Zeitschrift: Tracés : bulletin technique de la Suisse romande

Herausgeber: Société suisse des ingénieurs et des architectes

Band: 142 (2016)

Heft: 12: Urbanisation vs terres agricoles

Artikel: L'urbanisation informelle des espaces agricoles tunisois, les effets de l'action publique urbaine

Autor: Dérouiche, Belghith

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-630508

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 10.01.2026

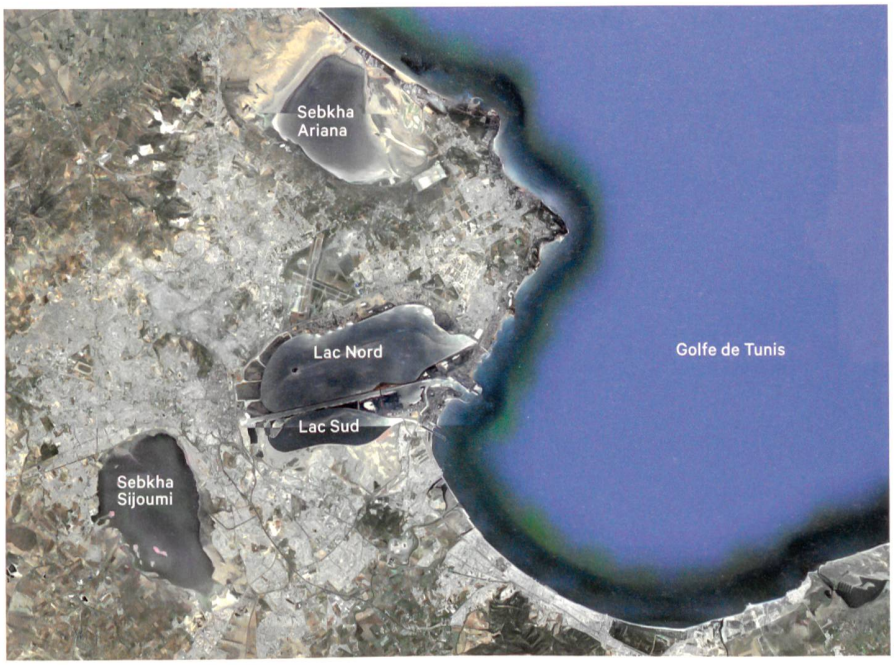
ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

1

L'urbanisation informelle des espaces agricoles tunisois, les effets de l'action publique urbaine

L'agglomération tunisoise occupe aujourd'hui le sommet de la hiérarchie du territoire national. Capitale du pays, siège du pouvoir et premier pôle économique et démographique national, son aire urbaine connaît depuis la seconde moitié du 20e siècle une croissance exponentielle. Elle est passée de 5000 ha en 1956 à 10000 ha en 1975, pour atteindre 32000 ha en 2009[1]. Cette extension urbaine est le résultat d'une forte périurbanisation formelle et informelle.

Belghith Dérouiche



2

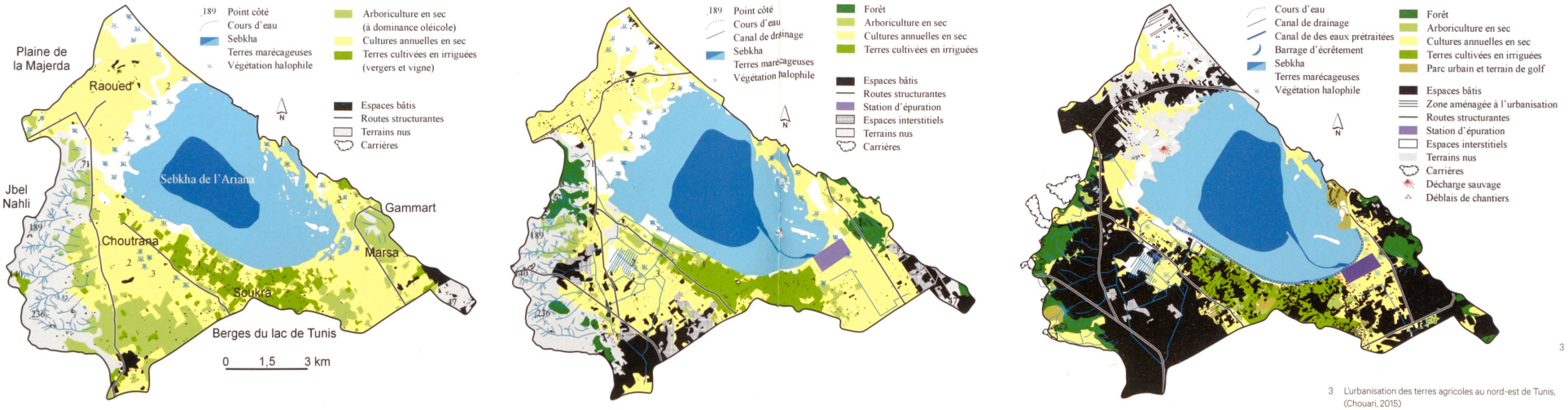
1 Parcelle agricole enclavée à La Soukra (photo Roland Vidal)
2 Situation des trois lacs de l'aire urbaine tunisoise: Sebkha de Sijoumi, Sebkha de l'Ariana et lac de Tunis

Sijoumi et Soukra, deux plaines agricoles où les pressions urbaines sont toujours à l'œuvre

Les territoires sud-est et nord-est de Tunis sont dominés respectivement par deux plans d'eau d'envergure: les sebkha[2] de Sijoumi et de l'Ariana. Ils sont entourés par des plaines qui ont accueilli différentes activités agricoles. Quant à la plaine de Sijoumi, il s'agit principalement de plantations d'oliviers, de vignes et de cultures céréalière et fourragère. La plaine agrumicole de la Soukra a été autrefois réputée pour ses orangeraies. Ces espaces agricoles connaissent depuis plusieurs décennies la pression d'une urbanisation informelle. Ce sont, tout d'abord, les limites nord-est de la sebkha, en contact direct avec la ville, qui ont été investies par une population issue de l'exode rural. Cette dernière s'approprie alors des terrains publics à travers des constructions précaires composées de matériaux de récupération. Ce sont les premiers bidonvilles de Tunis[3].

A partir des années 1960 et 1970, apparaît un nouveau type d'urbanisation informelle, au détriment des espaces agricoles, cette fois. La prolifération des quartiers non réglementaires se poursuit dans la plaine de Sijoumi. Ce mouvement a conduit, en 2002, à l'urbanisation d'environ 17% des terres agricoles classées du bassin versant de la sebkha de Sijoumi[4]. C'est avec cette deuxième génération d'urbanisation informelle que les terres agricoles du bassin versant de la sebkha de l'Ariana en général et la plaine de Soukra en particulier ont commencé à disparaître[5]. Les premiers noyaux d'urbanisation remontent au milieu des années 1970. Cette tendance a entraîné l'urbanisation d'environ la moitié des terres agricoles de ces territoires entre 1982 et 2013 et la disparition de 67 ha d'arboriculture fruitière et de maraîchage entre 1983 et 2007[6]. Aussi bien pour la plaine de Sijoumi que la plaine de Soukra, mais à la différence de la première génération, cette vague d'urbanisation informelle ne concerne pas une population issue de l'exode rural mais plutôt la

1 *marges.hypotheses.org*
2 Lac salé
3 Les bidonvilles tunisiens sont appelés aussi gourbivilles. Le premier terme se réfère à l'utilisation de matériaux de récupération dans la construction des logements. Le deuxième terme se réfère au mot «gourbi» qui désigne dans le langage courant tunisien la décharge sauvage.
4 Chouari Walid, 2013, Problèmes d'environnement liés à l'urbanisation contemporaine dans le système endoréique d'Essijoumi (Tunisie nord-orientale), *Physio-Géo* [en ligne], Volume 7 | 2013.
5 A la différence de la plaine de Sijoumi, l'urbanisation de la plaine de Soukra se fait également par le morcellement des terres agricoles et la construction par une population riche de villas luxueuses. Voir: Toumi Saloua et Vidal Roland, 2012, Concilier alimentation de proximité et cadre de vie: l'expérience francilienne peut-elle être utile pour le Grand Tunis?, *Environnement Urbain* [en ligne], Volume 6 | 2012.
6 Chouari Walid, 2015, Occupation des sols et morphodynamique récente dans le bassin versant de la sebkha de l'Ariana (Tunisie nord-orientale), *Revue franco-brésilienne de géographie*, Numéro 24 | 2015.



3 L'urbanisation des terres agricoles au nord-est de Tunis, (Chouari, 2015)

population défavorisée urbaine de Tunis. Les habitants de ces quartiers achètent les parcelles agricoles où ils construisent leurs maisons. Le bâti est passé d'un simple abri précaire en matériau de récupération à des constructions en dur faites de briques et de béton.

Réactions de l'Etat face à l'urbanisation informelle et accélération de la disparition des terres agricoles

Au lendemain de l'Indépendance, l'Etat tunisien devait faire face à l'ampleur de l'exode rural et à la croissance exponentielle des bidonvilles. S'inscrivant dans le contexte des politiques socialistes des années 1950 et 1960, un programme de « dégourbification » a été mis en place consistant à démolir les bidonvilles et à reloger leurs habitants dans des « cités de recasement ». Jusqu'au milieu des années 1980, plusieurs de ces cités ont été construites. Néanmoins, elles concernent les bidonvilles de première génération qui n'ont pas vraiment impacté les terres agricoles. Dans son travail de recherche sur la périurbanisation de la plaine de Sijoumi, Moez Bouraoui indique que ces interventions « non seulement n'ont pas réussi à maîtriser le phénomène d'urbanisation spontané, mais ont été à l'origine même de son extension »[7]. Paradoxalement, en voulant résoudre le problème des bidonvilles, l'Etat n'a fait qu'accentuer la disparition des terres agricoles. Les effets de ce programme ont été doubles. D'abord directement, puisque, pour réduire les coûts des logements produits, l'Etat a construit les cités de recasement sur des terres agricoles appartenant au domaine public. Ensuite, indirectement, puisque faute de moyens financiers, il n'a pu proposer des logements dans ces cités de recasement qu'à une population solvable et à revenu régulier. Ainsi environ 80 % des habitants des bidonvilles ont été exclus de ce programme et ont dû occuper illégalement de nouvelles terres agricoles. L'action publique a eu comme corollaire l'émergence d'un marché foncier clandestin et la baisse de productivité des terres agricoles[8]. Pis encore, les terres étant le plus souvent des terrains sans titre foncier, les agriculteurs s'engouffrent dans ce vide juridique et se muent en lotisseurs clandestins. Attirés par la forte valeur des terrains à bâtir, ils divisent leurs parcelles agricoles en plusieurs lots et les vendent en toute illégalité à des acheteurs à faibles revenus et exclus du marché légal du logement.

7 Bouraoui Moez, 2000, *L'agriculture, nouvel instrument de la construction urbaine ? Etude de deux modèles agri-urbains d'aménagement du territoire : le plateau de Saclay à Paris et la plaine de Sijoumi, à Tunis.* Thèse de l'ENGREF/ENSP, p. 300.

8 Suite à la nationalisation des terres agricoles pendant les années 1960 et à leur cession aux exploitants privés, la plaine de Sijoumi s'est retrouvée composée de parcelles de tailles réduites et n'ayant pas une rentabilité capable d'assurer le maintien de l'activité agricole. Dans la zone de la sebkha Ariana, la réalisation d'ouvrages d'assainissement et la destruction progressive d'un ancien réseau de drainage ont rendu le sol inadapté à l'agriculture.

9 Entre 2008-2013, les programmes et projets réalisés, en cours de réalisation ou programmés de l'ARRU concernent 1227 quartiers comportant 700 000 logements destinés à environ 3,8 millions d'habitants (Haddar, 2014, pp. 32-33).

10 Barthel Pierre Arnaud, 2003, *Faire la ville au bord de l'eau : les lacs de Tunis : des marges urbaines à des sites de très grands projets d'aménagement.* Thèse de l'Université Lyon 2, p. 45.

11 De décembre 2010 à janvier 2011, un soulèvement populaire entraîne la chute du régime autoritaire en place depuis 1987. C'est le déclenchement du « printemps arabe ». Depuis, la Tunisie s'engage dans une transition démocratique. Aujourd'hui, une nouvelle constitution est en vigueur et un gouvernement, ainsi qu'un parlement démocratiquement élu sont en place.

12 Kahloun Hatem, 2014, *Pour une nouvelle stratégie de l'habitat. Habitat informel, Rapport intermédiaire provisoire, Diagnostics et recommandations,* République Tunisienne, Ministère de l'Equipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable, p. 15.

Virage libéral

Dans les années 1970, l'Etat tourne la page du socialisme et entame un virage libéral. Il se désengage progressivement de la production urbaine. Le marché foncier et immobilier légal devient exclusivement orienté vers les classes moyenne et supérieure. Le remplacement des gourbivilles par la construction de logements sociaux laisse peu à peu place à un vaste programme de réintégration des quartiers informels mené par l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU) et financé par la Banque mondiale, à partir du début des années 1980. L'opérateur public intervient dans les quartiers informels essentiellement par la création de réseaux routiers et le raccordement aux réseaux urbains (eau et électricité). Encore aujourd'hui, l'ARRU bénéficie du soutien financier de bailleurs de fond internationaux et enregistre l'un des volumes de réalisations les plus importants dans la production urbaine nationale[9]. Mais, encore une fois, dans sa tentative de « réhabiliter » les quartiers informels, l'Etat alimente l'urbanisation incontrôlée des terres agricoles. Avec cette forme d'intervention, les quartiers sont intégrés dans la ville. Mais en même temps, on procède ainsi à une légalisation a posteriori de quartiers illégaux. De fait, « cette politique piège l'Etat, car elle déchaîne les dynamiques constructives informelles, et accroît la spéculation qui conduit à la constitution de nouveaux lotissements clandestins, en attente d'être ensuite légitimités »[10].

A partir de janvier 2011, le pays a entamé une période de transition politique[11] qui voit une montée des contestations sociales d'un côté et l'affaiblissement de l'appareil de l'Etat suite à l'accession au pouvoir d'une nouvelle classe politique et la succession de plusieurs gouvernements provisoires, d'un autre côté. Dans ce contexte socio-politique instable, la prolifération de quartiers informels explose. Un rapport du ministère de l'Equipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable indique que la part du logement informel dans la production du logement est passée de 28 % entre 2004 et 2010, à 46 % entre 2011 et 2013[12].

GASSER CERAMIC **REVOLUTIONNE** L'ENVELOPPE DU BÂTIMENT. AVEC LA NOUVELLE BRIQUE **CAPO 365**

Première brique monolithique de fabrication suisse, la Capo offre des valeurs d'isolation et de stabilité inégalées à ce jour. Une nouvelle formule qui va vous enthousiasmer.

Commandez maintenant: +41 26 662 55 55
www.gasserceramic.ch/capo

WOW! LA CLASSE

4

4 Quartier spontané construit sur les terres agricoles de La Soukra (photo Roland Vidal)

Un instrument novateur de politique urbaine, initié à partir des années 2000, connaît un certain essor. Il s'agit de la Stratégie de développement de ville (SDV). La forte présence du thème de l'urbanisation informelle dans ces stratégies y est réelle[13]. Son traitement dans les SDV est en rupture avec celui de la politique urbaine menée depuis l'Indépendance à plusieurs niveaux. En effet, jusque là, le mode de « faire la ville » a toujours été contrôlé par l'Etat central, focalisé sur la dimension urbaine au détriment des aspects sociaux, économiques, environnementaux, etc., et surtout enfermé dans des scènes décisionnelles à huis clos. Avec les SDV, la démarche est initiée par les municipalités, qui traitent simultanément les différents secteurs dans une démarche intégrée et participative avec une forte implication de la société civile.

Aujourd'hui, il n'y a pas encore le recul nécessaire pour mesurer les vrais impacts de cet instrument de planification, mais l'hypothèse selon laquelle le renouveau de la politique urbaine qu'impliquerait ces SDV de l'après-révolution conduirait à limiter les effets de l'urbanisation spontanée sur la disparition des terres agricoles mérite d'être vérifiée dans les années à venir.

Belghith Dérouiche, architecte, doctorant à l'Université Paris Est, école doctorale ville, transport et territoire. Laboratoire Techniques, territoires et sociétés (LATTS).

13 L'état des lieux urbain effectué dans le cadre de la Stratégie de développement de la ville de Sousse (SDVS) en est un bon exemple (Dérouiche, 2012, pp. 40-41).

Sources et références :

- Barthel Pierre-Arnaud, 2003, *Faire la ville au bord de l'eau ; les lacs de Tunis : des marges urbaines à des sites de très grands projets d'aménagement.* Thèse de l'Université Lyon 2.
- Barthel Pierre-Arnaud, 2006, *Tunis en projet(s). La fabrique d'une métropole au bord de l'eau.* Presses Universitaires de Rennes.
- Bouraoui Moez, 2000, *L'agriculture, nouvel instrument de la construction urbaine ? Etude de deux modèles agri-urbains d'aménagement du territoire : le plateau de Saclay à Paris et la plaine de Sijoumi, à Tunis.* Thèse de l'ENGREF/ENSP
- Dérouiche Belghith, 2012, *Rapport de pré-diagnostic urbanisme, Stratégie de développement de la ville de Sousse.*
- Chabbi Morched, 1981, Une nouvelle forme d'urbanisation dans le Grand Tunis : l'habitat spontané périurbain, *Revue Tunisienne de Géographie*, n° 8, Faculté des Lettres et des Sciences Humaines de Tunis.
- Chouari Walid, 2013, Problèmes d'environnement liés à l'urbanisation contemporaine dans le système endoréique d'Essijoumi (Tunisie nord-orientale), *Physio-Géo* [en ligne], Volume 7 | 2013.
- Chouari Walid, 2015, Occupation des sols et morphodynamique récente dans le bassin versant de la sebkha de l'Ariana (Tunisie nord-orientale), *Revue franco-brésilienne de géographie*, Numéro 24 | 2015.
- Haddar Mohamed, 2014, *Pour une nouvelle stratégie de l'habitat. Les opérateurs publics, Diagnostics et recommandations*, République Tunisienne, Ministère de l'Equipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable.
- Kahloun Hatem, 2014, *Pour une nouvelle stratégie de l'habitat. Habitat informel, Rapport intermédiaire provisoire, Diagnostics et recommandations*, République Tunisienne, Ministère de l'Equipement, de l'Aménagement du Territoire et du Développement Durable.
- Toumi Saloua & Vidal Roland, 2012, Concilier alimentation de proximité et cadre de vie : l'expérience francilienne peut-elle être utile pour le Grand Tunis ?, *Environnement Urbain* [en ligne], Volume 6 | 2012.