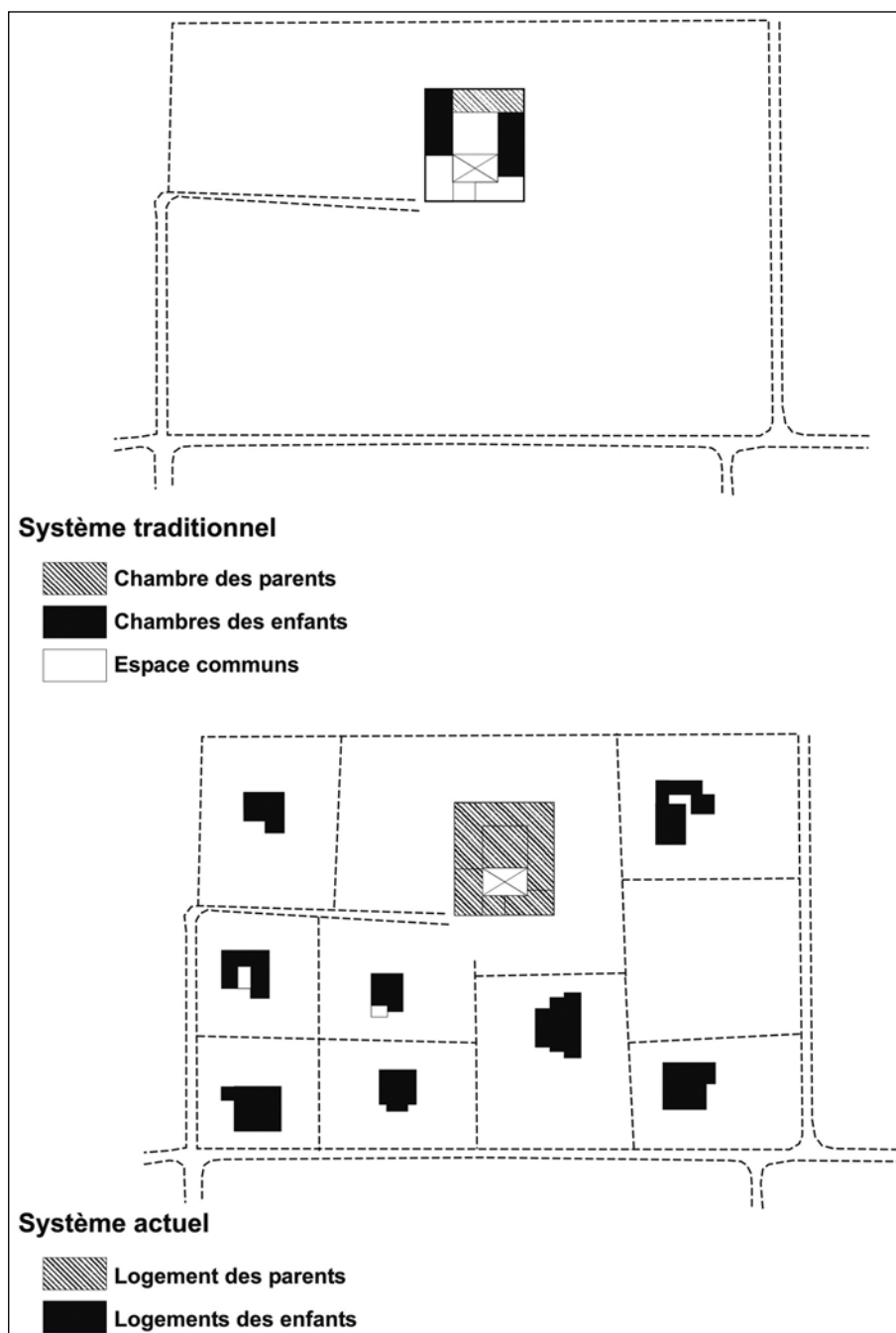
7 Fakhfakh M., *ibid.* p. 30.

## L'urbanisation dans les « jnène » : densification et polysocialité

Après l'indépendance, pendant trois décennies l'essentiel de la croissance urbaine s'est effectué à l'intérieur de la vaste zone des jardins: au milieu des années 1970, cette zone s'étendait sur la majeure partie de la périphérie de l'agglomération sfaxienne et représentait près des deux tiers de sa population.

Le modèle d'urbanisation dominant au cours de cette période était la densification des « jnène », les limites extérieures de l'agglomération ayant en effet peu changé: il s'agit d'un processus de morcellement successif; à chaque génération correspond une phase de division du « jnène » entre les héritiers: la croissance démographique et l'éclatement de la famille traditionnelle en ménages autonomes contribuait à accélérer le mouvement de morcellement.

Figure 1 : Évolution des structures familiales et mutations spatiales dans la zone des jardins



Source : Megdiche T., *Les processus de la croissance urbaine dans la périphérie de Sfax*, thèse de doctorat de troisième cycle, université de Toulouse Le Mirail, 1985

À l'intérieur de cette zone, la répartition des habitants était régie, en grande partie, par la loi des partages successoraux. Le réseau de parenté intervenait, en effet, de façon souvent décisive dans les stratégies d'accès au logement. Une enquête réalisée en 1985 a montré que plus de la moitié des ménages vivant dans les « jnène » avaient acquis leurs terrains par voie d'héritage ou de donation des parents<sup>8</sup>.

Ce mode d'acquisition des parcelles aboutit souvent à une superposition des catégories sociales plutôt qu'à l'apparition de quartiers socialement homogènes.

Nous avons pu vérifier ce constat par l'analyse de la répartition des catégories socioprofessionnelles au milieu des années 1980 ; celle-ci ne montrait aucun contraste significatif entre les différentes zones des jardins, à moins de se situer à une échelle très fine.

D'ailleurs, l'absence de quartiers socialement homogènes et le mélange des catégories socioprofessionnelles apparaissent aisément à l'observateur: très souvent à petits noyaux de « rbat » côtoyaient des villas somptueuses.

Il apparaît clairement que caractère patrimonial du foncier explique, en grande partie « le maintien du caractère polysocial des « jnène » dans la mesure où la localisation de la population dans cette zone n'obéit pas aux seules lois du marché foncier.<sup>9</sup>

Ce contrôle du sol urbain était de nature à freiner les processus ségrégatifs. Cette situation contraste avec celles d'autres villes comme Tunis où « les obstacles à la mercantilisation du sol urbain sont levés depuis longtemps, donnant naissance à une spéculation foncière effrénée et donc, à une ségrégation spatiale plus prononcée qu'à Sfax »<sup>10</sup>.

### **L'intégration des « rbat »**

Contrairement aux « jnène », les « rbat » apparaissaient comme des quartiers socialement homogènes ; vers la fin des années 1970 ils avaient un contenu social proche de celui des bidonvilles de Tunis, mais leurs habitants avaient de meilleures conditions de logement.

Les conditions historiques de leur création, précédemment soulignées, expliquent les particularités de ces quartiers qui se caractérisent notamment par la prédominance des constructions en dur, l'occupation légale des terrains et l'absence de barrières physiques entre ces quartiers et le reste de la ville. De ce fait ces quartiers apparaissaient comme un type d'habitat « original, parfaitement intégré à la ville et qui n'a rien à voir les bidonvilles . Leurs habitants se considéraient comme des citoyens à part entière»<sup>11</sup>.

D'autres facteurs ont favorisé l'intégration de ces quartiers notamment les actions multiformes entreprises dans le cadre de la réhabilitation urbaine qui a commencé en 1978 : la mise en place des réseaux d'assainissement et l'amélioration du réseau routier ont, en outre, contribué à la hausse des prix de terrains dans cette zone convoitée en raison de sa localisation péricentrale. Cette hausse est le résultat de l'attraction qu'exercent ces quartiers sur les commerces et les promoteurs immobiliers, du moins mes franges de ces quartiers situés immédiatement sur les radiales et les rocaes.

Dans l'ensemble, au cours de cette phase de la croissance urbaine, l'espace urbain sfaxien paraissait relativement peu ségrégué, en raison surtout du poids des « jnène » où prédominait la mixité sociale. Toutefois ce schéma ne va pas tarder à évoluer dans le sens du renforcement des différenciations socio-spatiales.

---

8 MEGDICHE T., *Les processus de la croissance urbaine dans la périphérie de Sfax*, thèse de doctorat de troisième cycle, université de Toulouse Le Mirail, 1985.

9 MEGDICHE T., *Les processus de la croissance urbaine*, op. cit., p. 207.

10 BEN AMOR R., *Habitat et ségrégation urbaine à Sfax*, op. cit., p. 264.

11 DAT - Groupe huit, *Urbanisme et concertation*, op. cit., p. 28.

## L'ÉVOLUTION RÉCENTE DE LA DIVISION SOCIALE DE L'ESPACE : UN ESPACE URBAIN PLUS CONTRASTÉ

En dépit de densités d'habitat particulièrement faibles (20 habitants à l'hectare en moyenne) et d'une croissance démographique modérée voire faible, l'espace urbain n'a cessé de s'étendre depuis le début des années 1980. Le fait nouveau est incontestablement l'extension de l'urbanisation dans la zone des « boura ». Elle déborde donc la zone des « jnène », c'est-à-dire le cadre spatial qui pendant trente ans était le principal support de l'urbanisation.

Cet étalement de l'espace urbain s'accompagne d'une individualisation plus accentuée des quartiers.

### L'espace central : dépeuplement et accentuation de la ségrégation

Dans le centre ville, un processus de migration résidentielle de la population vers la banlieue est observé depuis les années 1970.

La médina qui était peuplée de 12 000 personnes, en 1975, compte actuellement à peine 4 000 habitants. L'espace historique subit une dégradation très marquée, suite à la prolifération des activités informelles souvent polluantes (principalement l'artisanat du cuir). La paupérisation y est tardive -comparativement à Tunis- mais elle est aujourd'hui très prononcée.

L'ancien centre européen connaît, à son tour, un recul démographique sensible. La pollution causée par les usines, notamment celles situées aux alentours du port, a eu pour effet l'accélération du mouvement de départ

Ce déclin démographique s'est accompagné d'une désaffection du centre, d'une détérioration de son image de marque et le départ des couches sociales aisées.

### « L'écramage » social dans les « jnène »

Dans la zone des « jnène » le caractère polysocial reste encore prédominant, pour les raisons précédemment évoquées, mais un lent processus d'écramage » social est en cours depuis trois décennies ; celui-ci devra aboutir à terme à l'exclusion des couches à faibles revenus de cette zone. Cette évolution est liée à plusieurs facteurs:

- Les structures familiales perdent progressivement le contrôle du sol urbain, en raison de la saturation de certaines zones. La localisation des ménages dépend de plus en plus du revenu et moins en moins des processus successoraux ;
- Le renchérissement des terrains dans la zone des « jnène » rend l'accès à cette zone quasi impossible aux ménages à revenu modeste ;
- L'atténuation du phénomène de « rbatisation » dans les jardins est incontestable, même si les constructions illicites sont nombreuses, La lutte contre « rbatisation » dans les jardins fut le cheval de bataille de la planification des années 1970. Le Plan directeur d'urbanisme de 1977 avait préconisé une rationalisation de la croissance des « jnène » et le maintien de leur « caractère semi rural ». Les plans d'aménagement de la même période avaient prévu des prescriptions réglementaires notamment des superficies minimales des lots constructibles et des emprises nécessaires pour l'accès des lots issus du morcellement.

Même si l'impact de la planification urbaine dans les « jnène » est faible en raison de la prédominance du caractère patrimonial de la propriété, qui facilite le détournement des procédures et du laxisme des communes dans l'application des documents d'urbanisme, le recul du phénomène de la « rbatisation » est incontestable.

- L'attachement à l'homogénéité sociale : il est généralement admis que les processus de ségrégation sont souvent associés à des processus d'agrégation , car «l'attachement à l'ho-

mogénéité sociale du domaine spatial dans lequel on vit est fort, non seulement chez les habitants des beaux quartiers, mais presque autant chez ceux des quartiers populaires »<sup>12</sup>.

La ville de Sfax ne possède pas de « beaux quartiers », à part quelques lotissements pavillonnaires, du reste peu étendus. Dans un contexte national caractérisée par une tendance à la polarisation sociale, l'espace urbain, peu différent en cela de ceux des autres villes tunisiennes, « se trouve de plus en plus régi par les forces sociales où la différenciation devient le sens même des lieux, d'inégalité es exhibée et affichée »<sup>13</sup>.

L'absence de beaux quartiers est perçue comme une contrainte pour les riches de la ville, surtout ceux dont l'ascension sociale est récente et qui éprouvent le besoin de l'exprimer de le faire savoir.

Dans la zone des « jnène » où résident la majeure partie des gens aisés, une tendance à la formation d'îlots d'habitat aisé est observée : industriels, gros commerçants et membres des professions libérales se regroupent généralement dans des zones éloignées du centre ville ou subsistent de grands « jnène », de préférence loin îlots de rbat et des sources de pollution industrielle

Un autre aspect de la nouvelle dynamique socio-spatiale mérite d'être souligné.

La proximité physique ne se confond pas, toujours, avec proximité sociale. Dans le cas de Sfax, l'absence de beaux quartiers fait que l'ascension sociale n'engendre pas, forcément, de mobilité résidentielle. C'est souvent « in situ », c'est-à-dire, sur le même terrain issu d'une subdivision de « jnène », que les nouvelles élites affirment leur statut social à travers le logement, qui est au centre des nouvelles territorialités; pour elles le logement constitue un élément de marquage du statut social. Le caractère ostentatoire de villas grandioses édifiées sur de grands jardins qui tranche avec les logements des voisins immédiats traduit, souvent un besoin de distinction. Dans ce cas la proximité physique contribue à créer ou à accentuer la distance sociale.

### **Le refoulement de l'habitat populaire vers les zones excentriques**

L'extension de l'espace urbain, en dehors des « jnène » s'est effectuée notamment à la faveur de l'apparition de quartiers populaires. Il s'agit d'opérations de logements sociaux initiés par l'Etat comme les « cités rurales » ou « cités populaires » et surtout de quartiers d'habitat spontané péri-urbain si bien qu'une couronne de quartiers populaires s'est progressivement formée à la périphérie de l'agglomération, sur les franges extérieures des communes ou sur les terrains agricoles « boura »<sup>14</sup>. Ce phénomène est lié à l'exode rural mais surtout à une redistribution interne de la population pauvre de l'agglomération.

Exclus de la zone des jnène, les couches populaires se sont rabattues sur les « boura », surtout en l'absence d'offre suffisante de logements sociaux. La politique de l'habitat s'est orientée principalement vers les couches les plus solvables, ce qui a marginalisé les catégories de faibles revenus qui ont utilisé les circuits parallèles pour acquérir un logement

Ainsi, « entre 1975 et 1985 l'offre de logements construits par l'État à destination des catégories aux revenus modestes (logements ruraux, suburbains, économiques, CIMER, et appartements) a totalisé 6 500 unités, correspondant à environ la moitié de la demande, pour la même période et la les mêmes populations -cibles »<sup>15</sup>.

En outre, l'intervention des acteurs publics dans les quartiers d'habitat spontané a beaucoup changé depuis le milieu des années 1980. Aux grandes opérations de réhabilitation des années 1970, succède une nouvelle politique axée sur le laxisme dans l'application des plans d'urbanismes, le renforcement de l'encadrement administratif et l'amélioration des infrastructures de base dans ces quartiers.

---

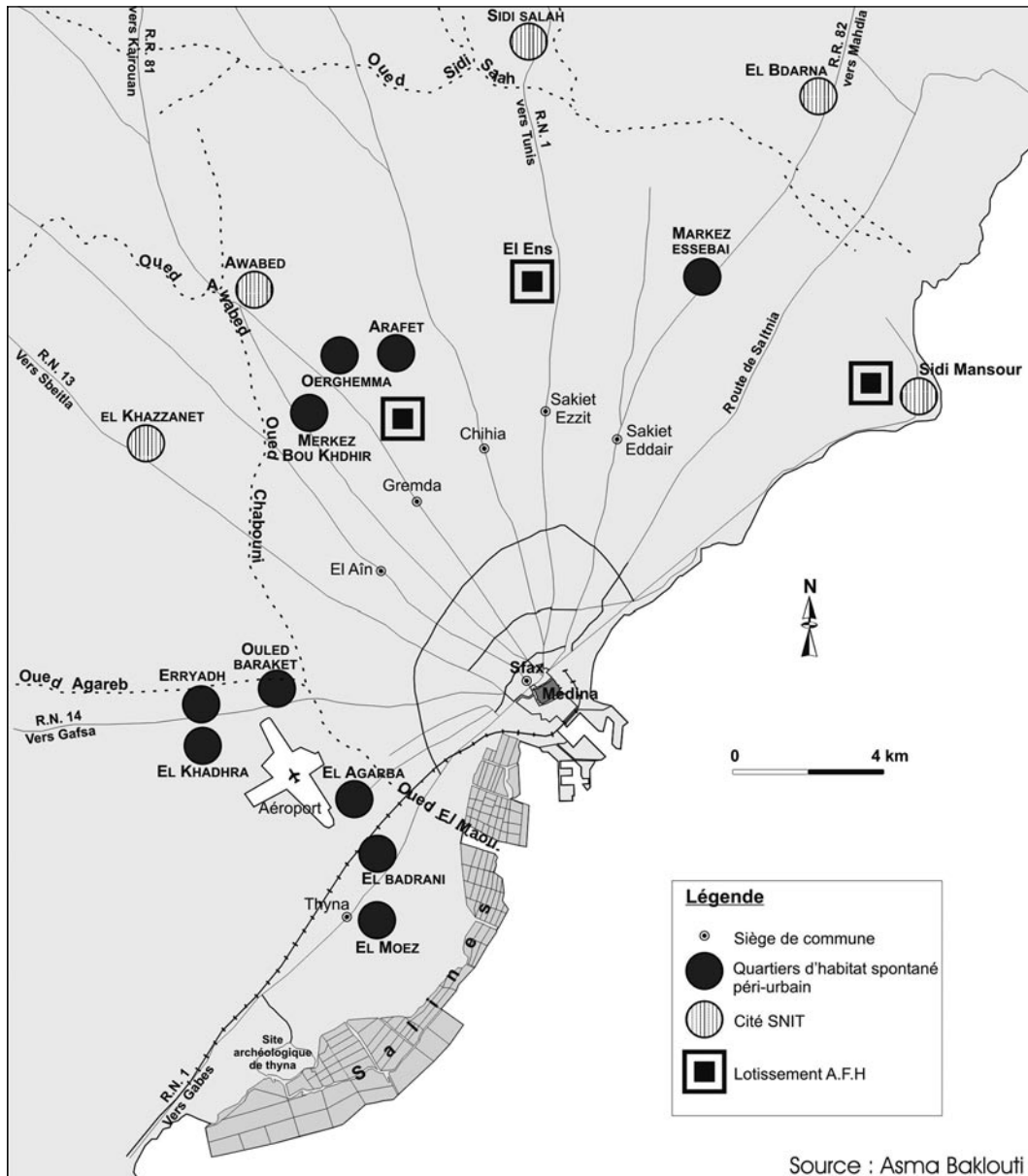
12 BRUN J., « Essai sur la notion de ségrégation et son usage en géographie urbaine », BRUN J. et RHEIN C. (éd.), *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan, 2001.

13 BELHEDI A., « Différenciation et recomposition de l'espace urbain tunisien », Cahiers du GREMAM, n° 18. 2003/2004.

14 Vergers traditionnellement réservés à l'arboriculture fruitière et formant une ceinture située entre la zone des « jnène » et la forêt d'oliviers.

15 Ministère de l'Équipement et de l'Habitat / Groupement d'études et de planification pour Sfax (GEPS), *Quel urbanisme pour Sfax ?*, 1994, p. 61.

Figure 2 : les quartiers périurbains dans le Grand Sfax



Ainsi, contrairement à la première génération d'habitat spontané (« les bat »), l'habitat spontané périurbain, consacre l'éclatement de l'espace urbain et se traduit par l'apparition de quartiers pauvres sous-équipés, éloignés du centre ville et souvent marginalisés.

### La paupérisation des zones littorales: une particularité sfaxienne

Le littoral sfaxien de l'agglomération sfaxienne qui s'étire sur plus de vingt kilomètres, a subi pendant plusieurs décennies les conséquences néfastes de l'industrialisation. Les rejets industriels ont provoqué une très forte pollution des eaux marines. Les teneurs en substances polluantes sont –en effet- très élevées et dépassent souvent les normes tolérées.

Par ailleurs, les sources de nuisances se sont multipliées le long du littoral. Les rejets solides les plus polluants sont les deux gigantesques dépôts de phosphogypse qui marquent fortement le paysage.

La décharge municipale (non contrôlée) qui s'étend sur 20 hectares, constitue, elle aussi, une importante source de pollution. À tout cela s'ajoutent des points d'accumulation de déchets très variés qui contribuent à altérer le paysage. Il s'agit des bassins de décantation de margine et des déchets ménagers et industriels qui se trouvent tout au long de la côte. L'interdiction

de la baignade a été décrétée dans toutes les plages de la ville depuis 1978. Pour l'ensemble de ces raisons, la population a tourné le dos au littoral, qui est devenu un espace socialement dévalorisé.

La planification urbaine des années soixante-dix a conforté cette tendance en optant pour l'hypothèse d'« extension prioritaire sur les deux ailes littorales », en raison des opportunités foncières (DPM, terrains publics...). La quasi-totalité des zones industrielles créées par l'Agence foncière industrielle (AFI) depuis 1975 ont une localisation littorale ou sub-littorale. Par effet d'entraînement, de nombreuses unités industrielles sont apparues, de manière « spontanée », en dehors des zones aménagées par l'Agence foncière industrielle, surtout le long du littoral sud, souvent en empiétant sur des terrains appartenant au Domaine public maritime (DPM).

La poussée des activités industrielles a été accompagnées par la réalisation des nombreux projets de logements sociaux : « Sur les 25 projets immobiliers réalisés par les promoteurs publics entre 1972 et 1990 totalisant 9 382 logements, 23 d'entre eux et plus de 9 000 logements ont été érigés sur la frange littorale et sub-littorale <sup>16</sup>.

Incontestablement, ces options d'aménagement ont contribué à accentuer les problèmes d'environnement côtier et à renforcer l'opposition entre le littoral et l'intérieur formé essentiellement par les « jnène »

Au cours des deux dernières décennies, la dégradation de l'environnement naturel, du reste généralisé sur tout le littoral, atteint dans certains quartiers des seuils intolérables. Il s'agit en particulier de la zone littorale sud. Cette zone renferme un grand nombre de sources de pollution dont l'usine de la SIAPE « A » et son immense dépôt de phosphogypse, les cônes de nuisance acoustique de l'aéroport, les industries non branchées au réseau d'assainissement. Cette zone renferme aussi plusieurs terrains inondables. Ceci s'est traduit par une nette dévalorisation des terrains.

Cette zone jusque là, peu dense et à vocation surtout industrielle et agricole, s'est affirmé progressivement comme une grande concentration d'habitat populaire renfermant des quartiers de promotion public et surtout des quartiers d'habitat spontané dont la formation s'est accrue depuis les années quatre vingt.

C'est ce qui explique la croissance démographique rapide de cette commune. Entre 1984 et 1994, taux d'accroissement le plus élevé de toutes les communes de l'agglomération sfaxienne : 4,6 % par an contre une moyenne de 2,3 %.

La paupérisation de cette zone a atteint un niveau tel le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Sfax de 1998 a recommandé d'« atténuer le caractère trop populaire du contenu humain et urbanistique de Thyna dans le sens d'une plus grande diversité et d'un rééquilibrage social »<sup>17</sup>.

Cette recommandation est reprise par la Plan d'aménagement urbain de la commune de Thyna qui a préconisé le « rétablissement d'un équilibre social par la création de zones d'habitat d'un standing moyen à supérieur »<sup>18</sup>. Ces propos traduisent, sans nul doute, le caractère pauvre et précaire de cette zone.

### **L'impact des nouveaux projets urbains sur la division sociale de l'espace**

Le caractère fortement privatif du sol urbain a pendant longtemps a constitué un obstacle à la création de grands lotissements susceptibles de modifier l'organisation de l'espace urbain. Mais depuis les années 1980, les besoins d'extension de la ville d'une part, et l'attraction qu'exerce

---

<sup>16</sup> BENNASR A. , « La répartition des prix fonciers urbains à Sfax », *Géographie et développement*, n° 14, 1998, p. 41.

<sup>17</sup> Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire, *Schéma directeur d'aménagement du Grand Sfax*, 1998, p. 170.

<sup>18</sup> Ministère de l'Équipement et de l'Habitat / Groupement d'études et de planification pour Sfax (GEPS), Plan d'aménagement urbain, rapport de troisième phase, 1998, p. 15.

désormais le secteur immobilier sur les investisseurs locaux d'autre part, se sont traduits par la mise en œuvre de grands projets urbains mobilisant de grands capitaux.

« Sfax El Jadida » est – incontestablement – le plus grand projet urbain de la ville, après l'indépendance de la Tunisie. Il s'agit d'un projet urbain de grande envergure dont le but était de doter la ville d'un nouveau centre de haute attractivité. Créée en 1983, en avec la participation de capitaux saoudiens et koweïtiens, la Société Sfax El Jadida devait assurer l'assainissement foncier et l'aménagement de cette zone, vaste de 70 ha et formée en grande partie par des cimetières désaffectés, des terrains vagues et des constructions à l'état vétuste.

Le Plan d'aménagement de détail de la zone, qui fut approuvé en 1984, prévoyait la création d'équipements, d'espaces verts, de zones d'activités et d'environ 1 600. Les impératifs de rentabilité économique ont engendré une profonde modification de sa programmation initiale.

Même si la fonction résidentielle est secondaire dans cette opération située au centre ville, elle a, néanmoins, des effets sur la division sociale de l'espace, puisque, en raison des valeurs foncières élevées seules les couches moyennes et aisées ont accès à cette zone. En outre, « Sfax El Jadida » est en rupture totale avec son environnement immédiat, notamment la médina.

Dans le domaine de l'habitat trois grandes opérations totalisant plus de 600 hectares ont été programmés, depuis les années 1980, par un organisme public, l'Agence foncière de l'habitat (AFH) : il s'agit des périmètres d'intervention foncières (PIF) de Sakiet-Ezzit (El Ons), Sidi Mansour El Mansoura et Gremda. À l'exception de l'opération El Ons, les autres PIF, n'ont pu être réalisés au rythme escompté, pour diverses raisons dont la réticence voire même l'opposition de certaines communes périphériques qui les percevaient comme de grandes concentrations d'habitat populaire. En réalité, les prix des terrains montrent que ces opérations sont destinées principalement aux couches moyennes et aisées. D'ailleurs, la volonté de se démarquer des opérations de logements sociaux est explicite chez le promoteur, l'Agence foncière de l'habitat. Ainsi, l'étude d'aménagement du PIF d'El Ons a retenu « le choix de ne point « populariser » la nouvelle ville et d'avoir un équilibre social, en fixant une population cible caractérisée par la tranche de revenus mensuels entre 500 et 800 dinars »<sup>19</sup>.

L'autre grand projet est celui de la réhabilitation du littoral nord de la ville, dit « Projet Taparura », qui consiste à dépolluer la zone nord de la ville de Sfax, afin d'y aménager des zones urbanisables gagnées sur la mer grâce à des remblaiements successifs. La première tranche du projet permettra d'assainir 3 km de plages, de créer des zones touristiques, résidentielles, d'équipements publics et des espaces verts.

Les objectifs du projet sont multiples. Il s'agit, notamment, de dépolluer le littoral nord pour « réconcilier la ville avec la mer », contribuer au développement des fonctions nécessaires permettant de hisser la ville de Sfax au rang de métropole et de participer à la politique régionale d'accueil, d'activités, de détente et de loisirs.

En 1985, une Société d'aménagement des côtes nord de Sfax (SACNS) a été créée, mais la réalisation du projet a été, à maintes reprises reportées. Pendant vingt ans, ce projet a été présenté comme « la seule alternative sérieuse pour réconcilier la ville avec la mer, la promotion du tourisme des activités de récréation et de loisirs et la création d'équipements de haut niveau »<sup>20</sup>. Après l'accord conclu avec la Banque européenne d'investissement (BEI), le démarrage du projet est prévu pour le début de l'année 2006.

Dans le domaine de l'habitat, le programme comporte 4 700 logements destinés à accueillir près de 20 000 personnes; le choix exclusif du « haut standing » devra se traduire la émergence d'une zone habitée uniquement par les populations nanties.

---

<sup>19</sup> Agence foncière de l'habitat, PIF de Sakiet-Ezzit. Règlement d'urbanisme, 1992, p. 3.

<sup>20</sup> Société d'Aménagement des Côtes Nord de Sfax (SACNS)-Groupe 20/20, Plan d'aménagement de détail de la zone de Taparura, rapport de présentation et règlement d'urbanisme, 2004, p. 4.

## CONCLUSION

Dans l'ensemble, au cours du dernier demi-siècle, le schéma de division sociale de l'espace a fonctionné selon deux modes :

- Le mode de mixité sociale prédomine surtout dans les « jnène », en rapport avec la résistance de la filière foncière domestique. Ce mode, qui fait « l'originalité » de Sfax, concerne près des deux tiers de l'espace urbain.
- Le mode ségrégatif, qui est étroitement lié au marché foncier régit le reste des types d'habitat. Ce mode est proche de celui des autres grandes villes maghrébines.

La combinaison de ces deux modes a abouti, jusqu'aux années 1980, à la formation d'un espace relativement peu ségrégué. Toutefois, cette situation a progressivement évolué dans le sens de l'accentuation de la ségrégation entre les différentes composantes de l'espace urbain et à la marginalisation de certains quartiers de la ville.

Paradoxalement ceci intervient au cours d'une période de croissance démographique modérée voire faible et un tassement de l'immigration rurale. Ceci montre que les problèmes urbains ne sont pas forcément imputables à un effet de rythme de la croissance urbaine.

Il est à craindre que le désengagement de l'Etat en matière de logements sociaux, le laxisme dans l'application des documents d'urbanisme, dans le contexte foncier propre à Sfax, n'accentuent l'éclatement de l'espace urbain. L'accentuation des différences internes rendent la ville plus difficile à gérer et ses problèmes de moins en moins maîtrisables.

## RÉFÉRENCES

- AGENCE FONCIÈRE DE L'HABITAT, *La nouvelle ville de Sakiet-Ezzit. Étude préliminaire de pré-factibilité*, 1989, 102 p.
- AGENCE FONCIÈRE DE L'HABITAT, « PIF de Sakiet-Ezzit. Règlement d'urbanisme », 1992, 18 p.
- BAKLOUTI ASMA, *Les quartiers périurbains du Grand Sfax : formation, fonctionnement et aménagement*, thèse de doctorat en géographie, faculté de Sciences humaines et sociales de Tunis, 2004, 467 p.
- BELHEDI AMOR, « L'espace tunisois », *revue tunisienne de géographie*, n° 4, 1979, p. 9-39.
- BELHEDI AMOR, « Différentiation et recomposition de l'espace urbain tunisien », *Cahiers du GREMAM*, n° 18. 2003/2004.
- BEN AMOR RIDHA, *Habitat et ségrégation urbaine à Sfax*, thèse de doctorat de troisième cycle en sociologie, université Paris V, 1987, 276 p.
- BENNASR ALI, « La répartition des prix fonciers urbains à Sfax », *Géographie et développement*, n° 14, 1998, p. 25-48.
- BRUN JACQUES, « Essai sur la notion de ségrégation et son usage en géographie urbaine », BRUN J. et RHEIN C. (éd.), *La ségrégation dans la ville*, L'Harmattan, 2001, p. 21-57.
- CASTELLS MANUEL, *La question urbaine*, Maspéro, Paris, 1975, 529 pages.
- DAT - GROUPE HUIT, « Urbanisme et concertation », *revue tunisienne de l'équipement*, n° 20, 1977, p. 23-76.
- DLALA HABIB, « L'aménagement du Grand Sfax: enjeux, jeux d'acteurs et projet de ville », *Cahiers de la méditerranée*, n° 51, 1995, p. 113-143.
- FAKHFAKH MOHAMED, *Sfax et sa région*, publication de l'École normale supérieure, université de Tunis, 1986, 382 p.
- KARRAY NOUREDDINE, *Le Grand Sfax: évolution récente et développement futur*, thèse d'État en urbanisme, Paris I, 2 volumes, 277 et 228 pages + annexes, 1982.
- MADORÉ FRANÇOIS, « La division sociale dans les villes moyennes », HAUMONT N. et LEVY J.-P. (dir.), *La ville éclatée : quartiers et peuplement*, L'Harmattan, 1998, 261 p.
- MEGDICHE TAOUFIK, *Les processus de la croissance urbaine dans la périphérie de Sfax*, thèse de doctorat de troisième cycle, université de Toulouse Le Mirail, 1985, 272 p.
- MINISTÈRE DE L'ENVIRONNEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, *Schéma directeur d'aménagement du Grand Sfax*, 1998, 223 p.
- MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DE L'HABITAT / Groupement d'études et de planification pour Sfax (GEPS), *Quel urbanisme pour Sfax ?*, 1994, 95 p.
- MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DE L'HABITAT / Groupement d'études et de planification pour Sfax (GEPS), *Plan d'aménagement urbain de la commune de Thyna*, rapport de troisième phase, 1998, 55 p.
- GRAFMEYER YVES, *Sociologie urbaine*, A. Nathan, Paris, 1994, 127 p.
- SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DES CÔTES NORD DE SFAX (SACNS) -Groupe 20/20, *Plan d'aménagement de détail de la zone de Taparura*, rapport de première phase 2003, 49 p.
- SOCIÉTÉ D'AMÉNAGEMENT DES CÔTES NORD DE SFAX (SACNS) -Groupe 20/20, *Plan d'aménagement de détail de la zone de Taparura*, rapport de présentation et règlement d'urbanisme, 2004, 47 p.