UNIVERSITÉ RENNES 2

# La production des quartiers informels dans le Grand-Tunis : Réalités et limites

**Cyrine JENDOUBI**

**Master 2 mention Aménagement et urbanisme**

**Spécialité : Dynamiques et Aménagement des espaces, Territorialités**

**« Juin 2017 »**

**Mémoire réalisé sous la direction de Mr. Benoit MONTABONE**

Photographie de la page de garde :

L’urbanisation aux alentours de la Sebkha Sijoumi à Tunis

Source : t.worldmapz.com

## REMERCIEMENT

Au terme de ce mémoire, je tiens à exprimer ma gratitude et mes remerciements aux membres du jury. Veuillez accepter dans ce travail mon sincère respect et ma profonde reconnaissance.

Ma gratitude est adressée à Monsieur **Benoît MONTABONE** qui, en tant que directeur de mémoire, s'est toujours montré à l'écoute et disponible tout au long de la réalisation de ce travail avec l'aide et le temps qu'il a bien voulus me consacrer. Je tiens à le remercier pour ses encouragements et sa confiance en moi qui m'ont motivé afin de mener à terme ce mémoire.

Je tiens à remercier Madame **Hend BEN OTHMAN BACHA**, enseignante-chercheur à l'institut de technologies de l'environnement, de l'urbanisme et du bâtiment pour ses orientations et ses conseils précieux. J'adresse ma profonde gratitude à ma professeure qui m'a encouragé à suivre le parcours de recherche.

J'exprime ma gratitude au département de géographie et aménagement de l'espace et à Monsieur **Yvon LE CARO** et Madame Louisa **EVEN-PLOUCHART** les responsables du master Dyater qui ont été toujours disponible pour répondre à mes questions et pour leurs conseils précieux.

Je tiens à remercier ma famille pour leurs sacrifices et leur patience et à tous mes amis de la promotion Dyater et en Tunisie qui ont été toujours présents pour m'aider et qui grâce à eux je me suis bien adaptée.

## Résumé

**Résumé :** L'habitat informel s'est positionné en Tunisie suite à des mécanismes d'exclusion des populations moyennes et modestes. Cette forme de production de logements repose sur des compétences des habitants qui orchestrent l'aménagement d'un morceau de la ville. Bien que ces urbanisations soient informelles, elles sont toutefois loin du chaos ce qui montre un véritable savoir-faire et une connaissance des populations. Les quartiers informels sont dès lors un produit de ces compétences et des projets de réhabilitation qui concernent ces entités urbaines.

**Abstract :** Informal settlements have been positioned in Tunisia after many mechanisms of exclusion of the average and modest populations. This form of housing production relies on the skills of the inhabitants who orchestrate the development of a piece of the city. Although these urbanisations are informal, they are far from chaos, which shows real know-how and knowledge of the populations. Informal settlements are therefore a product of these skills and rehabilitation projects that concern these urban entities.

**Sommaire**

INTRODUCTION ..... 7
PROBLEMATIQUE ..... 10
HYPOTHESES ET QUESTIONNEMENTS ..... 12
METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE ..... 14
Première partie: Les caractéristiques de l'habitat informel : entre morphologie et organisations sociales : ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Chapitre 1: L'habitat non réglementaire dans les pays du tiers monde: ..... 17
Chapitre 2: L'informel à l'échelle du Grand –Tunis : ..... 26
Deuxième partie: Terrain et méthodologie ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Chapitre 3 : Cadre générale de l'enquête ..... 49
Chapitre 4 : Les caractéristiques morphologiques et sociales des terrains d'investigation : 57
Troisième partie : Les quartiers informels : un produit des compétences des habitants et des politiques de réhabilitation ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Chapitre 5: Les compétences des habitants dans l'informel : réalités et limites ..... 76
Chapitre 6 : les quartiers informels à l'épreuve des opérations d'intégration et de réhabilitation ..... 93
Chapitre 7 : Perspectives et axes de recherche ..... 102
CONCLUSION GENERALE ..... 107
Bibliographie ..... 110
ANNEXES ..... 114

## Liste des abréviations utilisées

-**ARRU :** agence de réhabilitation et de rénovation urbaine

-**SNIT :** Société Nationale Immobilière de la Tunisie

-**SPROLS :** Société de promotion des logements sociaux

-**STEG :** Société Tunisienne de l'électricité et du gaz.

-**SONEDE :** Société Nationale d'exploitation et de distribution des eaux.

-**ONAS :** Office Nationale de l'assainissement

-**HSPU :** habitat spontané péri-urbain

-**PDU :** plan de développement urbain

-**USAID :** United States Agency for International Development

-**PNRQP :** projet national de réhabilitation des quartiers populaires.

-**AFH :** Agence Foncière de l'Habitat.

-**FMI** : Fond Monétaire International

-**AFD :** Agence Française de développement

-**INS :** Institut National de Statistique

# INTRODUCTION

Les pays en voie de développement ont témoigné une transition démographique et urbaine importante. La population urbaine dans le monde subit une croissance rapide ; cette dernière devrait dès lors représenter 1,1 milliard de personnes à l'horizon de 2030.

En outre, dans un contexte de mondialisation, la compétitivité entre les villes s'est accrue. De ce fait, une « internationalisation des politiques publiques » (Legros, 2007) a été mise en place pour répondre aux objectifs de cette mondialisation.

Un intérêt majeur a été porté vers les grands projets urbain et les opérations d'envergure ce qui a mis à l'écart des populations modestes et démunies. Dans ce contexte, on voit se développer l'habitat informel qui connait un véritable essor dans ces pays en voie de développement.

Notre objet de recherche s'intéresse à étudier cette urbanisation informelle dans le Grand-Tunis.

Considérée comme le pays le plus urbanisé des pays du Maghreb, La Tunisie a connu des mutations spatiales très remarquables au cours de ces quarante dernières années.

Cependant, ce pays qui expérimente une régulation urbaine depuis trois millénaires a connu un boom urbain remarquable surtout au niveau du Grand Tunis.

Le Grand Tunis connait des dynamiques spatiales considérables ce qui nous mènera à parler de sa macrocéphalie. L'Etat Tunisien marqué par un système urbain plutôt centralisé a mis en valeur cette région métropolitaine où il existe le pouvoir et les services. En effet, ce « système urbain tunisien, à l'instar des systèmes urbains d'autres pays en voie de développement, est caractérisé par la prééminence de la ville capitale ». (Chabbi, 1991, p 4)

Ces mutations urbaines ont été traduites par un étalement urbain remarquable du Grand Tunis. Bien qu'il existe une forte demande en logements qui s'exacerbe d'un jour à l'autre, les politiques d'habitat mises en place par l'Etat n'étaient pas à l'ordre du jour d'une part et d'autre part, il s'agit plutôt de politiques sélectives excluant une population modeste.

Cependant, une nouvelle forme d'urbanisation commence à apparaître à partir des années soixante-dix. Il s'agit de l'habitat spontané péri-urbain. Cet habitat commence à se développer en périphérie sur des terres agricoles.

Caractérisée par un rythme de croissance très rapide, cette forme d'urbanisation diffère des anciens bidonvilles que Paul Sébag les a dénommé gourbivilles. En effet, il s'agit de constructions en dur qui regroupent des populations à revenus irréguliers.

Cette urbanisation informelle formait donc une filière de production foncière qui présentait une « pathologie » pour l'Etat et un obstacle face à la modernité. En effet, Pierre George décrit l'habitat spontané comme étant « une parasite de l'urbanisation en pays sous-développés » (George, 1967).

Dans un contexte de métropolisation, l'Etat multipliait ces actions dans les zones centrales afin d'assurer une certaine attractivité territoriale. Ce contexte a beaucoup marginalisé les périphéries en augmentant les écarts et les inégalités entre les quartiers informels et les zones centrales.

Cependant, pour réduire la macrocéphalie de l'habitat informel et maitriser l'urbanisation, l'Etat a essayé d'intervenir dans ces quartiers en les intégrant aux documents d'urbanisme afin de pouvoir les contrôler. D'autre part, à travers la promotion de logements sociaux, l'Etat pensait qu'il mettra fin au développement de l'informel. Bien que les autorités publiques aient déployés des efforts pour promouvoir les classes populaires, ces actions n'ont pas abouti à un succès. Les inégalités socio-spatiales se sont accentuées et les populations moyennes étaient de plus en plus marginalisées. Un environnement marqué par des tensions sociales s'est instauré.

Le 14 janvier 2011, Ben Ali a quitté le pouvoir après une grande vague d'émeutes et de manifestations. Ces mouvements sociaux revendiquaient la liberté, la dignité et l'égalité entre les différentes régions. La première étincelle de cette révolution provenait des quartiers populaires.

Dans un contexte politique fragile et face à un Etat en quête de légitimité, l'habitat informel ou spontané n'a pas cessé de grignoter l'espace. A l'aube de la révolution, les logements informels se multipliaient d'un jour à l'autre dans une absence totale du contrôle. En effet, le contexte politique que la Tunisie a connu a permis le développement de ce type d'urbanisation pour qu'elle atteigne son apogée. Ce mouvement social a renforcé dès lors la

mobilisation des habitants ; il s'agit d'une véritable forme d'émancipation citoyenne qui mettra l'accent sur le rôle de l'habitant dans le développement

La première partie va porter sur l'étude de l'urbanisation informelle à l'échelle des pays en voie de développement et à l'échelle du Grand-Tunis. Toutefois, une analyse morphologique et sociale va porter sur les quartiers informels dans le Grand-Tunis pour délimiter les caractéristiques de ces entités.

La deuxième partie va s'intéresser en premier lieu à la présentation des deux terrains objet de l'étude et en deuxième temps à la description de l'échantillon de l'enquête. Nous analyserons les caractéristiques morphologiques et sociales des deux quartiers de l'étude afin de cerner l'organisation de ce tissu urbain au niveau de ces deux entités.

La troisième partie sera axée en premier temps sur les compétences des habitants dans la projection de leur lieu de vie et leurs mobilisations pour faire valoir ces territoires. En deuxième temps nous parlerons des opérations de réhabilitation qui touchent à ces quartiers afin de les régulariser. Nous développerons les retombées de ces projets sur l'implication des habitants dans la gestion de ces entités tout en abordant les divers enjeux de ce processus de réhabilitation.

# PROBLEMATIQUE

L'habitat informel est une forme d'urbanisation qui s'est positionnée comme étant une solution pour des populations modestes et à faible revenus. Définie comme une « émanation populaire » (Deboulet, 1994) ou quartier d'autopromotion, cette forme illicite a commencé par une demande du droit d'habiter vu les politiques d'habitat déficientes vis-à-vis des populations moyennes et s'est ensuite transformée à une revendication du droit à la ville.

L'urbanisation non réglementaire présente toutefois une forme alternative qui n'est pas anarchique comme son nom l'indique mais incarnant plutôt un rêve commun d'accès à la propriété, de bénéficier des conditions de vie décentes, répondant à un idéal urbain et à une volonté du droit à la ville. Cette forme d'urbanisation bien qu'elle soit non conforme à la loi a témoigné un véritable succès qui est le fruit des compétences des habitants à créer leur propre morceau de ville sans l'intervention de l'Etat. Il s'agit donc d'un véritable modèle de fabrique de la ville par les populations elles-mêmes.

Nous nous intéressons donc à étudier cette forme d'émancipation et la capacité des habitants afin de cerner les limites de ces dernières. A travers l'étude de la morphologie urbaine de ces quartiers et leurs caractéristiques sociales, nous allons pouvoir dégager le rôle de l'habitant dans la planification de ces espaces urbains.

Les quartiers non réglementaires ont toujours été stigmatisés, marginalisés et mis à l'écart. Cette réalité a entrainé donc une colère des habitants de l'informel qui s'est traduit par divers mouvements sociaux proclamant la dignité, le droit de vivre et l'intégration. Ces contestations et manifestations représentaient donc une forme de pression sur l'Etat qui se trouve dans une attitude tolérante de cette forme illégale afin de pacifier et d'apaiser les tensions crées par ces émeutes.

Un pacte social sera donc instauré entre les habitants et l'Etat ce qui va bouleverser la nature de la relation entre ces deux derniers en renversant le rapport dominant / dominé. De ce fait, L'Etat veillera sur la recherche de compromis avec les classes populaires où un nouveau système sera instauré qui sera basé sur le concept d'une « société dualiste » (Camau, 1984, p 34).

Cette émancipation des habitants au sein des quartiers informels représentait toujours un élément important dans la définition des rapports entre habitants et pouvoir public. En effet,

ces quartiers ont joué un rôle important dans la révolution où la première étincelle a été lancée.

De ce fait, l'intervention de l'Etat au sein de ces quartiers est de plus en plus délicate ; le pouvoir public veillera donc à intégrer ces morceaux qui étaient auparavant marginalisés et délaissés à l'ensemble de la ville tout en répondant aux propres demandes des habitants et en les équipant comme le reste des quartiers formels planifiés. Cette attitude tolérante de l'Etat montre la régression de sa position de force et de domination. La nécessité de contrôler ces ensembles urbains avec cette politique de « clientélisme d'Etat » (Camau, 1984, p15) se pose donc comme un enjeu caché derrière cette pacification qui se base sur un discours de régulation sociale.

Notre recherche va s'intéresser donc à étudier les enjeux qui peuvent émerger derrière cette régulation sociale des quartiers informels du Grand Tunis où l'Etat a adopté une nouvelle politique vis –à–vis de ces urbanisations non réglementaires tout en abandonnant la logique de bulldozer. Cet abandon nous pousse à réfléchir sur ce qui pourrait être considéré comme une cause réelle de cette attitude « précoce » que le système est en train d'adopter.

Si l'Etat reconnait officiellement cette urbanisation implicite, nous pouvons donc commencer à réfléchir sur ce que ces espaces dits non réglementaires peuvent incarner. Ceci nous mènera à réfléchir si c'est seulement les mouvements sociaux qui ont poussé l'Etat a opté vers une autre politique tolérante ou bien peut-on vraiment considérer que ces quartiers sont des « espaces-réserves » (Benach, Tello, 2014) qui répondent à une multitude d'enjeux.

Notre réflexion lors de cette recherche va s'articuler donc autour de la problématique suivante : Comment peut-on caractériser l'émancipation des habitants au sein des quartiers informels et comment pourrait-elle façonner la manière d'intervention de L'Etat dans la réglementation de ces entités urbaines ?

# HYPOTHESES ET QUESTIONNEMENTS

Pour répondre à notre problématique et étudier la question d'émancipation des habitants et la régulation des quartiers informels, plusieurs hypothèses et questionnements majeurs nécessitent d'être vérifiés.

-Les quartiers informels sont le produit d'une émancipation des habitants qui a commencé par une demande de logement (le droit d'habiter) et s'est ensuite transformée à une revendication du droit à la ville.

-L'intervention de l'Etat dans la régulation des quartiers informels ne répond pas seulement à une logique de régulation sociale et d'intégration. Plusieurs enjeux peuvent découler derrière cette attitude marquée par une tolérance et une régression de l'autoritarisme du pouvoir public.

-L'initiative des habitants au sein des quartiers informels se limite seulement à la promotion de la propriété individuelle. Peut-on donc dire que l'intervention de l'Etat limitera ces compétences ?

-Est-ce que l'Etat en légitiment les urbanisations informelles provoquerai un certain blocage de la participation des habitants à orchestrer les opérations d'aménagement de leurs quartiers ?

-Bien qu'il s'agisse d'un fruit d'une émanation populaire, est-ce que l'Etat, en décidant d'intégrer ces quartiers avec les autres entités urbaines planifiées, n'est-il en train d'exclure les habitants de la fabrique de leurs lieux de vie ?

-Existe-il une certaine concertation entre l'Etat et les habitants de l'informel dans les projets de réhabilitation et d'intégration de leurs lieux de vie ?

- L'attitude tolérante de l'Etat vis-à-vis de ces urbanisations informelles est-elle influencée par ces mouvements sociaux ou bien par des enjeux divers? S'agit-il vraiment d'une volonté d'intégration sociale ou plutôt d'un moyen qui va figurer dans les discours afin d'embellir l'image de la Tunisie à l'international?

# METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE

Afin de répondre à nos hypothèses et à creuser dans notre objet de recherche, il nous semble que la mobilisation de plusieurs éléments théoriques et méthodologiques est primordiale.

Bien que les études réalisées sur les villes non réglementaires semblent beaucoup moins nombreuses par rapport à celles axées sur les villes planifiées, plusieurs articles, thèses et mémoires vont nous aider à mieux approfondir nos connaissances. Toutefois, les rapports élaborés par le ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable en Tunisie et de l'agence urbaine du Grand-Tunis et l'étude de l'AFD dont la direction scientifique a été réalisée par Agnès Deboulet ont représenté des éléments fondamentaux dans le cadre théorique en nous fournissant plusieurs statistiques et plusieurs pistes essentielles pour notre sujet de recherche.

En ce qui concerne le cadre méthodologique, plusieurs techniques de recueils de données et d'éléments d'analyse et de décortication de ces dernières ont été mises en place.

Le premier outil d'investigation qui va nous servir pour le recueil des informations nécessaires pour l'étude de notre sujet est le questionnaire. Il nous a semblé judicieux d'effectuer un ensemble de questionnaires auprès des habitants des quartiers informels. Ces derniers vont nous aider à nous informer sur la manière de l'acquisition des terrains et sur les procédures d'installation de ces entités afin de cerner le rôle de la participation des habitants dans la fabrique de cette ville « non réglementaire ».

Bien que le questionnaire représente un moyen de recueil de données efficace, l'appui sur d'autres outils d'investigation et sur d'autres éléments de collecte d'informations est nécessaire pour bien s'approfondir dans nos questionnements. Nous mobiliserons ainsi des entretiens semi-directifs avec les acteurs concernés par cette par cette problématique qui sont les habitants , puisqu'ils sont au cœur du sujet étant donné que nous questionnons la participation de cet acteur et l'émancipation au sein des quartiers informels, et les responsables de l'Etat pour comprendre la logique et les enjeux derrière la réhabilitation et l'intégration de ces entités urbaines afin de savoir si cette procédure de régulation a une influence sur la participation des habitants dans la planification de leurs quartiers.

L’entretien semi-directif sera donc un outil qui va nous renseigner sur les différentes logiques des divers acteurs.

D’autre part, nous allons nous baser sur l’observation passive réalisée sur le terrain et l’analyse des plans d’aménagement et des cartes pour mieux constater les caractéristiques morphologiques et sociales de ces quartiers. L’observation passive nous permettra de voir comment les habitants s’approprient leurs propres quartiers et leur vécu.

Nous pouvons donc citer les outils d’investigation qui vont nous aider à bien répondre à notre problématique et à nos hypothèses posées lors de cette recherche :

-Les questionnaires destinés aux habitants des quartiers informels.

-Les entretiens semi-directifs avec les acteurs concernés par le sujet de notre recherche : les habitants et les responsables de l’Etat.

-Une analyse et une lecture des documents d’urbanisme afin d’avoir une idée sur les lois et le côté réglementaire.

-Une observation passive et des relevés sur terrain.

-La cartographie pour illustrer les caractéristiques morphologiques des quartiers informels.

Notre approche donc est à la fois sociale et qualitative qui, grâce à ses différents outils d’investigation, permettra de répondre aux objectifs de notre recherche.

## Première partie:

## Les caractéristiques de l’habitat informel : entre morphologie et organisations sociales :



Source : wikipédia

## Chapitre 1: L'habitat non réglementaire dans les pays du tiers monde:

### I. Habitat informel, habitat non réglementaire, habitat spontané… : des terminologies diverses

L'habitat informel s'est positionné dans les pays en voie de développement comme étant une forme d'urbanisation permettant une offre de logements destinée à des populations moyennes et modestes. Vu l'ampleur de ce phénomène, plusieurs études et travaux de recherche ont été mené afin d'analyser la logique qui se présente derrière cette forme d'urbanisation, les raisons de sa propagation et ses conséquences sur les politiques publiques.

A travers ces différentes études, on voit apparaître divers terminologies qui illustrent ce type d'urbanisation. Bien que la précarité du statut foncier représente un point commun pour les urbanisations informelles, le processus de promotion diffère d'un quartier à l'autre selon la ville et le pays. Ceci explique donc la multitude des termes et d'expressions qui désignent ce type d'urbanisation. C'est dans cette logique que BLANC, B. et DANSEREAU, F, proposent de différencier entre ces divers mots décrivant ce phénomène.

Cette multitude de termes nous a semblé intéressante à aborder étant donné que le but de notre étude est d'éviter toute forme de stigmatisation et de discrimination qui peuvent résider dans le choix de certains mots. Ce choix nous paraît dès lors essentiel étant donné que plusieurs mots sont révélateurs de connotation négative ou d'un certain jugement de valeur.

Nous appréhendons donc à travers notre étude les différents termes utilisés pour caractériser ce type d'urbanisation afin de montrer les caractéristiques de chacun, leurs différences et les points de clivage et de débat.

#### I.1 Habitat informel : un terme de débat ?

Si le terme informel semble le plus répandue dans les recherches pour aborder ce type d'urbanisation, ce dernier a fait l'objet d'un débat houleux.

Plusieurs chercheurs estiment que ce terme s'attache plutôt à un secteur économique ce qui donc mettra en cause la pertinence de ce mot. D'autre part, cette notion d' « informel » construite en 1972 résonne avec la marginalité, l'insalubrité et la précarité qui en l'occurrence

n’est pas vrai. En effet, notre objet d’étude s’intéresse aux formes d’habitat où le statut foncier est précaire tandis que les constructions sont en dur et en bon état rompant avec toute forme d’insalubrité.

La remise en cause du terme « informel » réside donc dans le fait que ce dernier se confond avec la notion de marginalité qui dotera donc ce type d’urbanisation d’une connotation négative et d’une image stigmatisée.

Bien que le mot « informel » soit le plus utilisé pour caractériser cette urbanisation, plusieurs points de vue se croisent autour de ce dernier en appelant toutefois à le déconstruire.

Dans cette optique, nous voyons donc émerger d’autres termes adoptés par plusieurs chercheurs pour définir leurs objets d’études.

### I.2 Habitat spontané, habitat non réglementaire, habitat illégal et anarchique : le choix d’un terme légitime :

Le deuxième terme répandu dans la définition de cette urbanisation est le mot « spontané ». Plusieurs chercheurs ont opté vers l’utilisation de cette terminologie dans leurs travaux dont nous citons Galila El Kadi et Morched Chabbi qui se sont appuyés sur ce terme.

Morched Chebbi, en prenant comme étude de cas la Tunisie, a choisi de mobiliser ce terme pour parler d’une nouvelle forme d’urbanisation qui s’est positionnée dans ce pays à partir des années 1970 et qui l’a qualifiée comme étant un « habitat spontané péri-urbain ». Représentant une conséquence de différents mécanismes d’exclusion des couches populaires, il considère que « l’habitat spontané péri-urbain constitue un système d’habitat dont la production est assurée au niveau foncier par la circulation de lots de terrain de petite taille et non équipés. La construction correspond à différents systèmes de production au sein desquels la population constitue l’acteur principal » (Chabbi, 1986, p118).

En outre, Galila El Kadi utilise cette terminologie en justifiant qu’il s’agisse d’une expression « du langage courant, elle n’est que la traduction de ce qui est l’objet réel de cette recherche : l’appropriation du sol et la construction du logement pour le grand nombre. Ces termes, nous ne les avons pas choisi par goût de complication ; ils reflètent les difficultés réelles de définir un phénomène diversifié et complexe ». (VIEILLiARD-BARON, 2007, p 450)

Toutefois le terme spontané qui définit ce type d'urbanisation est révélateur d'un phénomène qui émerge comme une réponse suite à une situation compliquée, déficiente et injuste en matière de logements et qui donc mettra en valeur les compétences des habitants dans l'opération d'organisation de leur propre lieu de vie.

En revanche, on voit figurer d'autres mots comme « anarchique » que nous ne pouvons pas le mobiliser dans la définition de notre objet de recherche étant donné qu'il reflète un aspect péjoratif qui met en perspective le non-respect des lois urbaines en évoquant un caractère de désordre spatial et social négligeant le fait que cette forme urbaine est avant tout « un revers urbain des politiques publiques foncières et d'urbanisme » (Clerc, 20120, p70).

Nous pouvons donc préciser que la mobilisation de ce terme sous-estime les efforts de la population en termes d'autopromotion de leur lieu de vie et de « production de normes urbaines et sociales dotées de leur logique propre » (Deboulet, 2011).

Pour mettre en valeur les compétences des populations et faire valoir leur droit d'habiter, un autre terme a apparu pour caractériser cette urbanisation objet de l'étude.

### I.3 L'habitat d'émanation populaire : un levier pour le droit à la ville ?

Agnès Deboulet en travaillant sur l'Egypte a choisi de mobiliser le terme d' « habitat d'émanation populaire » pour parler d'urbanisation qui ne suit pas les normes urbaines.

La thèse de Deboulet était considérée comme un travail axé sur « les potentialités et les limites de la capacité des habitants à générer des pratiques urbanistiques » (Deboulet, 1994, p27).

En mobilisant ce terme, le but était de mettre en valeur les compétences des populations qui se sont mobilisées pour auto promouvoir leur propre lieu de vie. Se trouvant exclu d'un marché de logement qui était destiné seulement à une population solvable, ces habitants optent vers ce type d'urbanisation. Dans un souci d'avoir accès à une propriété, les populations édifient leurs propres maisons dans des quartiers lointains, mis à l'écart et marginalisés.

Le terme d'émanation populaire décrit une certaine réalité où les politiques publiques perdent leur capacité de garantir le droit d'habiter pour des populations modestes; dans cette optique, l'habitant devient l'acteur principal et le seul garant de son propre droit au logement et droit à la ville.

Agnès Deboulet a choisi donc de « qualifier ces quartiers par le mode de création, par les acteurs qui en sont à l'origine, d'où l'expression de quartiers d'émanation populaire ce qui est indéniablement un dénominateur commun » (Deboulet, 1994, p29).

Bien que cette terminologie soit un véritable révélateur de la vraie situation de ces quartiers, elle a fait l'objet d'un débat. Plusieurs pensent que s'appuyer sur le fait que ce type d'habitat soit d'émanation populaire et mettre en perspective les compétences des habitants pourrait idéaliser cette urbanisation qui est en réalité non conforme aux normes urbanistiques. Le reproche porté vis-à-vis de ce mot réside dans le fait que ce dernier évoque une certaine forme d'utopie qui pourrait encourager les gens à opter de plus en plus vers ce type d'habitat qui est en réalité non conforme à certains règlements d'urbanisme.

Nous allons opter pour un autre terme qui permet toutefois d'éviter toute connotation pouvant évoquer la stigmatisation et la discrimination. Le terme retenu pour ce travail pour désigner ce type d'urbanisation est celui d'informel. Bien que ce dernier ait fait l'objet d'un débat, il nous semble que c'est l'expression convenable et qui pourrait être générale pour les différentes formes d'habitat qui ne sont pas conformes à la loi. En mobilisant ce terme, l'objectif est de ne pas mettre en valeur le côté du non-respect de la norme urbaine. Il s'agit plutôt d'étudier ce phénomène et de voir les caractéristiques morphologiques et sociales de ces entités urbaines en abordant la question de leur intégration en premier lieu et en étudiant les compétences des habitants et leurs mobilisations en second lieu.

Nous avons donc abordé en premier temps les différentes terminologies caractérisant ce type d'urbanisation pour montrer la complexité de ce phénomène. En second temps, nous développerons les différentes formes de quartiers informels dans les pays en voie de développement étant donné qu'il s'agisse d'un phénomène diffus. L'objectif est de situer le cas Tunisien parmi les autres pour dégager ses propres caractéristiques.

## II. L'habitat informel : un phénomène diffus et hétérogène :

### II.1 Les facteurs de prolifération de l'informel dans les PVD :

Les pays en voie de développement ou les « pays du Sud » témoignaient des mutations urbaines majeures depuis les années 1970. La forte croissance urbaine a engendré un étalement spatial exceptionnel qui s'est traduit par l'apparition d'une autre forme urbaine illustrée par les quartiers informels. Ce type d'urbanisation non réglementaire connait un essor

remarquable qui ne cesse de se proliférer ; selon les dernières estimations, les quartiers informels totaliseraient 40 % de la croissance urbaine (Forum de Davos).

Plusieurs facteurs peuvent expliquer ce phénomène urbain ; les pays du Sud ont connu une transition démographique importante et une croissance urbaine spectaculaire; selon une étude faite par l'ONU, à l'horizon de 2050, il y aura 6,4 milliards d'urbains dans le monde tandis qu'aujourd'hui ce nombre n'atteint pas 3,3 milliards.

Cependant, nous avons pu constater que la croissance démographique n'a pas vraiment un effet direct sur la prolifération de l'habitat informel dans le monde. Lorsque la transition démographique a ralenti, l'urbanisation non réglementaire n'a pas cessé de grignoter l'espace. A travers l'exemple Tunisien, nous avons pu démontrer l'année dernière, dans le cadre du mémoire du M1, que la croissance démographique et l'exode rural ne présentent pas les facteurs essentiels de la mise en place de ces entités urbaines ; il s'agit plutôt d'une conséquence de divers processus d'exclusion des populations moyennes qui pour avoir accès à un logement ont opté vers un marché illégal.

Nous pouvons constater que l'habitat informel est la conséquence de la mondialisation qui a engendré un processus de métropolisation et d'ouverture économique. Les pays en voie de développement en adoptant un modèle libéral « en a fait les lieux par excellence de l'investissement des surplus de capitaux par le biais, notamment des grands projets immobiliers, commerciaux, touristiques et patrimoniaux » (Florin et Semmoud, 2014). Ceci explique donc le focus des politiques publiques sur le modèle d' « urbanisme de projet » qui est destiné essentiellement à une population solvable. D'autre part, dans ce contexte on voit le désengagement de l'Etat dans la production des logements sociaux ce qui explique le fait que les programmes d'habitat pour les populations moyennes et précaires sont déficients voir même absents. Suite à ce modèle d' « accumulation capitaliste » (Chabbi,1986), des mutations majeures ont été constaté au niveau de la façon de penser et faire la ville. Ces transformations urbaines « qui découlent de ces projets ont comme effet la valorisation des espaces sur lesquels ils se déploient tout en entrainant, de façon concomitante, l'exclusion de populations modestes, et en accentuant le caractère de marge sur certains espaces résidentiels » (Florin et Semmoud, 2014).

Ces facteurs sont généraux et peuvent s'appliquer sur l'ensemble des villes des pays en voie de développement.

Nous allons donc développer dans la partie suivante les différentes formes d'habitat informel étant donné qu'elles diffèrent d'une ville à l'autre et d'un pays à un autre.

## II.2 L'habitat informel dans les pays en voie de développement : des formes différentes et diverses :

Nous avons constaté dans la partie précédente que divers terminologies peuvent désigner les urbanisations non réglementaires. En revanche, il ne s'agit pas seulement d'une multitude au niveau des terminologies qui caractérisent les quartiers informels mais aussi une diversité au niveau de leurs formes et de leurs caractéristiques.

Il nous a semblé pertinent de préciser qu'au niveau de ces formes, nous pouvons les classer sous deux grandes catégories : habitat informel précaire où les conditions de vie sont pénibles et habitat informel qui est construit en dur mais le caractère de non réglementaire réside seulement dans sa construction ; c'est l'insécurité de son statut foncier qui cause son informalité.

Bien que les travaux sur les urbanisations informelles se multiplient, la confusion entre quartier informel construit en dur et bidonvilles semble être toujours présente. Le seul point commun entre ces deux entités est seulement le caractère illégal.

Notre recherche s'intéressera donc à étudier les différentes caractéristiques de ces formes en termes morphologiques pour faire la comparaison avec notre exemple qui traite les urbanisations non réglementaires dans le Grand Tunis en Tunisie.

Nous constatons que « la formation des villes d'Amérique latine et, en particulier, du Brésil s'est appuyée sur une extraordinaire articulation entre leurs espaces formels et informels » (Fisher, 2014, p 7).

Au Brésil, les urbanisations non réglementaires sont connues à travers les favelas. Ces entités urbaines qui signifient « baraques » ont fait l'objet de plusieurs études et recherches. Occupant des interstices de quartiers bourgeois en premier lieu, les favelas se sont proliférés dans le tissu urbain au Brésil. En s'installant sur des collines et des marécages par exemple, ces quartiers se trouvent dans une situation de vulnérabilité et de précarité environnementale.

Bien que les favelas aient vu le jour à partir du XIXème siècle, elles constituent toujours un problème majeur pour les politiques publiques. « Lèpres contaminant l'esthétique (…),

menace permanente à la tranquillité et à la salubrité publique »[1] , ces entités urbaines sont considérées comme un générateur de dysfonctionnement urbain.

Subissant la marginalité et la précarité, les favelas restent toujours stigmatisées. L'architecte Alfred Agache qui a coordonné le plan d'urbanisme de la ville de Rio de Janeiro, établi en 1930, les définissent comme une lèpre urbaine, « qui souille le voisinage des plages de quartier et des quartiers gracieusement dotés par la nature, depuis les collines dépouillées de leurs garnitures vertes jusqu'aux bords de la forêt et sur les flancs des collines »[2] .

D'autre part, au Pérou on voit se développer les « pueblos jovenes » qui sont le fruit d'une opération d'invasion. On entend par invasion l'opération d'occupation de terrains non mis en valeur sans le consentement du propriétaire. Ces quartiers se construisent pendant la nuit. Nous pouvons estimer que 38% de la population de Lima vit dans ce type de quartier.

En Colombie, il s'agit plutôt de l'auto construction qui incarne les formes d'illégalité. Ce sont des lotisseurs clandestins et les habitants qui sont les principaux acteurs et « planificateurs » de ces quartiers. Suite à l'insuffisance de l'offre en termes de logements sociaux, l'habitat informel s'exacerbe d'un jour à l'autre. Durant les années 60, ce type d'urbanisation occupait seulement 20% de la superficie totale tandis qu'elle passait à 50% au début des années 90. Nous pouvons dire que l'habitat informel en Colombie ressemble un peu à celui dans le grand Tunis en Tunisie.

Bien que l'informalité apparaisse massive dans les pays d'Amérique latine, nous avons pu constater ces dernières années une régression au niveau de l'insalubrité et de la précarité. Les politiques publiques ont mis en place des stratégies urbaines qui optent vers la question de résilience. Dans ce contexte, on remarque que l'accès aux services s'améliore au sein de ces quartiers et que les constructions précaires se consolident.

En Asie, l'exemple le plus connu est celui des slums en Inde. On entend par slum un ensemble de logements impropres à l'habitation avec des difficultés d'accès aux réseaux d'eau et d'assainissement. Les conditions de vie dans ces entités sont donc pénibles marquées par l'insalubrité. Il s'agit d'un ensemble de structures qui recouvrent des grandes superficies et qui regroupent un grand nombre d'habitants.

[1] Pimenta 1926, cité par Soares Gonçalves 2006 (Nicolas Bautes, Catherine Reginensi. La marge dans la métropole de Rio de Janeiro (Brésil) : du désordre dans l'urbain à la mobilisation de ressources.. Autrepart - revue de sciences sociales au Sud, Presses de Sciences Po (PFNSP), 2008, 47, pp.149-168.)
[2] Agache, 1930 : 190.(rapport AFD)

En outre, En Afrique, ce phénomène est assez varié. Au niveau de l'Afrique du Nord par exemple, ces formes informelles diffèrent d'un pays à un autre même s'ils sont géographiquement limitrophes. En Algérie on parle plutôt d'une ville éclatée où plusieurs formes urbaines se juxtaposent ; on parle dès lors d'urbain informel où se positionne les formes des urbanisations implicites ; des bidonvilles où on trouve des quartiers d'auto construction en situation de précarité et d'insalubrité. Nous pouvons dire que l'habitat informel en Algérie est le produit de plusieurs facteurs ; il est en premier lieu l'héritage de la décennie noire, une époque marquée par des tensions et des conflits avec le courant islamiste, où les populations ont fui leurs villes. En second lieu, il s'agit de l'exode rural qui s'est accru en engendrant une croissance urbaine au niveau des grandes agglomérations et une forte pression sur le foncier. D'autre part, la politique économique et sociale que l'Algérie a adoptée au cours des années 1960 a entrainé plutôt un focus sur les investissements industriels que sur les services et équipements destinés aux populations.

Au Maroc, le terme qui est mobilisé pour décrire cette forme d'urbanisation informelle est celui d' « habitat clandestin ». Il s'agit plutôt de bidonvilles comme forme urbaine implicite dominante. Construits par des matériaux précaires (des bidons d'huiles d'olives dépliés), ces quartiers sont reconnus par des conditions de vie pénibles qui ne sont pas conformes aux normes hygiéniques. Vivant dans l'insalubrité et la pauvreté, les habitants s'exposent à des risques pouvant nuire à leur santé.

Dans un objectif de trancher avec cette forme d'urbanisation, l'Etat marocain a lancé un programme pour la résorption de ces entités. Il s'agit du programme « Villes Sans Bidonvilles » qui a été initié en 2005. Ce dernier s'inscrit dans un but d'éradiquer ces constructions précaires pour améliorer les conditions de vie des habitants en les dotant des logements décents. Toutefois, « en dépit d'une indéniable amélioration de leurs conditions de logement, les ménages sont la plupart du temps confrontés à des situations qui bouleversent leur vie quotidienne, leurs liens sociaux et leur capacité à s'insérer dans leur nouveau quartier » (Toutain, 2012, p 7).

Nous pouvons ainsi dire que l'habitat informel est un phénomène international qui touche surtout les villes du Sud. Il s'agit d'une forme hétérogène qui diffère d'une ville à une autre.

**********

Nous constatons que les terminologies qui caractérisent les types d'urbanisation objet de l'étude sont diverses. Ceci nous montre la complexité du phénomène à étudier. Plusieurs termes ont fait l'objet d'un débat et de controverses. Nous avons opté dans notre recherche de mobiliser la terminologie « informel ». Ce choix s'est basé sur le fait que ce terme nous paraît général dans la description de ce type d'urbanisation étant donné que le but de notre étude est de dépasser le clivage réglementaire / non réglementaire.

Suite à la mondialisation, une certaine « internationalisation des politiques publiques » (Legors, 2007) a eu lieu. Dans un contexte de forte concurrence entre les métropoles, le focus a été porté sur les grands projets urbains. Il s'agit de l'époque d' « urbanisme de projet » qui a marginalisé des couches populaires. La transition démographique et la croissance urbaine que les pays en voie de développement ont connues accompagnées de ces processus d'exclusion générés par les politiques publiques ont engendré la prolifération des urbanisations informelles. Un véritable étalement spatial a eu lieu en provoquant un gaspillage des réserves foncières et des terres agricoles d'une part et la marginalisation des habitants qui habitent ces entités d'autre part.

Ce type d'urbanisation est hétérogène à l'échelle de ces pays. Si dans certaines villes les quartiers informelles représentent des « urbanisations de misère » avec la présence des gourbivilles, dans d'autres ces constructions non réglementaires sont en dur. En outre, il ne s'agit pas seulement de la forme de constructions qui diffère ; le caractère de non réglementarité semble hétérogène selon les cas ; si certain possèdent des titres de propriété, plusieurs ne l'ont pas vu qu'ils ont squatté des terrains qui ne leurs appartiennent pas.

Nous allons donc dans la partie suivante présenter l'exemple tunisien en étudiant les caractéristiques de l'informel dans le Grand Tunis.

## Chapitre 2: L'informel à l'échelle du Grand –Tunis :

Dans cette partie, nous nous intéressons à étudier les spécificités de l'habitat informel dans le Grand-Tunis en mettant l'accent sur le fait qu'il s'agisse d'une urbanisation d'émanation populaire. Notre étude ne s'intéresse pas à discuter le fait que cette forme ne soit pas réglementaire ; en effet, nous dépassons à travers notre recherche le clivage de légal / non légal et nous nous intéressons plutôt à analyser le mode d'organisation et d'autogestion de ces quartiers. Un intérêt majeur sera porté sur le fait qu'il s'agisse d'une urbanisation alternative qui s'est instaurée dans une période de crise de logements et qui vient pour trouver une solution pour des populations exclues des programmes d'habitat

### I. Les quartiers informels : une production des exclus du marché officiel du logement

### I.1 Des politiques de l'habitat ségrégatives :

Les quartiers informels en Tunisie se sont développés suite à une logique d'exclusion générée par les différentes politiques publiques adoptés par l'Etat tunisien. Nous pouvons dire que ces politiques ont été mises en place selon ce que le contexte économique exige.

Cependant, ces dernières ont connu une certaine évolution à travers le temps ce qui nous mènera à les séparer en plusieurs phases significatives liées essentiellement aux modèles de développement économique adoptés par l'Etat.

#### I.1.1 1956-1970 : Le contexte d'obsession de modernisation :

L'Etat après l'indépendance voulait déployer ses efforts pour métamorphoser la situation de l'urbain en Tunisie. Un focus a été porté sur la planification urbaine qui n'était pas vraiment à l'ordre du jour. Une obsession de modernisation caractérisait l'élite politique de l'époque qui voulait changer la donne en Tunisie en valorisant l'image du pays.

La planification urbaine à cette époque n'était pas vraiment à l'ordre du jour. Cependant, dans un contexte d'obsession de modernisation qui caractérisait l'élite politique, plusieurs opérations d'éradication des gourbivilles ont eu lieu en excluant des populations vers leurs régions d'origine ; ces opérations s'inscrivent dans une logique de lutte contre toute forme d'urbanisation non conforme à la loi et aux normes hygiéniques.

De ce fait, les programmes d'habitat ont été un élément d'intérêt majeur des politiques urbaines durant cette période : un programme de logements sociaux a été défini au début des années 1960. Il s'agit d'un programme de 180 000 logements dont 65% sont destinés aux populations aux revenus moyens et 35% sont des logements privés destinés à une population aisée. En 1965, ce programme a été interrompu par la FMI étant donné qu'il représentait un facteur d'inflation de l'économie. En effet, 55% de ce projet a été réalisé et la répartition des logements a abouti à un certain changement ; 80% des logements deviennent privés alors que seulement 20% étaient destinés aux populations moyennes.

Cette période se caractérisait par la dominance de l'Etat connu par son autoritarisme et sa fermeté. Il s'agit de l'ère de l'Etat-parti où il se positionne comme le seul acteur du développement économique et social. Les urbanisations non réglementaires durant cette période étaient considérées comme une transgression à éliminer ; Durant les années 1940, Tunis a témoigné la présence de plusieurs gourbivilles installés sur les faubourgs et aux alentours de la médina de Tunis. Construits avec des matériaux très précaires, ces habitats représentaient des entités insalubres. Ils sont la résultante d'un exode rural qui s'est accru. Ces populations se sont installées donc sur ces terrains étant donné qu'ils sont proches de l'emploi.

L'Etat était en quête de modernité. Ces gourbivilles représentaient donc un véritable « obstacle » devant cette image moderne tantôt rêvée par l'élite politique. Dans ce contexte, un décret du 16 mars 1957 a vu le jour pour autoriser la démolition de ces entités afin de nuire avec toute sorte de logements insalubres et précaires qui peuvent nuire à la santé des habitants.

Une vaste opération de démolition des gourbivilles a eu lieu pendant les années 1960 ; il existe des quartiers qui ont été complètement rasé afin de rompre avec ce type d'urbanisation de misère qui menaçait cette image valorisée souhaitée par l'Etat.

Il s'agit donc d'une intervention marquée par un autoritarisme de l'Etat qui incarnait l'image de l'acteur dominant, ferme et autoritaire. Avec ces opérations de démolition des gourbivilles, cet acteur montrait une certaine fermeté vis-à-vis de l'habitat informel qui représentait pour lui un « parasite » face au développement. La légitimation de cette urbanisation était donc une question impossible pour l'Etat.

Après ces opérations agressives de démolition, les populations ont été refoulées vers leurs régions d'origine. Cette action était l'opération la plus audacieuse. Ceci a engendré quelques tensions sociales ce qui a poussé l'Etat a abandonné cette politique de buldozer en adoptant un nouveau mode d'intervention plus pacifique.

Le nouveau modèle de développement économique qui a été adopté se basait sur la substitution de l'importation. Le but était de créer un marché intérieur donc de renforcer l'activité agricole dans le milieu rural. Il s'agit de l'époque de coopérative de production. L'Etat a concentré ses actions dans le développement de la campagne tunisienne afin d'assurer un développement de la production agricole. Cette projection et ce focus qui ont été porté vers le milieu rural ont exigé un désengagement envers les politiques en milieu urbain ; Les années 60 ont été marquées par des faibles actions dans les grandes villes et par une politique d'habitat modeste voir même pauvre qui n'était pas destinée à l'ensemble de la population puisqu'elle était presque exclusive à une population solvable ; on parle d'un marché de logements segmenté où les programmes d'habitation pour les couches populaires ont été arrêté.

Dès lors, ce modèle de développement économique avait plusieurs conséquences négatives ; il a généré plusieurs mécontentements au niveau de la population rurale étant donné qu'il a engendré un processus de prolétarisation et d'appauvrissement des paysans d'une part. D'autre part, la dégradation des conditions de vie de ces populations et leur paupérisation a entrainé un exode rural et un abandon de l'activité agricole par plusieurs agriculteurs ce qui a donc favorisé l'installation de plusieurs quartiers informels sur ces terrains agricoles délaissés.

### I.1.2 1970-1990 : Des politiques visant la promotion des classes moyennes :

Les politiques publiques de l'époque portaient un intérêt majeur à la production des logements pour les populations moyennes.

De ce fait, l'Etat a fait un focus sur la planification urbaine pour assurer l'attractivité de la Tunisie et développer le contexte économique et social du pays. En outre, un intérêt a été porté au transport dont ses problèmes s'exacerbent d'un jour à l'autre ; en 1982 une ligne du métro léger de Tunis a été mise en place pour faciliter la mobilité des populations et l'accès à leurs emplois. Cette amélioration en termes d'infrastructure et de moyens de transport public doterait la capitale d'une image moderne et valorisée et faciliterait la mobilité des habitants.

Pour répondre aux besoins des populations moyennes, il fallait développer une politique urbaine qui prendra en considération la promotion de nombreux logements, l'équipement des grandes villes par les moyens de transport en commun et les infrastructures nécessaires tout en garantissant des conditions de vie décentes à la population.

Afin de diversifier et multiplier l'offre en termes de logements, une nouvelle politique d'habitat a été mise en place. Cette politique visait essentiellement à la promotion des classes moyennes. L'Etat a donc déployé ses efforts pour répondre à cet objectif.

Ceci a contribué donc à la création d'une agence foncière d'habitat en 1974 qui a pour mission d'acquérir et aménager des terrains destinés à la construction. Cependant, pour diversifier les opérations en matière de logement, de nouveaux acteurs urbains commencent à apparaître ; ce sont les promoteurs immobiliers qui étaient public à l'époque. Il s'agit de la SNIT qui représente le principal promoteur immobilier en Tunisie. Cet organisme étatique avec la SPROLS qui a été créé en 1997 avaient pour objectif la mise en place d'une offre de logements sociaux destinée aux classes moyennes. Avec la mise en place d'un système d'épargne-logement lié à la SNIT, l'Etat voulait proposer une possibilité d'accès à une propriété pour ces populations.

Bien que la promotion immobilière représente un moyen de production de logement, l'offre proposée par cette filière n'est pas satisfaisante étant donné que la population cible de ces programmes d'habitat avait changé au cours du temps.

Selon Morched Chabbi, « la production de la promotion immobilière apparaît comme une filière déconnectée de l'ensemble du système de production de l'habitat défini en 1974 » (Chabbi, 1988, p 46).

Bien que l'Etat ait multiplié ses efforts et ses actions dans la mise en place d'institutions qui permettent la projection de divers logements pour promouvoir les classes moyennes, ce marché restait toujours cloisonné et incohérent avec les revenus des ménages modestes.

Dès lors, la nouvelle politique d'habitat adoptée pendant cette période a exclu les populations modestes étant donné que la majorité des opérations d'aménagement de terrain à bâtir assurée par l'agence foncière de l'habitat se concentrait dans les grandes villes d'une part et étaient destinées à des populations solvables d'autre part.

En revanche, L'Etat, qui était marqué auparavant par un autoritarisme et une fermeté face à une citoyenneté passive, avait adopté une attitude plutôt tolérante. Une atmosphère marquée par la paix et la cohésion sociale a été donc instaurée. Dans cette optique, les pouvoirs publics n'exerçaient plus des pratiques autoritaires pour éviter toute sorte de tension sociale ; de nouvelles formes souples de régulation apparaissent : l'éradication des gourbivilles a été abandonnée ce qui se traduira par une attitude de tolérance vis-à-vis de l'habitat informel.

Le 26 janvier 1978, la Tunisie a connu plusieurs émeutes entre le parti au pouvoir et le syndicat des travailleurs ; le 26 janvier 1978 a été déclaré un jour de grève générale où plusieurs manifestants qui habitaient dans ces quartiers populaires sont sorties dans ces manifestations pour contester et lutter contre les conditions de vie décentes. Ces mouvements sociaux ont généré une certaine tension sociale vu que plusieurs personnes ont été tuées et blessées.

Obsédées par l'atmosphère sociale pacifique, les autorités publiques décident de porter plus d'intérêt à ces quartiers populaires marginalisés et de déployer leurs actions dans ces entités urbaines afin d'améliorer les conditions de vie.

Une nouvelle orientation des politiques publiques a eu lieu donc à partir de la fin des années 1970 ; il s'agit d'une politique fondée sur la réhabilitation des quartiers informels tout en assurant leur intégration urbaine et sociale. Cette période a été marquée par une intervention précoce de l'Etat au niveau de ces entités qui ont fait l'objet d'une reconnaissance officielle par les pouvoirs publics.

Dans ce contexte, l'intégration des quartiers informels demeurent nécessaires. Une agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU) a été créé en 1981 afin d'assurer la réhabilitation de ces entités.

Appuyées et financées par la Banque mondiale, les opérations de réhabilitation ont connu une certaine ampleur à partir de 1987. Plusieurs projets ont eu lieu donc et ont évolué au cours du temps. Il nous a semblé donc important de revenir sur ces différents programmes réalisés dans le cadre de la réhabilitation et de l'intégration de ces quartiers informels.

En premier lieu, il s'agit des projets de développement urbain (PDU) ; les trois premiers projets de développement urbains ont été mis en œuvre par l'ARRU et financés par la Banque mondiale, L'US-AID et l'Etat tunisien afin d'assurer une régularisation foncière, une amélioration des logements et des infrastructures au sein de ces quartiers. A partir du

quatrième PDU, l'Etat devient le seul financeur de ces opérations étant donné que la Banque mondiale s'est désengagée de ce projet. Nous constatons un changement d'orientation au niveau de ces projets qui se sont axés sur la projection de logements sociaux afin de répondre aux besoins des populations modestes.

Pendant le changement du régime en Tunisie, l'Etat continue à mener ses actions dans les quartiers non réglementaires. Le but était de constituer une « clientèle sociale » comme le décrit Morched Chabbi. D'autre part, en 1989 un mouvement islamiste commence à se développer surtout dans les quartiers populaires. Ceci a mené les autorités publiques à multiplier leurs actions dans ces lieux de vie afin de pouvoir contrôler ce mouvement. Une logique de contrôle social s'instaurait donc afin de pouvoir maitriser ce courant qui représentait pour l'Etat une « menace » pour l'environnement social. Les programmes de réhabilitation ont été poursuit ce qui permettrait une intervention permanente de cet acteur. Dans ce contexte, un programme national de réhabilitation des quartiers populaires (P.N.R.Q.P) a été mis en place en 1990. Ce programme financé par l'Etat avait pour objectif l'amélioration des logements et des conditions de vie des habitants des quartiers informels. Il a été l'un des projets de réhabilitation les plus connus en Tunisie; 900 quartiers ont été réhabilités tout en améliorant les conditions de vie des habitants

Ce programme s'est instauré donc dans une logique de régulation sociale et de contrôle indirect de l'Etat pour maitriser toute sorte de transgression qui pouvait nuire à cette image valorisée tantôt rêvée par le pouvoir public.

L'Etat qui représentait le seul acteur urbain à l'époque avait déployé ses actions pour la promotion des classes moyennes à travers les diverses opérations de promotion de logements et de réhabilitation des quartiers informels. Cependant, cette politique mise en place n'avait pas pu résorber cette crise en termes de logements destinés aux classes moyennes et modestes. L'offre était essentiellement axée à des populations solvables.

### I.1.3 1990-2005 : Le Grand Tunis : la nouvelle vitrine de la méditerranée:

Cette période a témoigné d'une part le grand engagement dans la planification urbaine et le développement du territoire : en effet, plusieurs actions importantes ont eu lieu en termes d'aménagement urbain. A partir de 1994, on voit se développer les schémas directeurs d'aménagement national et régional ; il s'agit de véritables outils de planification qui s'inscrivent dans le but d'assurer un développement du territoire à l'échelle nationale et à l'échelle régionale dans le but de réduire les écarts entre les différentes régions et d'éliminer les formes d'inégalités socio-spatiales. D'autre part, entre 1993 et 2000, 150 plans d'urbanisme de communes se développent afin de maitriser l'urbanisation.

En outre, la Tunisie s'inscrit dans les enjeux de la mondialisation où la compétitivité entre les villes est accrue. Il s'agit de l'époque de l'ouverture mondiale où la Tunisie s'inscrit dans une perspective néolibérale afin de pouvoir garantir un rayonnement à l'échelle internationale.

Pour répondre à ces enjeux, l'Etat s'engage dans une logique d' « urbanisme de projet » qui suscitait la projection de plusieurs équipements attractifs et innovants.

Dans ce contexte de métropolisation du Grand Tunis, plusieurs projets urbains d'envergure ont été réalisés comme le projet d'aménagement des berges du lac sud, le lotissement des berges du lac nord, le projet Tunis sport city…

Ces projets d'envergure s'installent donc dans la capitale afin de la doter d'une image valorisée en lui attribuant le caractère d'une métropole internationale qui « ne peut jouer son rôle que si elle se donne une vocation à moyen et long termes. Les projets de planification urbaine du Grand Tunis à l'horizon 2016 semblent privilégier le renforcement des services et la vocation d'une capitale internationale, dont les fonctions tertiaires et industrielles seraient privilégiées. » (Chabbi, 2001).

Cet « urbanisme de projet » a généré un focus intense sur les grandes villes et surtout sur le Grand-Tunis pour capter de nouvelles possibilités de rente qui peuvent doter la Tunisie de nouveaux horizons à l'échelle mondiale. Dans ce contexte, l'Etat se désengage de plus en plus dans les programmes d'habitat en laissant intervenir le privé et les investisseurs étrangers dans ces opérations. Les promoteurs privés accaparent le marché foncier en proposant une offre en termes de logements très inadéquate avec la demande ; des spéculations foncières ont eu lieu surtout suite à une certaine pression sur le foncier. Nous pouvons ainsi dire que le contexte de

compétitivité n'était pas favorable pour les populations moyennes et défavorisées étant donné qu'elles n'ont pas été prises en considération. Bien que les opérations de réhabilitation des quartiers informels se soient multipliées pendant cette période pour promouvoir une image sociale valorisée de la Tunisie, la projection de logements n'était pas à l'ordre du jour étant donné que l'Etat s'est retiré des opérations de financements et de création d'habitat ; Ce dernier qui était auparavant le seul acteur économique a cédé une part de ses actions à des acteurs privés.

Cependant, les opérations de réhabilitation des quartiers informels se sont poursuivies pour garantir ce discours politique basé sur l'intégration sociale de toutes les composantes de la société Tunisienne. En 2007, un programme de promotion des quartiers populaires a été lancé par l'Etat tunisien. Destiné à l'amélioration des conditions de vie des habitants et à la promotion des activités productives dans ces quartiers, ce programme portait un intérêt majeur sur les grandes villes. Ce dernier a concerné 82 quartiers, répartis sur 34 communes et qui s'est consacré à l'amélioration de l'infrastructure et à la projection des équipements socio-collectifs afin de dynamiser ces quartiers et d'améliorer les conditions de vie des habitants en améliorant leurs revenus à travers la projection d'activités productives.

Il s'agit d'une époque qui témoignait une grande présence de diverses formes d'injustices socio-spatiales, de discrimination et de marginalisation de la classe moyenne et populaire. Le focus total des politiques urbaines était sur la région métropolitaine du Grand-Tunis et les autres grandes villes. Ceci a fait l'objet d'un refoulement chez le peuple tunisien qui s'est mobilisé pour changer son sort en proclamant une meilleure vie tantôt rêvée.

### I.1.4 La post-révolution : un Etat fragile et en manque de légitimité :

La Tunisie a connu en 2011 une révolution appelée « révolution des Jasmins ». Il s'agit d'un ensemble de contestations et de mouvements sociaux qui ont forcé l'ancien régime de quitter le pouvoir. Vivant dans l'oppression, le chômage, la pauvreté et la marginalisation, le peuple tunisien contestait dans les rues en proclamant la dignité, la liberté, la justice sociale et l'intégration. Les quartiers populaires et non réglementaires ont été la première étincelle de ces contestations qui ont mené à la révolution. Après avoir subi plusieurs formes de stigmatisation et de ségrégation de la part des pouvoirs publics, les habitants de l'informel proclamaient dans les rues un droit universel qui est celui d'avoir un logement décent et des conditions de vie favorables. En scandant des slogans portant sur le droit au logement et le

droit à l'éducation, à la santé et aux conditions de vie décentes, on voit apparaitre une forme d'expression de désir d'un droit à la ville. Ceci nous mène à réfléchir donc sur la question suivante : ce mouvement social qui émane d'un échec de politiques publiques pourrait-il pousser les lignes et changer la donne de ces quartiers en Tunisie ?

Le cadre politique de la Tunisie postrévolutionnaire s'est traduit par une multiplication de plusieurs gouvernements. Suite à plusieurs événements politiques (assassinat de deux élus), le peuple tunisien s'est approprié de nouveaux les rues pour appeler le gouvernement à quitter le pouvoir étant donné que leurs demandes n'ont pas été réalisées et la situation n'a pas changé. Ce contexte a généré une déstabilisation au niveau économique, politique et social. D'autre part, l'Etat était fragile face à ces différentes émeutes.

Il s'agit d'un contexte de laisser aller où les autorités publiques n'exerçaient aucun contrôle. En effet, il y a eu une dissolution au niveau du système administratif de l'Etat. Les collectivités locales ne peuvent plus contrôler l'urbanisation étant donné que les conseils municipaux qui sont chargés de la délivrance du permis de bâtir n'exerçaient plus leurs missions durant la période post-révolution. Ceci a stimulé la multiplication des quartiers informels dans un contexte d'absence de contrôle et de suivi. Si la part des logements informels était de 28 % avant la révolution, elle est passée à 46% après 2011 ce qui nous montre l'apogée de l'urbanisation non réglementaire durant cette période.

En revanche, dans cette situation socio-politique instable marquée par une phase de transition démocratique, les politiques publiques ont multiplié leurs actions dans la projection de logements sociaux pour permettre une offre à des couches populaires.

On voit de nouveau l'engagement de l'Etat dans le financement de ces actions dans le but d'inclure les populations défavorisées dans ce marché de logements. Il s'agit donc d'un discours politique qui s'est focalisé sur l'importance d'accès à des logements décents étant donné que ce facteur pourrait être un élément de cohésion sociale. Le secrétaire de l'Etat chargé de l'habitat a annoncé que le gouvernement a adopté un plan quinquennal (2016/2020) qui s'instaure dans le cadre du programme d'aménagement de logements sociaux. Ce nouveau plan prévoit la construction de 50 000 logements dont 10 000 seront construits chaque année.

Nous pouvons constater que l'idée de clientélisme sociale réapparaissait de nouveau dans la période post-révolution. L'Etat ne voulait plus s'engager dans des conflits directs avec la

population et déployait ses actions dans des programmes de logements sociaux pour atténuer la crise d'habitat qui a été généré par les politiques urbaines précédentes.

### I.2 Les quartiers informels : le passage d'une revendication d'un droit au logement à un droit à la ville :

Si l'informel s'est développé en Tunisie c'est pour répondre à un droit au logement décent tantôt revendiqué par une population qui s'est trouvée exclue d'un marché sélectif. Ceci a encouragé ces derniers à s'aventurer dans l'achat de terrains qui ne sont pas réglementaires et à se lancer dans le processus d'auto construction de leurs propres maisons en fonction de leurs revenus afin de réaliser leur rêve en ayant accès à une propriété.

L'habitat informel s'est instauré donc avec une initiative des habitants qui s'est inscrit dans le cadre d'un rêve d'un idéal urbain en accédant à un logement. Toutefois, bien que ces populations aient réussi à avoir un habitat, leur souhait de vivre dans des conditions décentes et confortables semble loin d'être réalisé. La situation de ces quartiers était désastreuse ; les habitants vivaient dans des enclaves, dans des entités complètement marginalisées et exclues du reste du tissu urbain. Les habitats n'étaient pas raccordés aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. D'autre part, ces quartiers se trouvaient en périphérie dans la plupart des cas et donc loin du centre ce qui nécessitait la mise en place de moyens de transport en commun pour assurer le déplacement des habitants. Ceci n'était pas le cas ce qui a eu un effet sur la mobilité des populations en la réduisant.

De l'extérieur, les gens considéraient ces quartiers comme des « ghettos » marqués par l'insécurité, la délinquance, l'insalubrité et la pauvreté. Ces stéréotypes portés sur l'habitat informel renforçaient la stigmatisation de ces entités qui représentaient une « pathologie » pour les politiques publiques et pour les autres populations solvables.

Cette situation a poussé donc les habitants de l'informel à se révolter ; l'émancipation de ces derniers s'est traduite sous une forme d'une multitude de manifestations qui émanent de ces quartiers afin de revendiquer des meilleures conditions de vie. En 1978, des émeutes ont eu lieu où les protestants étaient des personnes issues de ces quartiers populaires qui contestaient leurs conditions de vie pénibles, leur marginalisation par les différentes politiques publiques et leur exclusion. Ces slogans qui ont été crié lors de ces manifestations ont incarné une sorte de pression sociale exercée par les habitants sur l'Etat pour qu'il réponde à leurs demandes.

Suite à ce mouvement social qui représentait une mobilisation exceptionnelle, l'Etat a déployé ses efforts pour répondre aux besoins primaires des populations qui habitent l'informel. Si ce dernier n'était pas capable d'offrir le droit d'habiter, qui représente un droit universel que chaque politique publique doit le prendre en considération dans ses agendas, il se trouve donc contraint de mettre en place un programme de réhabilitation de ces entités urbaines afin d'assurer leur intégration sociale et urbaine. Cette politique de réhabilitation s'engage dans l'amélioration des conditions de vie des habitants en les dotant de services publics ( eau, électricité et assainissement), en les viabilisant et en les reliant au centre avec des moyens de transport en commun.

En second lieu, les évènements de la révolution montrent un véritable engagement de la population dans la revendication du droit à la ville. Si la première étincelle de ce grand mouvement hors-norme provenait des quartiers informels, ceci explique un ras-le-bol de ces populations qui ont subi plusieurs formes de ségrégation, d'exclusion et de mise à l'écart par les différentes politiques publiques. Cette révolte s'est instaurée suite à une période qui s'est marquée par un focus sur les grands projets urbains tout en oubliant ces quartiers et en négligeant la mise en place de programmes de logements destinés aux classes moyennes et populaires. Ce contexte d' « urbanisme de projet » qui a tourné le dos aux quartiers non réglementaires a accentué les inégalités socio-spatiales.

L'injustice qui s'est exacerbée avec la métropolisation des grandes villes a été le véritable moteur de cette révolution émanant des quartiers populaires connaissant une véritable ségrégation définie comme une « pratique volontaire opposant un acteur responsable à un sujet qui la subit » (Brun, 1994, p24). Ce mouvement social s'est traduit donc par une expression d'une revendication d'un droit à la ville qui « est aussi un droit plus collectif qu'individuel, puisque pour changer la ville, il faut nécessairement exercer un pouvoir collectif sur les processus d'urbanisation » (Harvey, 2009).

Les quartiers informels représentent donc un véritable « laboratoire de l'espoir » où les habitants font évoluer leurs rêves. L'installation des populations dans ces entités urbaines a eu lieu en premier temps pour répondre à un droit au logement et s'est transformée ensuite à une revendication d'un droit à la ville pour réaliser un idéal urbain. Cette revendication du droit à la ville s'est traduite par une forme contestataire par le biais de l'appropriation de la rue pour faire valoir le dilemme de l'habitat informel. Cette émancipation a démontré donc de

véritables capacités des habitants à faire une pression sur l'Etat pour que ce dernier puisse répondre à leurs demandes en assurant leur intégration.

Si l'habitat informel s'est développé grâce à des compétences des habitants qui sont le fruit d'une logique d'un droit à la ville, il nous a semblé primordial d'étudier les différentes caractéristiques morphologiques et sociales pour mieux comprendre la participation de ces populations dans la genèse de cette forme urbaine.

## II. Les caractéristiques morphologiques et sociales de l'informel :

Nous nous intéressons dans cette partie à étudier les caractéristiques morphologiques et sociales dans les quartiers d'habitat informel dans le Grand-Tunis afin de comprendre comment les habitants de ces quartiers se sont organisés dans la gestion de leur lieu de vie.

### II.1 Localisation des quartiers informels dans le Grand-Tunis :

A partir de la carte ci-dessous, nous pouvons visualiser la localisation des grands quartiers informels dans le Grand-Tunis.

Nous remarquons que le nombre de ces urbanisations s'est multiplié surtout depuis 1990. En effet, bien que l'urbanisation informelle se soit développée surtout en périphérie, nous pouvons remarquer qu'il existe quelques quartiers qui sont au cœur de la ville et qui se prolifèrent dans les espaces interstitiels.

En outre, nous pouvons constater que le modèle d'urbanisation de ces quartiers est homogène au niveau du Grand-Tunis.




Source : AUGT,2014

Carte n°1 : localisation des quartiers informels dans le Grand-Tunis

## II.2 Les caractéristiques morphologiques des quartiers informels du Grand-Tunis :

### II.2.1 Les quartiers informels : des entités marquées par une faible densité :

Comme nous venons de le mentionner, l'habitat informel s'est développé dans le Grand-Tunis à partir des années 1970 en périphérie sur des terres agricoles. Ces quartiers donc se trouvaient un peu éloignés du centre-ville. Nous allons dans cette partie étudier leurs caractéristiques morphologiques.

Tout d'abord, nous pouvons distinguer trois types de tissus en ce qui concerne les quartiers informels. En premier lieu, on trouve les quartiers agglomérés où les logements sont mitoyens avec l'existence de quelques commerces informels projetés par les habitants. Selon une étude faite par l'agence d'urbanisme du Grand-Tunis, cette forme s'étale sur 631,9 ha en occupant donc 86.7% de ce type d'urbanisation. Il s'agit donc de la forme la plus fréquente.

Ensuite, nous trouvons de l'habitat informel qui s'est développé autour des grands axes routiers structurants afin d'avoir une chance d'être mieux desservi.

La dernière typologie des quartiers non réglementaires est présente sous forme de quelques habitats dispersés sur des terres agricoles. Il s'agit donc de constructions non agglomérées qui s'étalent sur les plaines Nord comme à Raoued par exemple et Sud comme Mornag.

Les quartiers informels se caractérisent par une extension horizontale ; ce phénomène a engendré un étalement spatial remarquable en grignotant les espaces agricoles ce qui a entrainé une sous densification du tissu urbain. Il s'agit d'une extension horizontale des logements contrairement à ce que nous pouvons constater en Egypte où l'étalement se fait plutôt à la verticale. Quant à l'habitat, il s'agit d'une dominance de logements à faible densité (maison traditionnelle, villa) qui ne dépassent pas généralement le niveau RDC+1. Ceci explique donc la faible densité qui caractérise ces quartiers.

| Gouvernorat (département) / Région | Densité : log/ha |
|---|---|
| Tunis | 37 |
| Ben Arous | 65 |
| Ariana | 46 |
| Manouba | 55 |
| **Grand-Tunis** | **51** |
| Beja | 27 |
| Jendouba | 30 |
| El Kef | 35 |
| Siliana | 24 |
| **Nord-Ouest** | **29** |

Source : Estimation à partir de l'identification des besoins des quartiers à réhabiliter dans les collectivités locales, ARRU, 2014.

Tableau n°1 : densité des quartiers informels dans le Grand-Tunis et le Nord-Ouest

A partir de ce tableau, nous pouvons constater que la densité des quartiers informels est faible. Elle est la plus élevée au niveau du gouvernorat de Ben Arous. Cependant, nous pouvons remarquer que le Grand-Tunis a une densité plus importante que celle de la région du Nord-Ouest.

Cette sous-densification pose un dilemme pour les planificateurs et les autorités publiques étant donné que ce phénomène ne cesse de grignoter les terrains agricoles ce qui provoque un gaspillage de l'espace d'une part, et d'autre part les opérations d'alimentation en eau potable et électricité pour ces quartiers sont couteuses vu leur localisation un peu lointaine.

### II.2.2 Les caractéristiques du logement :

Quand on parle de quartiers non réglementaires, plusieurs pensent que nous parlons d'habitat précaire marqué par l'insalubrité. En revanche, ceci n'est pas le cas en ce qui concerne notre objet d'étude étant donné que l'habitat informel dans le Grand-Tunis est en bon état vu qu'il est construit en dur.

Après les grandes opérations de démolition des gourbivilles durant les années 60, les quartiers informels ne sont plus des ensembles qui abritent des logements construits en matériaux précaires.

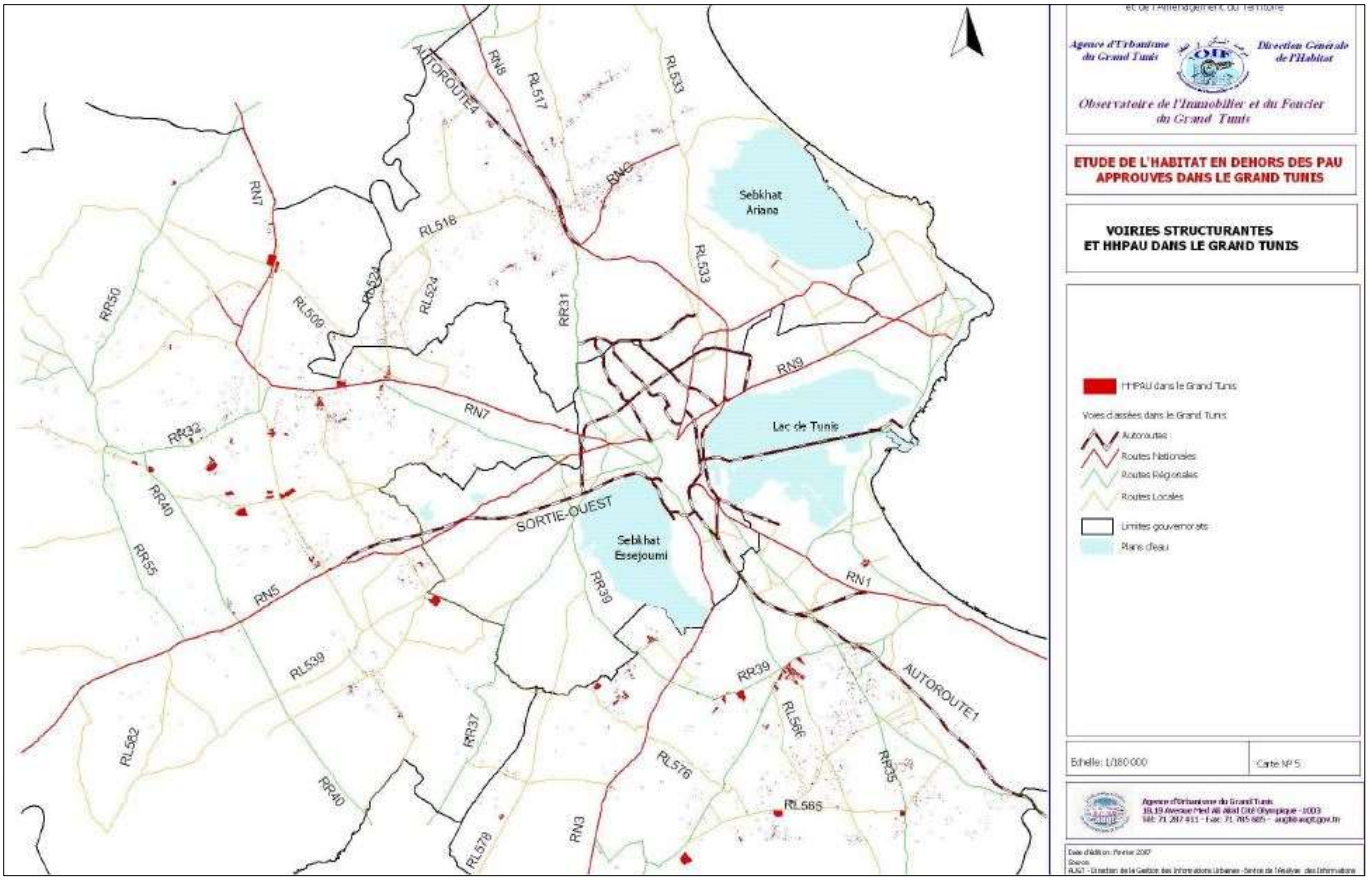
D'autre part, la typologie des logements qui prédomine dans l'informel est l'habitat individuel groupé qui se présente sous forme de maisons traditionnelles dans la majorité des quartiers informels du Grand-Tunis mais on peut trouver des villas dans quelques quartiers. Ceci diffère d'un quartier à un autre en fonction de sa localisation et des revenus des ménages.

En ce qui concerne la hauteur des bâtiments, dans la plupart des cas les maisons ne dépassent pas le niveau RDC +1 ou RDC+2.

Bien que la terminologie « informel » donne l'impression que l'habitat dans ces quartiers est désorganisé, les constructions sont en dur et le tissu urbain est généralement orthogonal.

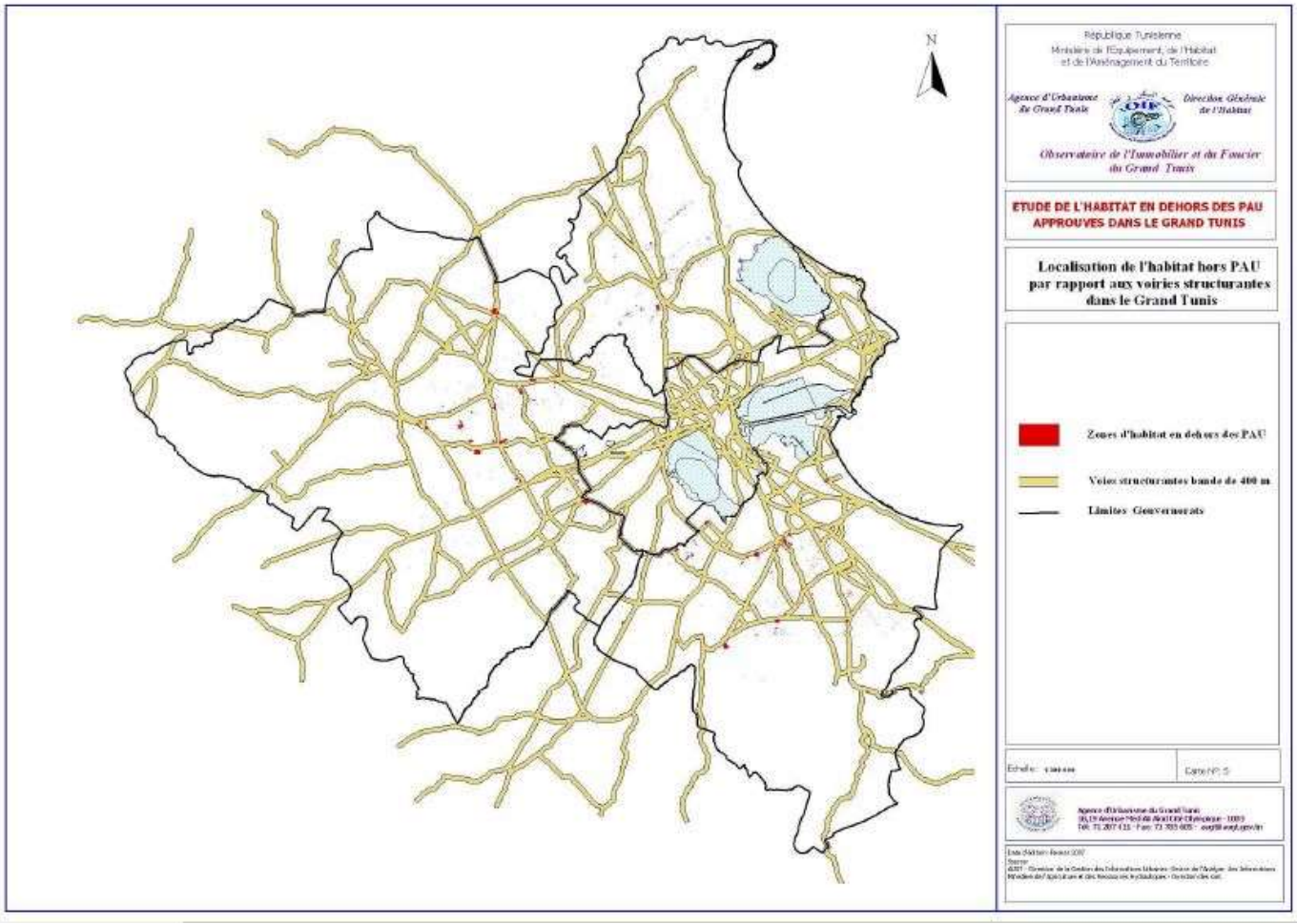
### II.2.3 Accessibilité et desserte des quartiers informels :

Les deux cartes ci-dessous vont illustrer la localisation des quartiers d'habitat informel par rapport aux voiries structurantes du Grand-Tunis.




Source : AUGT (agence d'urbanisme du Grand-Tunis)

Carte n°2 : localisation des quartiers informels par rapport aux voiries structurantes du Grand-Tunis




Source : AUGT

Carte n°3 : localisation des quartiers informels par rapport aux voies structurantes du Grand-Tunis

Nous pouvons donc remarquer que ces quartiers se situent à côté des routes principales. Selon une étude faite par l'agence d'urbanisme du Grand-Tunis, nous pouvons constater que 49 % des quartiers informels se situent à 200m des voies publiques.

Les voies structurantes (locales, régionales ou nationales) constituent pour ces entités une véritable opportunité pour les habitants de l'informel en termes d'accessibilité et de desserte par les moyens de transport en commun. En effet, cette infrastructure représente un élément attractif pour les quartiers informels.

### II.2.4 Equipement des quartiers :

Les quartiers informels sont généralement équipés en eau et électricité. Avant l'intervention de l'Etat dans ces entités pour les réhabiliter, les logements ne sont pas raccordés aux réseaux d'assainissement. En outre, concernant le réseau viaire, les quartiers d'habitat informel ne sont pas dotés de voiries. Le lotisseur clandestin, après la commercialisation des lots, se retire et néglige la viabilisation de ces derniers. La mise en place de ce réseau dans la majorité des quartiers a eu lieu dans le cadre de réhabilitation de ces entités par les autorités publiques. Ces voiries sont étroites dans la plupart des cas.

En ce qui concerne les équipements publics, généralement les quartiers informels sont mal équipés ; les équipements socio-collectifs sont insuffisant donc et se limitent aux équipements de base. Nous trouvons quelques commerces qui sont informels mis en place par les habitants à partir de leurs maisons ; nous trouvons des épiceries par exemple qui sont au niveau du rez-de-chaussée d'une maison d'un habitant de ces quartiers.

Ces commerces sont considérés comme des moteurs qui dynamisent et mouvementent ces entités. Il s'agit des épiceries et de cafétérias qui prédominent dans l'informel. Ces lieux représentent de véritable générateur de sociabilité étant donné qu'ils sont des lieux où les habitants se croisent pour échanger des discussions.

Les quartiers d'habitat informel abritent donc des habitats construits en dur. Ils sont marqués par une faible densité étant donné que l'extension se fait à la verticale ce qui a engendré un processus d'étalement spatial remarquable sur des terrains agricoles. Ceci a provoqué un véritable gaspillage des réserves agricoles et foncières. Si l'habitat informel fait écho à un habitat en total désordre, cette réflexion est à réfuter étant donné que le tissu urbain de ces quartiers est organisé sous une forme de damier d'une part et d'autre part, les constructions sont solides et qui rompent totalement avec le modèle de bidonvilles caractérisé par la précarité des matériaux de construction.

## II.3 Les caractéristiques sociales des quartiers informels du Grand-Tunis:

Nous mettons l'accent sur les groupes sociaux et leurs interrelations c'est-à-dire « tout ce qui unit les membres, assure leur cohésion et fait de leur rassemblement autre chose qu'un agrégat éphémère » (Terray,1990, p262).

Au sein des quartiers spontanés du Grand Tunis, on voit se développer plusieurs liens et rapports sociaux entre les habitants.

Ces relations au sein de ces quartiers se caractérisent par la sociabilité. Un fort sentiment d'appartenance envers leur quartier est éprouvé par les habitants. Ces derniers s'entraident entre eux et se considèrent non seulement comme des voisins mais plutôt une famille. Morched Chabbi en travaillant sur ce type d'urbanisation illégale a montré que « l'HSPU est plus qu'une filière de production de logement, il s'agira de montrer que cette nouvelle forme d'urbanisation est aussi un système social complexe où les relations de sociabilité et le sentiment d'appartenance collective favorisent l'émergence d'une dynamique revendicative » (Chabbi, 1986).

Les populations des quartiers informels sont très solidaires entre elles. Vu que leurs niveaux socio-économiques sont très proches, elles forment toutefois des communautés qui peuvent être homogènes dans des quartiers et hétérogènes dans d'autres. Dans certains lieux de vie, vu que les habitants proviennent de la même région, un fort sentiment d'appartenance envers leur quartier se développe chez eux. En effet, plusieurs urbanisations informelles sont marquées par des regroupements communautaires ou familiaux. Les premières relations de sociabilité vont commencer à apparaitre suite à ces deux types de regroupements qui vont permettre aux différents habitants de l'informel d'avoir un échange et une entraide entre eux.

Toutefois, bien que ces habitants ne soient pas issus de la même famille, la relation de voisinage se développe pour atteindre un lien de solidarité et de sociabilité très important.

A travers les relations de voisinage, on voit se développer donc des liens de sociabilité, d'entraide et de solidarité. Bien que ces quartiers ne soient pas bien équipés par des espaces verts et des équipements de loisir qui peuvent assurer des lieux de rencontre et des espaces publics dédiés à la convivialité, ces habitants développent des relations de sociabilité et d'échange entre eux devant leurs habitats ou bien dans la rue. Pour les femmes, leur espace de sociabilité est représenté par la rue et les alentours de leurs maisons tandis que pour les hommes les cafétérias représentent un lieu de rencontre par excellence où ils peuvent échanger des nouvelles et des discussions.

Cependant, Olivier Legros a bien démontré que les organisations sociales en Tunisie sont beaucoup moins présentes dans les quartiers informels du Grand Tunis en les comparants avec celles de Dakar.

En Tunisie, il s'agit du voisinage qui crée des liens sociaux entre les habitants de l'informel basés sur la sociabilité et la solidarité. « Pour cette raison que les quartiers non réglementaires sont des lieux favorables à l'émergence de « la société d'interconnaissance » » (Legros, 2003, p130).

Les populations réunies par des conditions socio-économiques qui sont presque similaires développent donc des relations d'attachement et d'appartenance à ces quartiers informels. Ces personnes qui se trouvent exclues par les politiques urbaines adoptées par l'Etat tissent des relations de solidarité entre elles. Elles constituent dès lors un groupe qui se caractérise par le fait que « ce n'est pas en général la proximité géographique de résidence qui construit le groupe mais une proximité de gouts, de pratiques communes » (Piolle, 1990, p352).

Bien que les quartiers informels soient considérés comme des entités où se développe la délinquance et l'insécurité, ces habitants sont solidaires entre eux et très sociables. Bien que dans certains quartiers les habitants ne forment pas un regroupement communautaire ou familial, ces derniers bénéficient d'une relation basée sur la sociabilité grâce au voisinage qui met en place des liens très forts entre ces différents ménages.

**********

En Tunisie, les politiques d'habitat mises en œuvre par l'Etat étaient ségrégatives et destinées à des populations solvables. Dès l'indépendance, les programmes de logements étaient sélectifs et ne répondaient pas aux besoins des couches populaires. Ces derniers, se trouvant exclus d'un marché foncier formel segmenté et sélectif, ont opté vers une autre forme d'urbanisation qui pouvaient prendre en considération leurs moyens financiers.

Il s'agit de l'habitat informel qui s'est développé dans le Grand-Tunis surtout à partir des années 1970 sur des terres agricoles se situant en périphérie.

Témoignant des conditions de vie précaires, les habitants de l'informel se sont mobilisés pour demander un certain droit à la ville afin de revendiquer une certaine intégration et une amélioration des conditions de vie. Des mouvements sociaux ont eu lieu en 1978 pour changer la donne dans ces lieux de vie. Un intérêt majeur a été porté à ces entités urbaines où l'Etat a déployé ses efforts pour les intégrer. Une politique de réhabilitation a été dès lors mises en place pour assurer l'amélioration et l'intégration de ces quartiers. Cependant, les

inégalités socio-spatiales continuent à s'accentuer ; un grand mouvement social a eu lieu en 2011 pour mettre fin à un régime « autoritaire et sécuritaire » (Camau et Geiser, 2003).

La première étincelle s'est déclenchée de ces quartiers pour revendiquer ce droit à la ville et la réduction des inégalités.

Les quartiers informels au niveau du Grand-Tunis représentent dès lors des entités urbaines marquées par une dynamique spatiale à travers la prolifération rapide de ce type d'urbanisation et sociale à travers ces divers mouvements sociaux.

Ces quartiers construits en dur ont grignoté l'espace ; la faible densité qui marque ces entités a engendré un étalement spatial remarquable au niveau de la périphérie du Grand-Tunis. Bien que le caractère non réglementaire de ces constructions résonne avec une situation anarchique et chaotique, le tissu urbain existant est bien organisé. Les logements sont construits en dur et sont alimentés par les réseaux d'eau et d'électricité au début et par les réseaux d'assainissement après l'intervention de l'Etat pour réhabiliter ces entités. Ces constructions ne sont pas similaires donc aux bidonvilles présents dans d'autres pays en voie de développement.

## CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE :

Au terme de cette partie, un constat s'est imposé : les urbanisations informelles représentent un phénomène diffus dans les pays en voie de développement qui a suscité l'intérêt de plusieurs chercheurs. Avec la mondialisation, les politiques publiques se sont intéressées à mettre en place des projets d'envergure pour valoriser l'image des grandes villes et assurer la compétition métropolitaine. De ce fait, les inégalités socio-spatiales se sont accentuées et les couches populaires ont été marginalisées.

Dans ce contexte, l'habitat informel s'est développé pour pallier ce déficit en matière de programmes d'habitat destinés à ces populations. Le tissu urbain des villes touchées par ce phénomène a subit des mutations majeures. En effet, l'espace urbain a été complètement métamorphosé par cette forme urbaine avec un étalement spatial remarquable.

Plusieurs formes d'urbanisations informelles se sont instaurées dans les pays du Sud ; entre gourbivilles et des constructions en dur, nous remarquons que ces entités urbaines sont hétérogènes et diffèrent d'un pays à un autre et d'une ville à une autre.

En s'appuyant sur l'exemple des quartiers informels du Grand-Tunis, il s'est avéré que les constructions sont en dur. Organisées généralement sous forme d'un tissu orthogonal, ces entités urbaines à faible densité s'installent généralement à côté des grands axes routiers afin de bénéficier d'une bonne desserte. Les logements sont raccordés aux différents réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement surtout après la réhabilitation de ces entités. Grâce aux relations de solidarité tissées entre les différents habitants, ces derniers se mobilisent pour la quête de légitimation de leur territoire et l'amélioration des conditions de vie.

## Deuxième partie:

## Terrain et méthodologie



Source : confins.revues.org

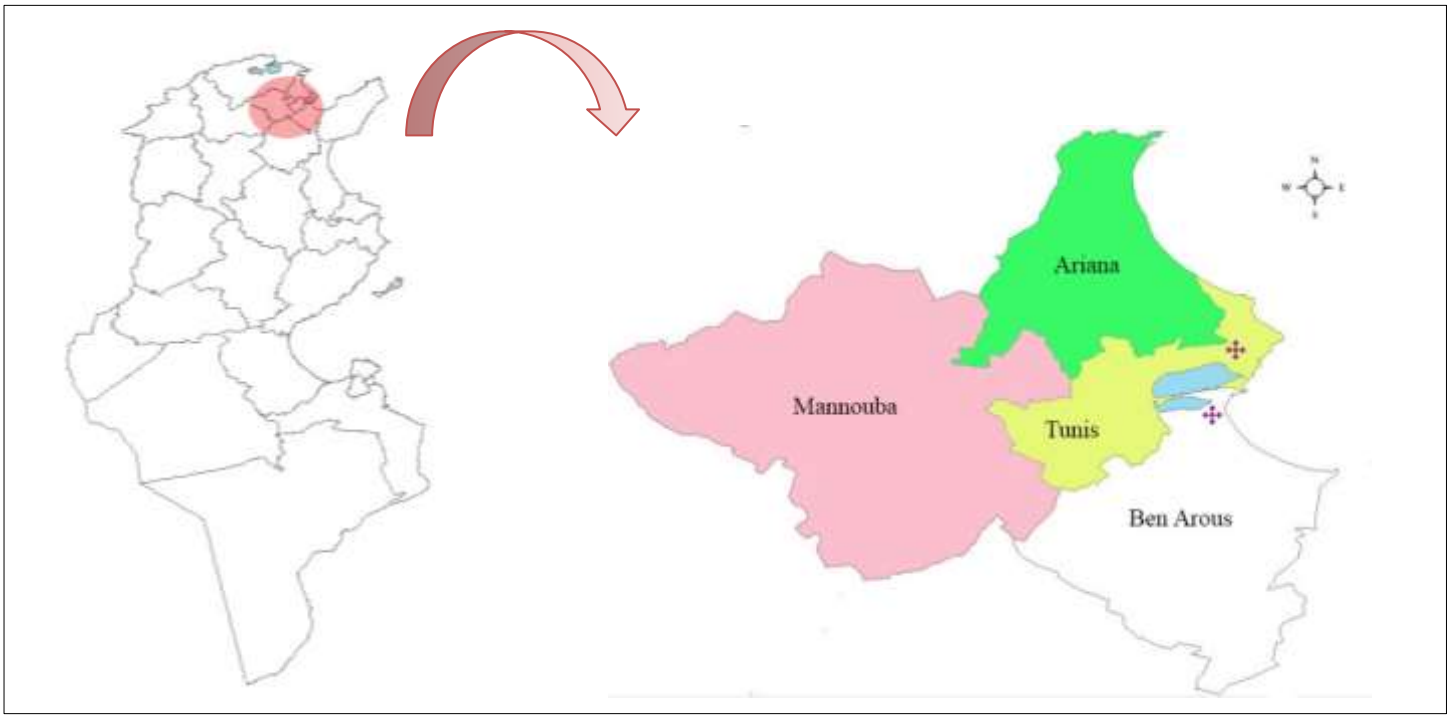
## Chapitre 3 : Cadre générale de l'enquête

### I.Terrains d'investigation :

Pour étudier les caractéristiques morphologiques des quartiers informels et comprendre le processus de participation des habitants dans la gestion de leurs quartiers, nous avons opté vers le choix de deux terrains qui pourront illustrer nos propos et nous aider à répondre à nos hypothèses.

Ces deux terrains objet de l'étude se situent au Grand-Tunis. Il s'agit du quartier Taieb Mhiri 3 situé à Rades plage au niveau de la ville de Rades faisant partie du gouvernorat de Ben Arous. Il s'agit d'un quartier qui s'est surtout proliféré après 2011 donc après la révolution et qui n'a pas encore fait l'objet d'une opération de réhabilitation par l'ARRU.

En ce qui concerne le deuxième quartier, il s'agit de « Bir Lahlou » qui se situe au Kram-Ouest au niveau de la ville du Kram se positionnant au gouvernorat de Tunis. Ce quartier a commencé à se proliférer à partir des années 1980 et a été l'objet d'une opération de réhabilitation initiée pendant les années 1990. Cette réhabilitation avait connu un grand succès à l'échelle nationale.




Carte n°4 : Situation des terrains d'étude par rapport aux limites administratives du Grand-Tunis

Source : Elaboration personnelle




Carte n°5 : Situation des quartiers d'investigation par rapport aux potentialités urbaines du Grand-Tunis

Source : fond google earth/ élaboration personnelle.

**II.Justification du choix des terrains d'enquête :**

Le choix de nos terrains d'investigation s'est basé sur des quartiers hétérogènes. Le premier a fait l'objet d'une opération de réhabilitation tandis que le deuxième n'est toujours pas réhabilité.

Le quartier Taieb Mhiri 3 situé à Rades nous permet de s'informer sur la manière dont les habitants s'organisent pour la gestion de leur lieu de vie. D'autre part, ce terrain objet de l'étude nous permettra de comprendre la participation des habitants avant l'intervention de l'Etat et les attentes de cette population vis-à-vis des opérations de réhabilitation pouvant toucher à ce lieu. Ceci nous mènera donc à interroger la volonté des habitants de faire valoir leur quartier et l'améliorer.

Le quartier Bir Lahlou a été choisi comme étude de cas dans ce mémoire étant donné que le Kram-Ouest représente un exemple pilote dans les projets de réhabilitation. Ce quartier a

connu un véritable succès en termes d'intégration sociale et urbaine. Toutefois, le choix de ce terrain s'est inscrit dans une logique de se renseigner sur le processus de la réhabilitation in situ que ce quartier avait subi. Nous voulons comprendre à travers cet exemple si les habitants se sont intervenus et ont participé à l'opération de réhabilitation instaurée par les autorités publiques concernées. D'autre part, nous cherchons à comprendre si cette intervention de l'Etat avait modifié la donne dans ce quartier en limitant la participation des habitants incarnée par la gestion du quartier.

Ces deux exemples nous aiderons à comparer les mobilisations habitantes au sein des quartiers informels avant et après l'intervention de l'Etat. Ceci nous mènera donc à dégager les différentes limites de ce processus.

Il nous semble intéressant de choisir deux quartiers hétérogènes en termes d'organisation spatiale et urbaine. Ces deux terrains ne se sont pas développés dans le même laps de temps ni dans le même contexte politique et sociale. Ceci va enrichir notre analyse afin d'aborder les multiples caractéristiques morphologiques et sociales de ces deux sites objet de l'étude.

## III.Présentation de l'enquête sur terrain :

### III.1.Les outils d'investigation :

Nous reviendrons donc au niveau de cette partie sur les différents outils d'investigation mobilisés que nous avons décrit dans la partie générale de la méthodologie au début de ce mémoire. En second lieu, nous reviendrons sur la description de l'échantillon choisi pour mener ce travail d'enquête réalisé sur les deux terrains d'investigation.

| Outil d'investigation | Nombre |
|---|---|
| Les questionnaires | 40 |
| Les entretiens semi-directifs | 12 |

Tableau n°2 : les outils d'investigation mobilisés sur terrain

Nous avons réalisés 20 questionnaires et 5 entretiens pour chaque quartier. Ces deux outils ont été destinés aux habitants. Le questionnaire avait pour but de se renseigner sur le quartier, le logement et sur les habitants tandis que l'entretien était axé sur la question de la participation

des habitants pour comprendre comment ce processus fonctionne dans notre périmètre d'étude afin de dégager ses réalités et ses propres limites.

Les questionnaires et les entretiens n'étaient pas similaires au niveau des deux terrains d'étude étant donné qu'il ne s'agit pas du même contexte (un terrain réhabilité et un terrain non réhabilité). Au niveau du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades, l'objectif en mobilisant ces deux éléments repose sur le fait de comprendre la manière dont les habitants s'organisent pour développer leur quartier et de vérifier si la participation de ces populations existe vraiment au sein de ce lieu. Tandis que l'objectif à travers les enquêtes au niveau du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest est d'analyser la relation entre l'intervention de l'Etat et cette question d'initiatives des habitants au sein des quartiers informels.

Les entretiens semi-directifs ont duré entre 1h et 1h30 avec les habitants.

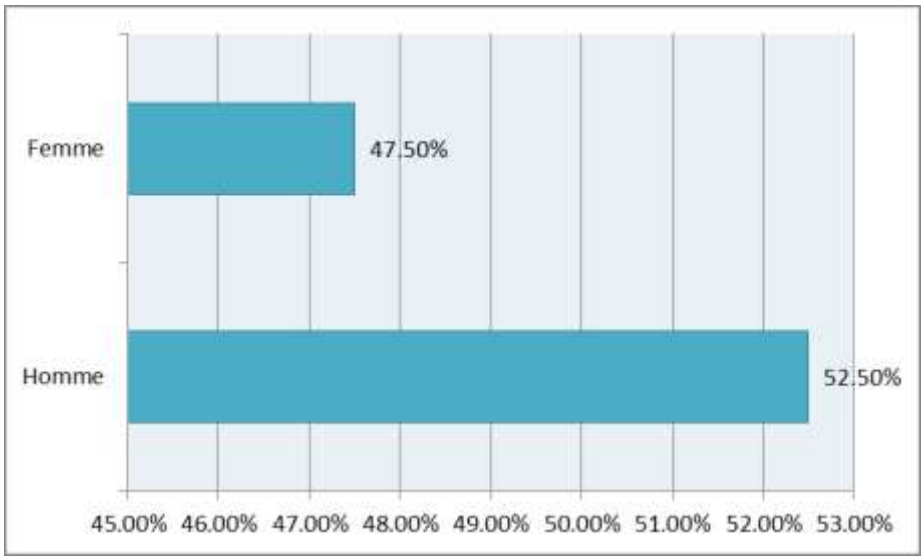
Nous notons toutefois que lors de notre étude nous avons opté à interroger des acteurs publics pour élargir notre réflexion. Cependant, l'indisponibilité de ces derniers nous a privés de mener des entretiens avec ces acteurs. Seulement deux entretiens ont été réalisés avec un responsable de la direction d'urbanisme à la municipalité de Rades et un responsable à la municipalité du Kram.

Une observation passive a été mobilisée pour comprendre les interactions entre les différents habitants du quartier et leurs pratiques quotidiennes. D'autre part, cet outil nous a beaucoup aidés pour analyser la morphologie de ces quartiers.

### III.2.Présenttaion de l'échantillon :

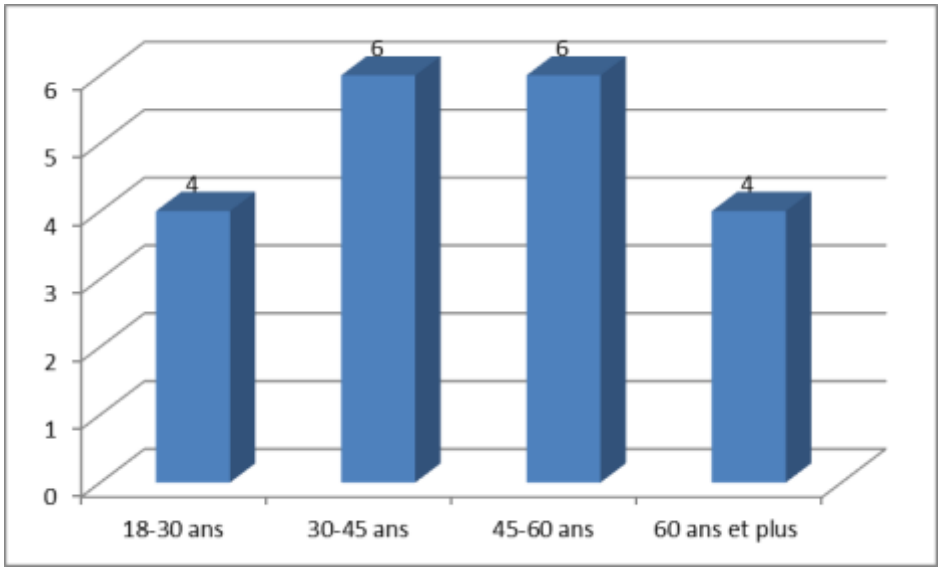
Le choix de l'échantillon pour réaliser ce travail a été aléatoire. Nous ne sommes pas basés sur une méthode bien précise pour déterminer nos personnes enquêtées. Nous détaillerons dès lors au niveau de cette partie les caractéristiques de l'échantillon objet de l'enquête au niveau des deux quartiers d'étude.

Nous avons enquêtés une population qui se compose de 21 hommes et 19 femmes soit 52.5% d'hommes et 47.50% de femmes.




Graphique n°1 : Population des enquêtées par sexe

Le graphique ci-dessous nous montre la répartition de l'échantillon selon l'âge. Nous mentionnons que lors des enquêtes nous avons voulu éviter toute sorte de déséquilibre au niveau des tranches d'âge. Nous avons opté donc à interroger le même nombre des personnes relatif aux mêmes différentes tranches d'âge.




Graphique n°2 : La répartition des enquêtées selon leurs âges

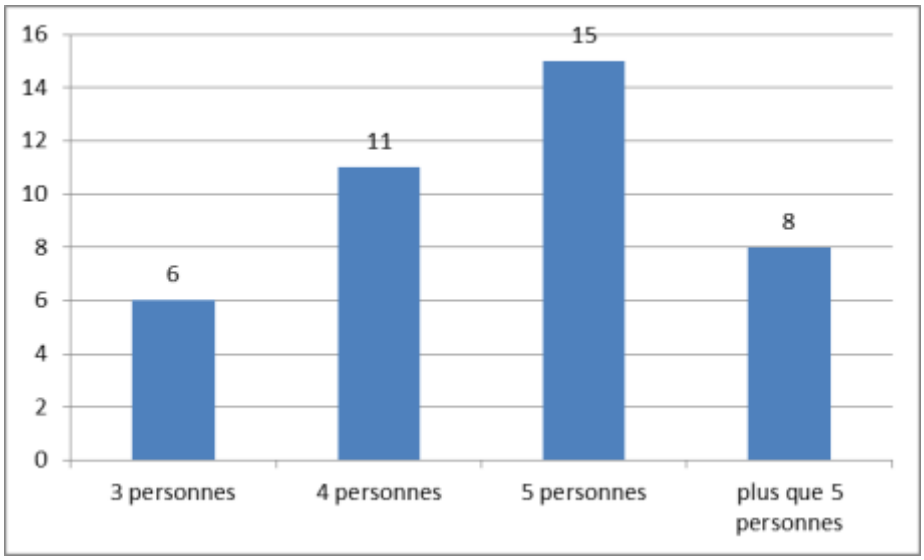
Nous remarquons que les tranches d'âge les plus présentes lors des enquêtes sont celles de 30 à 45 ans et de 45 à 60 ans.

D’autre part, 31 soit 77.5% des enquêtées ont affirmé qu’ils sont originaires de la région tandis que 9 personnes soit 22.5 % provenaient d’autres régions comme le Nord-ouest ou le centre.

En outre, le tableau ci-dessous nous montre la taille de ménage pour les personnes enquêtées.

| Taille des ménages | nombre |
|---|---|
| 3 personnes | 6 |
| 4 personnes | 11 |
| 5 personnes | 15 |
| plus que 5 personnes | 8 |

Tableau n°3 : Nombre de personnes par ménage




Graphique n°3 : La taille des ménages des personnes enquêtées

Nous remarquons que la taille des ménages de la plupart des enquêtées est de 5 personnes par ménage. Cette taille était celle qui prédominait au niveau du quartier Bir Lahlou et de celui du Taeib Mhiri 3 à Rades. Nous pouvons ainsi dire que ce nombre est plus élevé par rapport à la taille moyenne en Tunisie qui est de l’ordre de 4.03 en 2014 selon l’INS.[3]

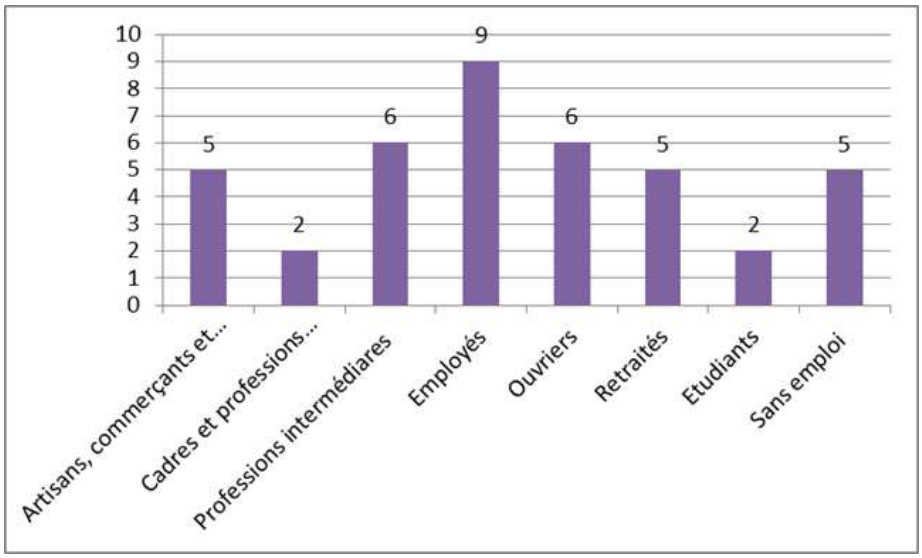
[3] Institut national des statistiques

En ce qui concerne les catégories socio-professionnelles dans les deux terrains objets de l'étude, le tableau ci-dessous et le graphique nous montrent la répartition de la population enquêtée selon chaque catégorie.

| **Catégorie socio-professionnelle** | **Nombre de personnes enquêtées** |
|---|---|
| Artisans, commerçants et chefs d'entreprise | 5 |
| Cadres et professions intellectuelles supérieures | 2 |
| Professions intermédiaires | 6 |
| Employés | 9 |
| Ouvriers | 6 |
| Retraités | 5 |
| Etudiants | 2 |
| Sans emploi | 5 |

Source : estimation personnelle à partir de l'enquête sur terrain

Tableau n°4 : La réparation de la population enquêtée selon les catégories socio-professionnelles




Graphique n°4 : La répartition de la population selon les catégories socio-professionnelles

A partir du tableau et du graphique, nous pouvons avancer que les conditions socio-économiques sont hétérogènes chez les personnes enquêtées. La catégorie la plus représentée est celle des employés et en second lieu les ouvriers et les professions intermédiaires.

Nous pouvons constater que ces deux quartiers informels accueillent majoritairement des populations moyennes. Les populations démunies sont minoritaires.

La partie suivante va s'intéresser à l'étude des caractéristiques morphologiques et sociales dans chacun de ces deux quartiers objets de l'étude. En étudiant la morphologie, nous appréhendons la logique des habitants dans la projection de leur lieu de vie. Ceci nous permettra donc d'établir une lecture sociale à travers l'espace afin de délimiter ce que ce territoire représente pour les habitants.

## Chapitre 4 : Les caractéristiques morphologiques et sociales des terrains d'investigation :

### I.Les caractéristiques morphologiques et sociales du quartier Taeib Mhiri 3 à Rades :

### I.1.Les caractéristiques morphologiques et urbaines :

Dans cette partie, nous analyserons les différents aspects morphologiques et urbains de ce quartier tout en abordant la situation de ce dernier et l'évolution du tissu urbain.

#### I.1.1.Site et situation :

Le quartier Taeib Mhiri 3 se situe à Rades plage au niveau de la ville de Rades, l'agglomération la plus urbanisée faisant partie du gouvernorat de Ben Arous.

Ce site est doté d'un emplacement stratégique à côté de plusieurs potentialités économiques représentant un élément attrayant pour ce dernier. D'une part, on trouve le port de Rades qui représente le port marchand le plus connu en Tunisie, la zone logistique et la zone industrielle qui incarnent un véritable atout en termes d'emploi pour les populations. D'autre part, le terrain objet de l'étude est accessible par une route régionale et une route locale où des lignes de bus circulent pour lier la zone au centre-ville ou à la banlieue Nord de Tunis. Nous pouvons dès lors dire que le quartier Taeib Mhiri 3 est bien desservi.

Si l'habitat spontané péri-urbain[4] s'est développé sur des terrains agricoles situés en périphérie, nous pouvons remarquer que ce site s'installe au cœur de la ville à côté des grandes taches urbaines du Grand-Tunis.

En remontant dans l'historique de ce quartier, il s'est avéré que ce dernier était un grand terrain agricole privé. Le propriétaire, en commercialisant des lots destinés à l'urbanisation, a entrainé un certain changement de la vocation de ces terres.

D'après le plan d'aménagement urbain de la ville de Rades, ce quartier s'inscrit dans une zone d'habitat individuel.

[4] Ce terme a été mobilisé par Morched Chabbi pour parler de l'habitat informel qui s'est développé en Tunisie à partir des années 1970.




Source : fond google earth/ élaboration personnelle.

Carte n° 6: Situation du quartier Taeib Mhiri 3 par rapport aux potentialités économiques environnantes




Source : fond google earth/élaboration personnelle

Carte n°7 : Situation du quartier Taeib Mhiri 3 par rapport aux axes structurants et au transport en commun

Nous pouvons ainsi affirmer que ce quartier est doté de plusieurs opportunités tels que la proximité des zones d'emploi et une bonne accessibilité par un réseau viaire et des lignes de transport en commun

### I.1.2.L'évolution du tissu urbain :

Nous analyserons dans cette partie l'évolution du tissu urbain au niveau du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades. Ce dernier sous forme quasiment orthogonal a subi plusieurs mutations au fil du temps. Nous nous sommes basés sur une date clé pour réaliser cette analyse ; il s'agit de l'année 2011 où la révolution des Jasmins a eu lieu.

Nous nous intéressons donc à voir la mutation et les évolutions qui ont touché à ce tissu avant 2011 et après.

La carte ci-dessous nous montre donc cette évolution que ce quartier a connue de 2010 jusqu'aujourd'hui.




Source : fond google earth/elaboration personnelle

Carte n° 8: évolution du tissu urbain du quartier Taeib Mhiri 3

A partir de cette carte, nous pouvons voir qu'en 2010 il y avait quelques constructions. Cependant, en 2013, le quartier a connu une grande vague d'urbanisation où plusieurs habitants se sont installés.

A travers nos enquêtes réalisées au niveau de ce terrain, nous avons pu constater que 10 % seulement des personnes enquêtées[5] se sont installées dans le quartier avant 2011 tandis que 90 % l'ont habité après cette date.

| Date d'installation | Nombre | Pourcentage |
|---|---|---|
| Avant 2011/2011 | 2 | 10% |
| Après 2011 | | 90% |
| 2012 | 6 | 30% |
| 2013 | 6 | 30% |
| 2014 | 5 | 25% |
| 2015 | 1 | 5% |

Tableau n° 5: Répartition des personnes enquêtées selon leur date d'installation dans le quartier

Entre 2012 et 2013, 60 % des enquêtées se sont installées dans ce quartier. Ceci s'explique par le contexte politique que la Tunisie a connu. Cette période a témoigné un laisser aller de l'Etat et une absence du contrôle ce qui a donc favorisé l'étalement des urbanisations informelles. En revanche, nous pouvons constater que cette prolifération s'est ralenti à l'heure actuelle vu le retour du contrôle sur ces entités.

Nous pouvons dire ainsi que ce quartier est marqué par une forte dynamique en termes de l'espace étant donné que l'habitat s'est proliféré d'une manière incontournable sur une période très courte (2 ans).

[5] 20 personnes enquêtées au niveau du quartier Taeib Mhiri 3 à Rades.

### I.1.3.Cractéristiques de l'habitat :

Au niveau du quartier Taeib Mhiri 3, nous pouvons distinguer deux typologies d'habitat : habitat individuel groupé et habitat individuel en bande continue.

Nous remarquons d'autre part que l'habitat individuel groupé est la typologie qui prédomine au niveau de ce terrain d'étude. En effet, les maisons sont très collées et groupées. Nous trouvons parfois des patios entre plusieurs maisons pour assurer l'aération. On note l'absence de clôture au niveau des parcelles.

Le quartier se caractérise par des bâtis de hauteurs réduites comprise entre le RDC et le R+2 sur des petites parcelles. Les logements construits dans ce quartier sont des maisons traditionnelles composées de 3 à 4 pièces sur des parcelles marquées par une faible densité. L'extension donc se fait à l'horizontale où les bâtiments sont mitoyens. Nous notons l'absence d'un cachet architectural spécifique qui peut caractériser ces maisons. Ces dernières sont hétérogènes avec différents styles de façades.



Source : clichés personnels

Photo n° 1 : Caractéristiques de l'habitat au quatier Taeib Mhiri 3

En ce qui concerne le branchement des maisons aux différents réseaux, nous avons pu constater que la majorité des logements sont raccordés aux réseaux d'eau et d'électricité. Il s'agit d'une opération qui a été financé par la municipalité de Rades, la région et les habitants

pour que les concessionnaires publiques interviennent dans l'installation de ces deux réseaux[6]. En revanche, nous avons pu repérer quelques maisons qui ne sont pas encore alimentées en électricité. Ces habitants s'organisent avec leurs voisins pour avoir accès au réseau électrique.

Cependant, tous les logements qui existent au niveau de ce quartier ne sont pas raccordés aux réseaux d'assainissement. Les habitants réalisent donc des fausses sceptiques. L'absence de l'assainissement au sein de ce terrain objet de l'étude représente un dysfonctionnement majeur qui ressortait dans tous les discours des habitants.

### I.1.4.Réseau viaire :

Le quartier Taieb Mhiri 3 n'est pas doté de voies revêtues. Les pistes existantes entre les maisons servent donc de voiries pour la circulation des habitants et des voitures. L'artère principale de ce quartier est la rue qui se trouve au milieu du terrain formant une continuité avec la voie du lotissement formel limitrophe. Toutefois, bien qu'il s'agisse d'un axe principal, les trottoirs et les réseaux d'évacuation d'eaux pluviales sont absents ce qui bloque la circulation piétonne. D'autre part, nous pouvons mentionner que cette voie est très étroite (5 mètres) ce qui gêne le passage des voitures. L'état vétuste de la voirie représente un élément désagréable pour les habitants du quartier qui se trouvent complètement bloqués et isolés lors des périodes de pluie.

A partir de la carte, nous pouvons avancer que le réseau viaire s'organise sous une forme presque orthogonale. On note la présence de pistes très étroites sans trottoirs. En outre, nous trouvons plusieurs impasses qui servent de patios entre les maisons.

Bien que les trottoirs soient absents, nous trouvons un réseau d'éclairage public qui a été mis en place par la municipalité de Rades. La somme de ces travaux d'alimentation en éclairage public a été cotisée par les habitants de ce quartier.

[6] D'après le témoignage du responsable au niveau de la direction d'urbanisme à la municipalité de Rades.

# Carte Voirie Rades paysage

### I.1.5.Equipements et espaces verts :

Nous notons l'absence des équipements socio-collectifs au niveau de ce quartier objet de l'étude. D'autre part, nous constatons un déficit majeur au niveau des services. En effet, les seuls commerces qui s'installent au niveau de ce quartier ont été projetés par les habitants. Ces derniers existent au niveau des propriétés privées des populations. Le seul équipement qui existe est l'association qui a été créé par un habitant et qui joue un rôle très important dans le développement du quartier.

En second lieu, nous remarquons une absence totale des espaces verts. Il s'agit du minéral qui prédomine au niveau de ce quartier. Le végétal existant est présent sous forme de quelques plantations faites par les habitants devant leurs maisons.

Cette absence d'équipements socio-collectifs et d'espace vert représente un véritable obstacle devant le développement urbain et social de ce quartier. D'autre part, la déficience en termes d'espaces publics représente un élément qui bloque la convivialité et la communication entre les différents habitants.

### I.2.Les caractéristiques sociales du quartier :

Le quartier Taieb Mhiri 3 à Rades est hétérogène en termes social. Les habitants du quartier ont des trajectoires de vie différentes. Si les gourbivilles des années 1960 représentaient des entités urbaines homogènes, ce terrain objet de l'étude est très hétérogène. Les habitants ne proviennent pas de la même région. Nous pouvons dire que cet élément pourrait être une des raisons qui expliquent le manque d'attachement au quartier. Sin on prend l'exemple du quartier Ettadhamen situé au niveau du gouvernorat de l'Ariana dans le Grand Tunis, nous remarquons que la majorité des habitants proviennent de la même région et se connaissent auparavant ce qui renforce leur appartenance à leur lieu de vie.

En outre, on note une diversité au niveau des catégories socio-professionnelles de la population qui habite ce quartier.

Nous avons pu remarquer lors de nos enquêtes qu'il existe une entraide entre les différents habitants. Toutefois, pour faire une sorte de pression sur l'Etat pour qu'il réponde à leurs

demandes, ils se mobilisent ensemble. Nous pouvons donc affirmer que ces relations sont marquées par une solidarité.

Toutefois, nous constatons un certain contrôle social plus important par rapport aux quartiers réglementaires. Ceci nous mène à se poser la question suivante : est-ce que la proximité des maisons a favorisé ce contrôle ?

Comme nous venons de le mentionner, les maisons sont très collées et mitoyennes. En outre, l'absence de clôture et de retrait des constructions par rapport à la voie fait de sorte que cette notion de propriété privée soit floue. En se baladant dans ce quartier, nous avons l'impression que la rue fait partie de la propriété des gens étant donné que leurs maisons sont très proches de l'axe.

Ce contrôle social a été mentionné par plusieurs habitants qui trouvent que plusieurs voisins passent toutes leurs journées dans la rue pour voir ce qui se passe dans le quartier.

*C'était l'après-midi, en passant par la rue principale, je me suis arrêtée au niveau de l'épicerie. Il y avait des cris qui provenaient d'une maison en face. Tous les voisins étaient dehors pour voir ce qui se passe. J'ai pu comprendre à travers les discours de certaines femmes qui chuchotaient qu'il s'agisse d'une bagarre entre une femme et son mari. Tous les habitants étaient en train de parler en disant que ceci devient l'habitude de chaque dimanche.*

Observation faite sur le quartier de Taieb Mhiri 3

Nous constatons donc que les liens sociaux au niveau du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades oscille entre solidarité et contrôle sociale ce qui nous montre la complexité des relations entre les différentes composantes de ce territoire.

## II.Les caractéristiques morphologiques et sociales du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest :

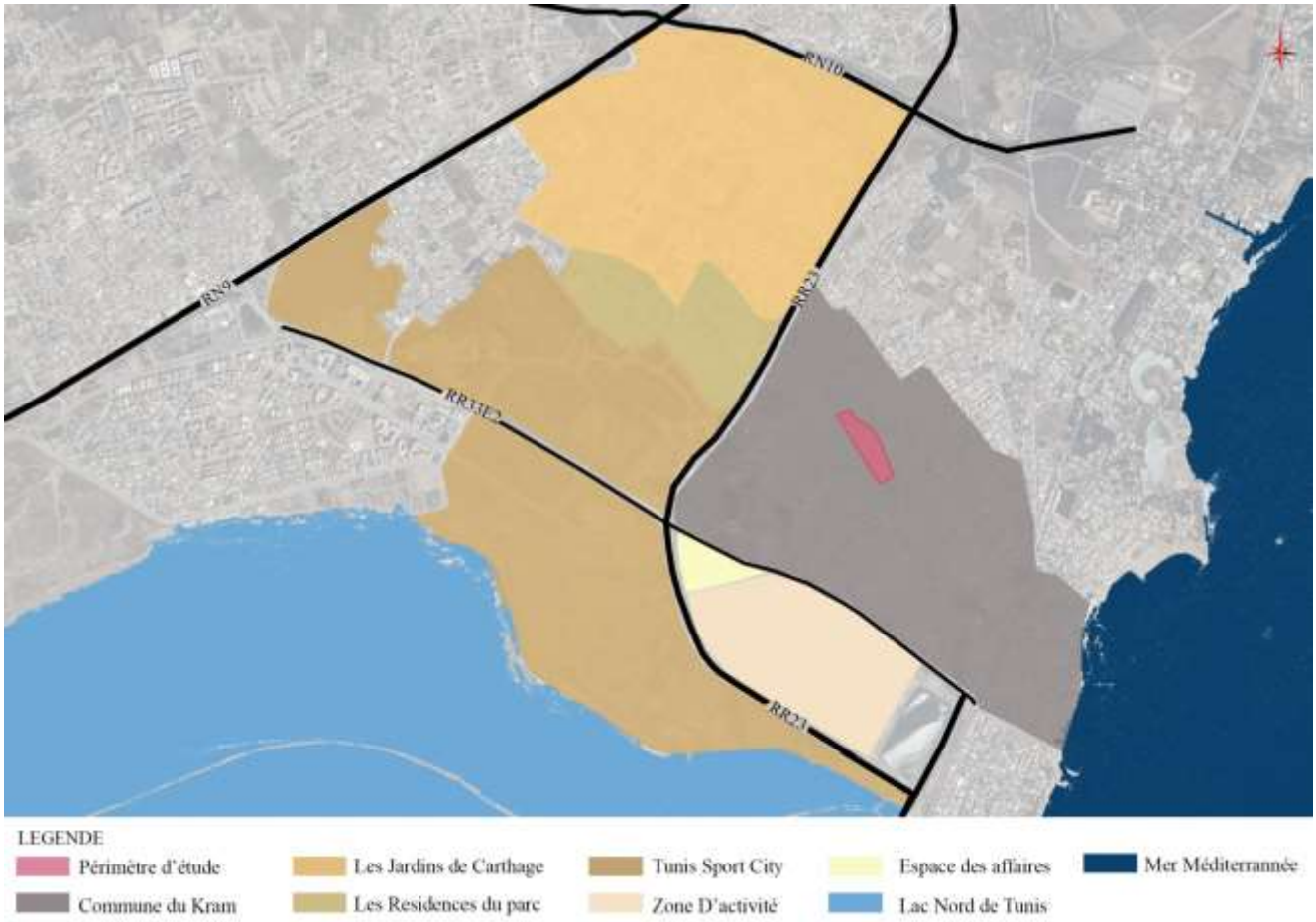
### II.1.Les caractéristiques morphologique et urbaines :

#### II.1.1.Site et situation :

Le quartier Bir Lahlou se situe au gouvernorat de Tunis et appartient à la ville du Kram. Il se trouve au cœur de l'urbanisation à côté des grandes opérations foncières comme le projet

Tunis Sport City financé par l'investisseur Emirati « Bu Khatir », le projet du lac Nord et l'opération de l'AFH[7] « les jardins de Carthage ». D'autre part, nous notons que ce terrain objet de l'étude se trouve limitrophe à plusieurs ensembles de logements sociaux projetés par la SNIT[8].

Cette proximité des grandes urbanisations dote le site d'un emplacement stratégique et d'une accessibilité optimale par un réseau viaire important. Toutefois, cet élément représente un atout pour le quartier qui sera accessible par plusieurs systèmes de transport en commun limitrophes assurant sa liaison avec les zones avoisinantes.




Source : fond google earth/ élaboration personnelle

Carte n°10 : Situation du quartier Bir Lahlou par rapport aux grandes urbanisations

[7] Agence foncière de l'habitat.
[8] Société Nationale Immobilière de la Tunisie.

### II.1.2.Les caractéristiques de l'habitat :

Au niveau du quartier Bir lahlou situé au Kram-Ouest, le tissu urbain s'organise sous une forme d'habitat individuel groupé qui est la seule typologie présente sur ce terrain d'étude. Comme nous l'avons constaté au niveau du quartier Taieb Mhiri 3, les maisons sont très collées et groupées au niveau de ce quartier. Séparées par des patios qui servent de petites ruelles, les maisons sont mitoyennes, les parcelles sans clôture et les ruelles sont étroites.

Construites en dur, les maisons sont très hétérogènes. Elles sont de toutes les couleurs et de différents styles de façade. Nous avons constaté dans les deux quartiers que les habitats possèdent le même style « architectural ». La forme des constructions est similaire dans les deux terrains objets de l'étude et dans la majorité des quartiers informels en Tunisie.




Source : fond autocad/ élaboration personnelle

Carte n°11 : Gabarits de hauteur de bâtis dans le quartier Bir Lahlou

Le quartier se caractérise par des bâtis de hauteurs réduites comprise entre le RDC et le R+2 sur des petites parcelles. Les maisons construites dans ce quartier sont traditionnelles composées de 3 à 4 pièces sur des parcelles marquées par une faible densité. On note la présence de petites cours au milieu des maisons qui servent d'espaces d'aération.

L'extension donc se fait à l'horizontale où les bâtiments sont très collés.

Nous avançons que les maisons sont en meilleur état par rapport à celles du quartier Taieb Mhiri 3. Si les autres sont encore en brique et en ciment, celles-ci sont badigeonnées.




Source : fond autocad/ élaboration personnelle.

Carte n°12 : Etat des maisons dans le quartier Bir Lahlou

Nous remarquons donc que la majorité des maisons sont en moyen état assurant des conditions de vie décentes pour les habitants. Toutefois, on trouve quelques constructions en mauvais état.

Tous les logements sont raccordés aux différents réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. Cette opération a été réalisée par les concessionnaires publics dans le cadre de la réhabilitation faite par l'ARRU. Ceci améliore donc les conditions de vie des habitants et l'hygiène du quartier.

### II.1.3.Réseau viaire :

Contrairement au quartier Taieb Mhiri 3 à Rades, le quartier Bir Lahlou est doté de voies revêtues étant donné qu'il a fait l'objet d'une réhabilitation. Nous notons que ces voies sont plus larges et en meilleur état par rapport à celles de l'autre terrain d'étude. Nous trouvons toutefois des petites ruelles qui sont des impasses généralement et qui desservent les maisons. La circulation des voitures au niveau de ces ruelles est très difficile.

Au niveau des voies servant comme artère principale du quartier, les trottoirs sont présents. Cependant, ces derniers sont absents au niveau des petites ruelles

Nous remarquons donc que le déplacement des habitants est plus facile au niveau de ce quartier par rapport à celui de Rades où les voies ne sont pas revêtues.

# Carte voirie Kram paysage

### II.1.4.Equipements et espaces verts :

Nous notons une déficience au niveau des équipements socio-collectifs au sein du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest. Nous avons constaté la présence de quelques équipements administratifs, de loisir et culturels qui existent aux quartiers avoisinants.

D'autre part, on constate une certaine dynamique créée par les plusieurs commerces qui s'installent au niveau du rez-de-chaussée des maisons. Ces éléments représentent un véritable moteur pour le quartier et des lieux de sociabilité où les habitants se retrouvent pour échanger leurs nouvelles.

Concernant les espaces verts, on remarque une absence totale de ces derniers et des aires destinés à la détente. Le manque d'espace au niveau du quartier et la domination de la fonction d'habitat a engendré un abandon de l'aménagement d'une coulée verte qui permet d'améliorer l'environnement et d'offrir aux habitants des espaces de bien-être et de détente.

Bien que ce lieu a témoigné l'intervention des autorités publiques pour réhabiliter cette entité informelle, ces dernières ne pouvaient pas projeter des espaces verts étant donné que les maisons étaient très collées ce qui ne laissait pas un petit espace qui sera destiné à cet aménagement.

Nous notons donc que la morphologie représente un véritable obstacle devant la projection des espaces verts et des aires de loisir et de détente. Le minéral domine le végétal au niveau de ce quartier où les quelques végétations existent devant les maisons seulement.

## II.2.Les caractéristiques sociales :

Bien que ce quartier témoigne un déficit flagrant en termes d'espaces de sociabilité et de rencontre (espaces verts, aires de loisir…), nous avons constaté lors de nos visites sur terrain que les habitants entretiennent des relations très soudées entre eux. Ces relations sont donc marquées par une solidarité non exemplaire.

D'autre part, nous avons constaté un fort attachement au quartier contrairement aux habitants du quartier situé à Rades. Nous avons remarqué sur ce terrain objet de l'étude que plusieurs populations proviennent de la même région. Ceci a engendré chez un renforcement de l'attachement à ce lieu. Les habitants n'éprouvent pas une certaine aliénation vis-à-vis de ce

territoire étant donné qu'ils peuvent retrouver leurs repères grâce aux plusieurs voisins qui ont les mêmes habitudes qu'eux. L'appartenance à ce lieu est donc évidente. Ceci stimule les forts liens entre les différentes composantes de ce quartier.

*« Notre quartier est notre vie, même si ici ce n'est pas New York ou je ne sais pas quoi mais avec « wled el houma »*[9] *nous avons une très bonne ambiance. La rue ou la cafétéria qui est à côté sont nos lieux de rencontre où on échange des nouvelles et où on fait souvent des blagues. C'est vrai que la plupart des jeunes sont des chômeurs ici et on n'a pas les moyens financiers mais on s'entraide moralement entre nous. Mes voisins font partie de ma famille. Ce ne sont pas des étrangers pour moi. Nous sommes tous une famille ici si quelqu'un touche à une personne du quartier nous serons là main dans la main pour la défendre. »*

Témoignage d'un habitant L au quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest

Ce quartier représente un véritable lieu de sociabilité où les habitants nouent des relations de solidarité et d'entraide entre eux. Lors des visites du terrain, nous avons remarqué que la rue et les commerces représentent de véritables lieux de rencontre et d'échange pour les habitants. Ceci nous a mené à se poser la question suivante : est-ce que l'état actuel de ce lieu a favorisé la sociabilité au niveau de ce quartier ? Si le quartier Taieb Mhri 3 est marqué par une faible sociabilité par rapport à Bir Lahlou, ceci n'est-il pas le résultat des conditions de vie difficile que les habitants témoignent ?

**********

Les deux quartiers informels objets de l'étude sont hétérogènes. Toutefois, ils se trouvent au cœur de la ville à proximité de plusieurs entités urbaines importantes. Le quartier Taieb Mhiri 3 à Rades se situe à proximité de plusieurs potentialités économiques tandis que Bir Lahlou au kram-ouest se trouve limitrophe à des projets urbains d'envergure.

Bien que ces quartiers soient hétérogènes, nous constatons que l'organisation du tissu urbain est similaire dans ces deux sites. Si les logements sont raccordés aux divers réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement au sein du quartier Bir Lahlou suite à une opération de réhabilitation, le quartier de Taib Mhiri 3 à Rades témoigne des conditions de vie pénibles avec l'absence des réseaux d'assainissement et de la chaussée. Cependant, nous avons remarqué que les maisons dans les deux quartiers se ressemblent.

[9] Ce mot tunisien signifie les hommes du quartier.

En ce qui concerne les rapports sociaux au sein de ces deux entités objet de l'étude, il s'agit généralement de liens de solidarités qui se sont instaurés entre les habitants. Toutefois, un contrôle social caractérise ces quartiers où les maisons sont très collées et mitoyennes.

## CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE

Notre étude s'est intéressée à l'analyse de deux terrains hétérogènes. Le premier représente un quartier qui s'est formé après la révolution dans un contexte de laisser aller d'un Etat en quête de légitimité. Il s'agit du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades. Tandis que le deuxième est un lieu de vie qui a fait l'objet d'une opération de réhabilitation pour assurer l'amélioration des conditions de vie. Bien que ces deux entités soient hétérogènes, il s'est avéré qu'il existe plusieurs points de similitude entre elles. Ces deux dernières s'organisent sous forme d'un tissu orthogonal où les maisons sont très collées. Des petites ruelles étroites sont bien présentes pour permettre la circulation des habitants et des voitures. Cependant, au niveau des équipements et des lieux de sociabilité, nous avons constaté que le quartier Bir Lahlou est mieux équipé que celui de Rades. Ceci est le produit de l'opération de réhabilitation qui s'est instaurée dans le but de dynamiser cette entité tout en améliorant les conditions de vie.

En ce qui concerne les rapports sociaux au sein de ces deux lieux, les relations entre les différents voisins sont marquées par la solidarité, l'entraide et l'échange. Toutefois, nous avons remarqué qu'au quartier Bir Lahlou les relations de voisinage sont mieux développées qu'à Rades. Ceci peut s'expliquer par le fait qu'à Bir Lahlou les lieux de sociabilité sont plus nombreux qu'à Taieb Mhiri 3. Ces lieux favorisent donc l'échange entre les habitants et la communication. D'autre part, à Rades, la rue qui représente un véritable lieu de rencontre pour les populations est en mauvais état ce qui pousse ces derniers à éviter de fréquenter cet espace.

Sur la base de ces rapports sociaux et de l'étude morphologique de ces deux terrains objets de l'étude, nous mettons l'accent dans la partie suivante sur les compétences des habitants et sur leurs mobilisations pour faire valoir leur lieu de vie et le développer.

## Troisième partie :

## Les quartiers informels : un produit des compétences des habitants et des politiques de réhabilitation



Source : gnet.tn

## Chapitre 5: Les compétences des habitants dans l'informel : réalités et limites

Notre recherche s'intéresse donc à étudier les formes des compétences des habitants de l'informel dans la production et la gestion de leur lieu de vie. D'une part, nous allons étudier ces capacités en développant les différentes formes d'émancipation de ces populations pour avoir accès à des logements décents. Cette urbanisation qui est d'une « émanation populaire » s'est instaurée dans le Grand-Tunis pour permettre aux populations moyennes et défavorisées d'avoir accès à une propriété étant donné que les politiques publiques étaient sélectives et n'ont pas créé des logements destinés qui prennent en considération les ressources financières de ces classes.

Bien que l'habitat informel soit une entité urbaine qui s'est instaurée par les habitants, nous pouvons dire que l'engagement de cet acteur vis-à-vis de son quartier est limité au niveau du Grand-Tunis par rapport à d'autres pays. Nous mettons l'accent donc sur les différentes limites qui contraignent ces compétences.

### I. L'informel : un produit des compétences des habitants :

Comme nous venons de voir dans les exemples des autres pays du Sud, les habitants sont considérés comme l'acteur principal dans la mise en place de ce type d'urbanisation. « Ces quartiers sont généralement le fruit d'une auto construction par une population exclue d'un marché foncier formel. Il s'agit donc d'une logique d'action individuelle et collective initiée par le bas » (Bayat, 2009) où les habitants construisent leurs propres logements.

Dans le Grand-Tunis, à partir de l'analyse des caractéristiques morphologiques, nous pouvons avancer que les quartiers informels ne sont pas des urbanisations dans une situation de désordre. Il s'agit d'un tissu organisé en damier dans la majorité des quartiers. Ceci explique donc une véritable compétence des habitants à créer un morceau de la ville bien structuré et bien organisé. Les constructions sont en dur et en bon état en termes de structure. Nous pouvons affirmer que ce type d'urbanisation informelle dans le Grand-Tunis est différent d'un « urbanisme de misère ».

Les habitants de l'informel, en se trouvant exclus du marché formel optent vers l'achat des terrains qui ne sont pas dans la majorité des cas destinés à l'urbanisation ou des terrains dont

leur statut foncier est précaire (le cas de l'indivision où le terrain appartient à plusieurs propriétaires ce qui complique la procédure d'avoir un titre foncier pour ce lot). Toutefois, ces terrains ne sont pas viabilisés et raccordés aux réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

Ces habitants se trouvent donc contraints et se projettent dans l'opération d'équipement de leurs quartiers avec des réseaux ; ils s'organisent entre eux pour avoir accès à l'eau et à l'électricité. En revanche, pour l'assainissement, la majorité des maisons sont équipées par des fausses sceptiques comme au quartier Taieb Mhiri 3 étant donné que les concessionnaires publics n'interviennent pas dans ces quartiers avant leur légitimation. Il s'agit dès lors d'une véritable opportunité pour les populations de trouver un logement moins cher, spacieux qui répond à leur rêve d'avoir accès à une propriété.

A travers l'urbanisation informelle, on découvre que les habitants possèdent de véritables capacités pour répondre à leurs propres besoins ; L'Etat n'est plus le seul planificateur et le seul acteur de l'urbain. Ces populations ne représentent plus cet acteur récepteur qui subit la domination de l'Etat. Elles jouent un rôle fondamental dans la fabrique de leurs lieux de vie.

En s'appuyant sur l'exemple des quartiers informels du Grand-Tunis, on voit une véritable compétence des habitants qui se manifeste par l'organisation entre ces derniers dans la gestion de leur quartier ; la collecte des déchets ménagers ou bien la projection de moyens de transport qui permettront de déposer les enfants dans leurs écoles ; ils s'organisent entre eux pour avoir un minibus qui permettra le ramassage scolaire des enfants pour les emmener vers leurs écoles. On voit aussi le taxi collectif qui a commencé à émerger au début surtout dans ces quartiers informels et qui permettra le déplacement de ces populations vers le centre et vers leurs lieux de travail. On voit donc une véritable mobilisation habitante pour entretenir les quartiers et pour pouvoir bénéficier des conditions de vie décentes.

Pour pallier le manque en termes de services, d'équipements et de commerce de proximité, plusieurs personnes projettent des épiceries, des cafétérias afin de dynamiser le quartier. Au niveau du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades, une association a été créée par l'initiative d'un habitant. Elle a pour but de développer le quartier et de créer un nœud d'entraide et d'échange. Cette association aide les populations les plus démunies qui habitent ce quartier en leurs distribuant de la fourniture scolaire pour leurs enfants.

D'autre part, une bibliothèque de quartier a été créée par cet organisme. Ce lieu représente un point de réunion des enfants du quartier qui viennent pour emprunter des livres ou des jeux éducatifs.

*Pendant l'entretien, plusieurs enfants venaient à l'association pour faire un retour des livres et emprunter d'autres. Ils étaient contents de retrouver de nouveaux romans. L'habitant les a informés que prochainement l'association va organiser une journée de sensibilisation sur la santé et l'hygiène du quartier.*

Observation faite sur le terrain de Taieb Mhiri 3 à Rades

Cette initiative a mis en place un véritable noyau de sociabilité, d'entraide et d'échange qui permet de dynamiser le quartier et de renforcer le sentiment d'appartenance à ce dernier.

En outre, nous avons constaté au niveau de ce terrain objet de l'étude un masjid[10] qui représente un équipement de culte où les populations peuvent faire leurs prières. La réalisation de cet équipement a été financée par les habitants du quartier.

Nous remarquons donc que plusieurs mobilisations habitantes peuvent émerger pour pallier un déficit et améliorer la qualité de vie dans le quartier tout en instaurant un climat basé sur l'entente, la sociabilité et la convivialité.

Dans ce contexte, les habitants s'approprient leur quartier et tendent à l'améliorer étant donné qu'il représente un bien collectif. On constate que les espaces extérieurs qui juxtaposent les logements sont aussi appropriés par ces populations en les transformant par exemple en un petit espace pour jouer la pétanque ou en plantant des végétations pour embellir l'espace. Ces lieux seront de véritable créateur de sociabilité et d'échange entre les habitants.

Toutefois, ces compétences ne sont pas qu'urbanistiques ; des compétences sociales émergent pour garantir la pérennité de ces quartiers. On voit plusieurs formes de mobilisation des habitants de l'informel. « Par bien des aspects, la compétence traduit la mobilisation d'une capacité à se faire entendre, à emporter l'adhésion, vis-à-vis d'un autre groupe, d'une institution ou d'une autorité légalement compétente » (Berry Chaikhaoui et Deboulet, 2002, p 80). Afin d'avoir accès à des réseaux d'eau et d'électricité et à un réseau viaire, les habitants des quartiers informels du Grand-Tunis se sont mobilisés pour réaliser leurs demandes.

[10] Le masjid est un mot arabe qui signifie une petite mosquée.

A travers plusieurs mouvements sociaux dont le plus connu est celui de 1978, nous pouvons voir une véritable capacité de cet acteur à revendiquer un droit à la ville. Les habitants des quartiers informels ont scandé des slogans appelant à l'intégration et la prise en compte de ces entités par les autorités publics afin d'améliorer leurs conditions de vie. D'autre part, à travers les grandes manifestations pendant la révolution, on voit la mobilisation de ces populations dans la rue pour proclamer leur droit d'avoir des conditions de vie décentes et de réduire les écarts et les inégalités socio-spatiales.

Il s'agit dès lors d'une véritable émancipation citoyenne où on voit la capacité d'action des habitants qui se mobilisent pour faire valoir leurs voix en luttant pour améliorer leurs quartiers tout en les dotant de voiries, de réseau d'eau et d'électricité et d'éclairage public.

Dans les deux terrains objets de l'étude, nous avons remarqué une mobilisation habitante pour attirer l'attention des autorités publiques. Cet engagement des populations s'est inscrit dans un but de faire valoir leurs voix et de changer la donne dans ces lieux où les conditions de vie sont pénibles. Au niveau du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest, les opérations de réhabilitation ont eu lieu suite à ces différentes mobilisations des habitants qui ont créé une sorte de pression sur l'Etat.

« *Nous avons beaucoup lutté avant qu'on arrive à cette situation-là. Nous étions mobilisés pour qu'on puisse avoir accès aux réseaux d'assainissement etc. Nous avons négocié avec la municipalité et nous avons porté plusieurs doléances. Cet exercice n'était pas facile à l'époque étant donné qu'on était sous le règne de Ben Ali et ce n'était pas évident de s'exprimer. Mais nous étions main dans la main ce qui nous a beaucoup aidé et ce qui a abouti à un succès tant attendu.* »

Témoignage d'un habitant S au quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest

L'Etat tend à réhabiliter ce quartier pour répondre à certains enjeux sécuritaires ; en effet, Bir Lahlou situé au Kram-Ouest se trouve au cœur de l'urbanisation et pas très loin du palais présidentiel. Si un mouvement social émane de cette entité, une menace sera annoncée pour la paix sociale que les pouvoirs publics voulaient assurer.

En ce qui concerne le quartier Taib Mhiri 3 qui n'a pas encore fait l'objet d'une opération de réhabilitation, les mobilisations des habitants et leurs plusieurs doléances auprès de la municipalité de Rades ont contribué à l'alimentation de ce lieu en eau potable et en électricité.

*« Je signe les pétitions aussi quand c'est nécessaire. Nous avons porté beaucoup de plaintes et c'était le responsable du quartier qui nous aide beaucoup pour faire valoir nos voix et nos demandes. Nous avons beaucoup lutté et parlé avec la municipalité. Ceci a abouti à un résultat bien sûr ; nous avons été raccordés aux réseaux d'eau et d'électricité »*

Extrait de l'entretien avec l'habitante K.J du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades

Cependant, les conditions de vie restent pénibles au niveau de ce terrain objet de l'étude où on note l'absence de réseaux d'assainissement et de voieries. Les habitants de ce quartier ne baissent pas leurs bras et continuent à mener leur chemin d'engagement et de lutte pour faire une pression sur les autorités publiques.

Dans ce contexte, on voit un renversement de la nature de relation entre les habitants et l'Etat. Ce dernier qui exerçait un rapport de domination sur la population s'est retiré face à cette mobilisation où les personnes qui habitent ces quartiers demeurent un acteur actif qui lutte pour acquérir une atmosphère permettant des conditions de vie décentes. Ces messages émancipateurs remettent en cause donc la place de l'habitant en montrant qu'il ne s'agit pas d'un simple acteur qui doit subir les orientations des politiques publiques. Ces mouvements sociaux font une sorte de pression sur l'Etat pour qu'il déploie ces efforts dans la réhabilitation de ces entités et l'amélioration des conditions de vie.

D'autre part, les compétences des habitants de l'informel se manifestent dans les liens de solidarité qui se tissent entre les différentes personnes. Ces fortes relations marquées par l'entraide a été un phénomène marquant durant la période de la révolution tunisienne. Ces populations se sont unies pour veiller sur la sécurité de leurs quartiers ; cette période a été marquée par la présence de milices qui cambriolaient des maisons et des commerces. Avec le retrait de l'Etat et la quasi-absence des forces de l'ordre, les citoyens se sont mobilisés pour assurer la sécurité et la tranquillité. Les soirs, pendant le couvre-feu, les jeunes se sont organisés en groupe en bloquant les entrées de leurs quartiers afin de les contrôler. Ces derniers deviennent donc les garants de l'ordre-public dans la ville étant donné que la police était absente pendant cette période. Pendant une semaine, la solidarité des hommes de ces quartiers pendant la nuit pour veiller sur la sécurité des biens collectifs a été un phénomène marquant qui a incarné une véritable cohésion sociale et une vraie compétence citadine.

Bir Lahlou au Kram-Ouest a été un prototype exemplaire d'un engagement de la part des hommes du quartier pour la préservation d'un état d'ordre durant cette phase fragile. Une

entraide non-exemplaire a été considérable entre les différentes personnes habitant cette entité.

« *Le quartier représente un bien collectif. Durant la révolution, nous étions tous mobilisés pour veiller sur nos maisons et notre quartier. Nous nous sommes organisés en groupe pendant la nuit pour surveiller les biens de ces voleurs qui voulaient instaurer une situation chaotique. Les hommes du quartier portaient des vêtements blancs pour que l'armée nous distingue des voleurs. Bien qu'un couvre-feu ait eu lieu, nous nous sommes mobilisés pour protéger notre lieu de vie. Les femmes et les enfants se sont engagés aussi dans ce processus.* »

Témoignage d'un habitant du quartier Bir-Lahlou au kram-Ouest

Un enjeu sécuritaire a réuni les différents habitants de ce quartier qui illustraient un véritable exemple de cohésion sociale et de savoir-faire pour protéger un bien collectif qui est leur lieu de vie.

Les quartiers informels représentent dès lors de véritable laboratoire de mobilisation habitante. Il s'agit du « seul espace où ces populations pouvaient déployer leurs talents » (Castel, 1996, p36) en participant à fabriquer un morceau de la ville qui sera leur lieu de vie. Cette quête de reconnaissance de ces quartiers nécessitait toutefois une grande mobilisation des habitants pour attirer l'attention de l'Etat. Ces derniers se sont engagés donc dans ce processus pour faire valoir leurs voix et leurs demandes.

Par la projection de ces entités urbaines, les populations ont montré de véritables connaissances dans la fabrique de la ville. L'image de l'habitant créant un désordre avec ce type d'urbanisation est donc fausse étant donné que ces quartiers informels sont bien organisés et structurés.

Cet habitant qui était auparavant considéré comme un simple récepteur demeure un acteur principal dans la projection d'un marché de logements qui vient pour mettre en place une solution destinée à ces populations exclues des politiques publiques sélectives. Ceci nous mènera donc à se poser la question suivante : peut-on considérer ces compétences dans la fabrique des quartiers informels comme étant un moyen qui permettra d'atténuer la crise du logement dans le Grand-Tunis ?

## II. Les compétences des habitants : une solution à une crise du logement ?

L'habitat informel a souvent fait l'objet d'une stigmatisation du fait qu'il s'agisse d'une entité urbaine non réglementaire d'une part et du fait que plusieurs stéréotypes tels que l'insécurité et la délinquance s'associent à cette forme urbaine. Notre étude comme nous venons de le mentionner ne s'intéresse pas à discuter ou à critiquer le fait que ces quartiers ne sont pas réglementaires. En effet nous nous dépasserons la vision dualiste du formel /informel et nous nous intéressons plutôt à appréhender cette forme urbaine du fait qu'elle incarne une solution d'émanation populaire pour une politique d'habitat déficiente.

L'habitat informel s'est développé en Tunisie suite à des mécanismes d'exclusion des populations moyennes et modestes. Ces habitants, se trouvant face à un marché foncier segmenté, ont été obligé d'opter vers des urbanisations non réglementaires pour avoir un logement décent. Rêvant d'un idéal urbain, ces derniers mettent en œuvre une solution rationnelle pour atténuer ce déficit en termes de logements sociaux.

L'Etat tunisien a témoigné une crise de logements qui n'a cessé de s'exacerber d'un jour à l'autre ; les politiques d'habitat ne répondaient pas vraiment aux besoins des populations modestes. L'offre ne convenait pas à leurs ressources financières. Il s'agissait plutôt de programmes sélectifs destinés à des populations solvables. Bien que des opérations d'habitat se soient multipliées pendant les deux dernières décennies, ceci ne permettait pas aux couches populaires d'avoir accès à la propriété. En effet, la libéralisation du marché foncier formel et la participation des acteurs privés dans la production foncière qui a été auparavant monopolisé par des autorités publiques ont engendré des processus de spéculation entraînant une hausse des prix des logements. L'offre proposée avait comme population cible les catégories solvables et aisées ce qui a mis à l'écart donc les populations modestes et moyennes.

| **Catégories de logements** | **Offre** | **Demande** | **Déficit** |
|---|---|---|---|
| Rural | 0 | 3360 | -3360 |
| Rural amélioré | 0 | 9862 | -9862 |
| Suburbain | 1007 | 7701 | -6694 |
| Economique | 10712 | 9622 | 1090 |
| Moyen standing | 0 | 1002 | -1002 |
| Haut standing | 19252 | 2009 | 17250 |

Source : District de Tunis, rapport sectoriel habitat, p.83, 1977.

Tableau n°6: L'offre et la demande pour le marché formel de logements

A travers ce tableau, nous pouvons donc constater que l'offre en termes de logements destinée à la population moyenne et à la population démunie était limitée. Cette dernière ne convient pas aux revenus de ces dernières étant donné que les promoteurs privés et publics déploie leurs actions dans la projection de l'habitat de haut standing. Ceci donc a engendré une offre qui dépasse la demande en ce qui concerne ce type d'habitat. Une vacance de logements a été donc un phénomène marquant durant ces dernières décennies.

Dans ce contexte, les lotisseurs clandestins ont tiré profit de cette situation de crise de logements destinés aux populations moyennes et modestes. Cet acteur commercialisait des terrains informels pour ces habitants qui n'ont pas trouvé une offre convenable à leurs situations économiques.

La production de ce type d'urbanisation a été donc le fruit d'une auto-construction et d'un auto-financement par les populations. A partir des entretiens menés dans les deux quartiers objets de l'étude, nous avons constaté que les ménages se sont lancés dans la construction de leurs maisons par leurs propres économies personnelles. Vu que le titre foncier est instable, les habitants ne peuvent pas avoir recours à un crédit de la banque. Ceci les mène donc à se lancer dans la construction de leurs maisons par eux même.

Toutefois, nous avons pu constater que le processus d'auto-construction subit une certaine régression au cours du temps. Les habitants ne se lancent plus dans ce processus tous seuls. Ils ont recours à des ouvriers qui les aident à édifier leurs habitats. Ceci peut s'expliquer par le fait de l'amélioration des revenus des ménages. En outre, ces quartiers sont de plus en plus habités par des populations moyennes voir même solvables.

Au niveau du quartier Taieb Mhiri 3 situé à Radès plage, nous avons pu constater à partir de l'analyse des questionnaires que le pourcentage des maisons auto-construites dans le quartier est faible. Sur l'ensemble des personnes enquêtées au niveau de ce terrain d'investigation, seulement 25% des maisons sont construites par les habitants eux-mêmes. Ceci nous montre donc que l'auto-construction au niveau des quartiers informels est en train de décroitre au fil du temps.

Le phénomène d'urbanisation informelle s'est exacerbé donc en attirant des populations exclues d'un marché formel sélectif. Le tableau ci-dessous nous montre l'évolution de la production de l'habitat informel dans le Grand-Tunis.

| Année | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Autorisation de bâtir | 41957 | 47323 | 49684 | 43842 | 47008 | 50485 | 63601 | 38088 | 41003 | 42587 |
| Logements | 63231 | 64647 | 66095 | 67576 | 69089 | 70637 | 72219 | 73837 | 75491 | 77182 |
| Part des logements formels (%) | 66 | 73 | 75 | 65 | 68 | 71 | 88 | 52 | 54 | 55 |
| Part des logements informels (%) | 34 | 27 | 25 | 35 | 32 | 29 | 12 | 48 | 46 | 45 |
| | Avant 2011 | | | | | | | 2011 et après | | |
| | 28% | | | | | | | 46% | | |

Source : AUGT, 2014

Tableau n°7 : Estimation de l'évolution du poids des logements informels dans le parc des logements en Tunisie entre 2004 et 2013

Nous remarquons que la part de l'informel est importante dans la production des logements dans le Grand-Tunis. Ce type d'urbanisation ne cesse de se proliférer au cours du temps. Après la révolution, la part des urbanisations non réglementaires a augmenté pour atteindre 46%. Cette période a été marquée par une politique du laisser-faire des autorités publiques vu que l'Etat était en quête de légitimité.

Nous pouvons ainsi comprendre que ce type d'habitat représente une forme de production de logements. Il s'agit donc d'une solution mise en œuvre par la population pour pouvoir pallier une politique d'habitat déficiente en termes de logements destinés à des couches populaires. Cette organisation des habitants dans la fabrique de ce type d'urbanisation s'est instaurée dans une logique d'avoir accès à un logement qui répond toutefois aux revenus de ces populations.

Cette forme d'émancipation est considérée comme étant une production de logements qui s'est positionnée pour loger des populations moyennes et démunies ne pouvant pas accéder aux logements formels à cause de leurs budgets. Nous pouvons ainsi dire que l'habitat informel représente une solution qui convenait aux conditions économiques des différents habitants en leur offrant donc un toit.

Les compétences des populations peuvent présenter une sorte de solution qui s'instaure pour pallier un déficit en termes de logements proposés par un marché formel sélectif et segmenté.

L'habitant représente dès lors un acteur principal dans la fabrique d'un morceau de la ville qui répond à ses propres besoins en prenant en considération ses ressources financières.

En revanche, ces compétences témoignent une certaine régression au niveau de ces quartiers informels. Nous allons donc développer dans la partie qui suit les différentes limites de cet engagement et mobilisations habitantes.

## III. Les limites de l'engagement des habitants pour l'amélioration des conditions de vie dans le quartier :

### III.1.Un manque de mobilisation des habitants au sein des quartiers étudiés :

Un manque de mobilisation des habitants a été constaté au niveau des quartiers objets de l'étude. Ce déficit nous montre un désengagement de cet acteur dans le développement de leur quartier et dans sa valorisation. Lors de nos enquêtes menées dans les deux terrains d'investigation, nous avons constaté qu'il existe un clivage autour de cette question d'implication des habitants dans le développement de leur quartier. Si certains trouvent leur engagement un acte nécessaire pour faire évoluer leur lieu de vie et améliorer leurs conditions, d'autres considèrent que cette tâche leur est impossible. Nous nous sommes donc penchés sur les raisons qui sont derrière ce désengagement

Bien que les quartiers informels comme nous l'avons précisé représentent des entités urbaines marquées par une forte solidarité en termes de rapports sociaux, nous avons pu remarquer que le sentiment d'attachement au quartier semble être négligé par une bonne partie de la population. La question d'attachement à ce lieu de vie demeure très limitée par rapport à ce que l'on pensait au départ surtout au niveau du quartier Taieb Mhiri 3 à Radès.

*« Il ne représente rien pour moi. C'était la seule solution qui convenait avec mon budget. Je passe la plupart de mon temps ou bien au travail ou bien à la cafétéria du quartier à côté, j'aime pas du tout rester ici parce qu'il y a rien à faire. Ce qui me concerne vraiment donc c'est ma maison mais le quartier je m'en fous. Bien sûr que j'aime bien que la situation s'améliore dans ce quartier surtout pour les réseaux d'assainissement et la voirie vu que c'est vraiment pénible mais je me sens pas concerné honnêtement par ce quartier. »*

Extrait de l'entretien avec l'habitant M au quartier Taieb Mhiri 3 à Rades.

Ceci s'explique par le fait que l'urbanisation de ce quartier soit récente ce qui a engendré une certaine discontinuité par rapport à la construction d' « une mémoire spatiale collective » (El Mouala-Iraki, 2006). Cette discontinuité a entrainé dès lors un certain désengagement de quelques habitants qui ne se sentent pas responsable du développement de leurs quartiers. Ce phénomène a engendré une certaine dilution au niveau des relations de solidarités qui font stimuler ce sentiment de responsabilité vis-à-vis du groupe et du lieu de vivre. La mobilisation des habitants au niveau du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades a été donc freinée ; seulement quelques personnes éprouvent une certaine responsabilité vis-à-vis de ce quartier tandis qu'une grande partie se sent indifférente par rapport à cette question de mobilisation pour atteindre une certaine amélioration des conditions de vie.

D'autre part, à partir de plusieurs témoignages, nous avons pu comprendre que les habitants se sentent seulement concernés par leurs maisons et ne peuvent pas participer à l'amélioration de leur lieu de vie étant donné que leurs ressources financières sont limitées.

Bien que le manque de ressources financières semble être une raison qui explique ce désengagement des habitants, d'autres raisons semblent être révélatrices de cette limitation de mobilisation au sein de ces entités urbaines.

Les habitants de l'informel se sentent dès le début victime d'un système foncier reposant sur des mécanismes d'exclusion et de sélection. Vivant dans des conditions de marginalité, ces derniers pensent que les politiques d'habitat menées par l'Etat sont le facteur essentiel de cette situation. Ceci les mènent donc à réfléchir que la gestion de leur quartier doit être reléguée à l'Etat qui est le responsable de ces conditions de vie pénibles.

*« Si l'Etat avait investi dans des logements destinés aux classes moyennes et populaires, nous n'allons jamais penser à habiter dans des conditions pareilles mais les gouvernements ne nous prennent pas en considération. Je trouve que l'amélioration de nos conditions de vie est la moindre compensation que les autorités publiques peuvent faire. »*

Extrait de l'entretien avec l'habitant K au Kram-ouest

*« Je n'en sais rien, je pense que c'est pas à moi de le faire. C'est le rôle de l'Etat ça ou bien du lotisseur au début.Cette tache revient à l'Etat qui a été le premier responsable de cette galère »*

Extrait de l'entretien avec l'habitant M au quartier Taieb Mhiri 3 à Rades

Un désengagement en termes de mobilisation et d'initiatives des habitants pour le développement du quartier émerge donc dans ce contexte étant donné que plusieurs trouvent que cette forme d'émancipation illégitime. Cette illégitimité réside dans le fait que l'habitant ne se sent pas responsable de ce processus étant donné que l'acteur coupable de cette précarité constaté au niveau des conditions de vie est l'Etat. Dans cette optique, plusieurs refusent d'intervenir dans la gestion de leur quartier (déplacement des ordures ménagères etc) en reléguant cette opération aux autorités publiques qui sont pour certains le seul responsable.

Cependant, il existe un autre acteur qui pourrait être responsable de ce désespoir ancrée chez les habitants vis-à-vis de leurs lieux de vie. Nous avons pu comprendre à partir de nos enquêtes, que le lotisseur clandestin se positionne comme un acteur majeur de ce dysfonctionnement au niveau de l'informel. Ce dernier ressortait dans le discours des personnes enquêtées comme étant le générateur de la précarité.

« *Il nous a arnaqués. Avant la signature du contrat, il nous a montré un plan de lotissement avec des voiries et des raccordements aux différents réseaux. Il nous a montré aussi un titre foncier. Nous l'avons cru* ».

Extrait d'un entretien avec un habitant L au Kram-Ouest

A partir du témoignage de cet habitant, nous pouvons comprendre que le lotisseur clandestin exerce des méthodes frauduleuses pour commercialiser son terrain. Contrairement aux lotissements formels où le lotisseur viabilise les terrains, cet acteur ne réalise pas cette opération sous prétexte que le produit qu'il offre est à bas prix ce qui ne lui permet pas de viabiliser les terrains. Les habitants donc acquièrent des lots non viabilisés ce qui rend les conditions de vie difficiles et pénibles. Ils se trouvent dans l'obligation de s'organiser entre eux ou de se mobiliser pour faire une sorte de pression sur les autorités publiques afin d'acquérir une alimentation en eau, électricité et des réseaux d'assainissement.

Un certain désespoir s'est ancré donc chez ces personnes qui se trouvent impuissants devant cette situation colossale. Exclus d'un marché foncier légal et privés des conditions de vie décentes, les populations qui habitent l'informel se sentent stigmatisées et marginalisées par rapport au reste de la ville. Ce sentiment a provoqué chez les habitants un certain désengagement et une certaine indifférence vis-à-vis de leur lieu de vie.

Ces divers facteurs ont engendré donc une certaine régression de la mobilisation habitante dans les quartiers informels. Les populations ne s'engagent plus dans la revendication de l'équipement de leur quartier afin de bénéficier d'une amélioration des conditions de vie.

Le représentant du quartier de Taieb Mhiri 3 à Radès nous a expliqué que le nombre d'habitants qui veulent participer dans les réunions avec la municipalité et dans la signature des pétitions est très limité. Bien que ces réunions semblent importantes pour négocier avec les autorités publiques les différents problèmes du quartier, le nombre de participants semble médiocre.

*« C'est que quelques-uns qui se mobilisent vraiment et qui me soutiennent pour développer ce quartier et mener cette cause. Ils assistent aux réunions par exemple et si il y a une pétition à signer ils le font mais c'est vraiment un nombre très modeste »*

Extrait de l'entretien avec le représentant du quartier du Taeib Mhiri 3 à Rades

La dilution des liens de solidarité au sein de ces urbanisations informelles a ancré un sentiment d'indifférence chez l'habitant ce qui a donc entrainé un freinage des initiatives de ces populations au sein de leur quartier.

Dès lors, nous avons pu constater que le lotisseur clandestin joue un rôle important dans ce désengagement et manque d'implication des habitants. Il nous paraît donc nécessaire de revenir sur cet acteur qui a été le premier producteur de l'informel.

**III.2 Le lotisseur clandestin : un acteur principal de l'informel :**

Nous avons vu donc que les quartiers informels sont le produit d'un auto-financement et d'une auto-construction de population subissant des mécanismes d'exclusion des différentes politiques publiques.

Si l'habitat non réglementaire nous apparaît comme une forme d'émanation populaire où l'habitant joue le rôle d'un acteur principal dans la fabrique d'un morceau de la ville, il ne faut pas négliger la part d'un autre acteur qui possède un rôle majeur dans la projection et la prolifération de ces quartiers. Il s'agit du lotisseur clandestin. Cet acteur est celui qui est le responsable de la commercialisation des terrains non réglementaires.

Nous pouvons distinguer deux types de lotisseurs clandestins ; Le premier accapare des terrains domaniaux pour les vendre aux populations moyennes et démunies à des prix

abordables par rapport à ceux du marché formel. Un réseau de corruption s'instaure entre le lotisseur clandestin et les institutions publiques qui vont faciliter l'accès de ce dernier à ces terrains. Tandis que le deuxième commercialise ses propres lots ; généralement ces terrains sont soit des terres agricoles non destinées à l'urbanisation ou des parcelles issues d'un héritage et qui sont dans un état d'indivision. Bien que leur vente soit légale, le statut foncier reste précaire pour ces lots.

Nous pouvons constater que ce lotisseur représente un acteur économique qui a un but lucratif à travers la commercialisation de ces lots non destinés à l'urbanisation étant donné qu'ils sont non viabilisés et non raccordés aux différents réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement. En s'appuyant sur des méthodes frauduleuses, ce dernier présente un produit qui sera attrayant pour la population à cause de son prix abordable. Cependant, ces terrains ont des statuts fonciers marqués par la précarité et l'instabilité. Ces lotisseurs ne sont pas des habitants de l'informel mais plutôt des personnes qui proposent une offre foncière informelle dans une logique commerciale. « Il n'y a pas d'intervention d'acteurs d'origine citadine provenant du secteur commercial ou administratif et qui deviennent, comme c'est le cas à Fez, des intermédiaires obligés auprès de la petite propriété rurale en réalisant des opération spéculatives » (Chabbi, 1986).

Le quartier Taieb Mhiri 3 à Rades, objet de l'étude, fait partie du deuxième type de lotissement clandestin ; Il s'agit d'un quartier qui s'est érigé sur un grand terrain privé dans l'indivision.

Pour mieux comprendre la manière dont le lotisseur clandestin commercialise les lots, nous nous sommes appuyés sur des témoignages des habitants.

« *Nous avons acheté notre terrain à l'aide d'un agent immobilier (samsar) qui nous a communiqué l'information pour la vente de ce terrain. C'est un terrain dans une situation d'indivision, celui qui arrive le premier prendra la parcelle qui lui plaise. Lors de l'achat de ce lot, il n'y avait pas un expert pour le délimiter ou pour calculer sa superficie. Il n'y avait pas de bornes à la base pour savoir les limites du terrain. Le jour où nous sommes arrivés pour acheter ce terrain, le lotisseur qui nous l'a vendu a posé les limites avec une corde. Normalement nous devons avoir un terrain de 100 m² et comme c'était à la corde donc le calcul n'était pas vraiment très précis, on a eu au final un terrain de 120 m²* ».

Extrait de l'entretien avec l'habitante N au quartier Taieb Mhiri 3 à Rades

Dans les deux quartiers d'investigation, la manière d'achat des lots est similaire chez tous les habitants. Il s'agit d'un lotisseur clandestin qui a commercialisé ces terrains délimités par des cordes. L'absence de bornes et d'un expert ont engendré une certaine imprécision au niveau du calcul de la superficie des lots. Cet acteur offrait des terrains qui étaient dans le cas de l'indivision et expliquait aux habitants que l'obtention d'une propriété individuelle est en cours. Dans ce contexte, les habitants se trouvent sur une propriété collective ce qui rend l'obtention du titre foncier et du permis de bâtir très compliquée.

Nous constatons donc que le lotisseur clandestin joue le rôle d'un acteur principal dans la production de l'informel. Contrairement à ce qui a été pensé sur l'urbanisation non réglementaire dans le Grand-Tunis, nous mentionnons que l'accaparement des terrains se fait par les lotisseurs clandestins et non pas par les habitants. Ces derniers s'engagent seulement dans le processus de construction de leurs maisons et la gestion de leurs quartiers dans quelques cas.

Si en Egypte nous avons vu que les habitants accaparent des terrains agricoles pour édifier leurs maisons, ceci n'est pas le cas dans le Grand-Tunis étant donné que l'acteur qui fait cette opération est le lotisseur clandestin.

Au départ notre réflexion a porté sur le fait que la morphologie pourrait être un obstacle face aux initiatives des habitants dans l'amélioration de leur quartier. Lors du deuxième et quatrième chapitre, à travers l'étude de la morphologie des quartiers objets de l'étude et de ceux situés dans le Grand-Tunis, nous avons remarqué que les constructions sont très collées et que la fonction prédominante était celle de l'habitat. Une carence en termes d'espaces verts et d'équipements de proximité a été constatée. Ceci nous a mené à penser que l'organisation du quartier a bloqué l'implication des habitants dans l'amélioration de leurs lieux de vie.

En décryptant la logique des deux acteurs impliqués dans la production de l'informel (les habitants et le lotisseur clandestin), nous avons tout de suite abandonné cette réflexion. En effet, le lotisseur clandestin commercialise ces terrains pour tirer une marge qui lui permet de se lancer dans une autre opération similaire. Son but est donc d'avoir un plus grand nombre de parcelles pour avoir plus de bénéfices. La logique de cet acteur est donc lucrative. Ce dernier propose des lots destinés à l'habitat pour qu'il puisse les vendre. Contrairement aux promoteurs publics qui proposent dans leurs plans de lotissement des espaces verts ou des aires de loisir, le lotisseur clandestin ne pourrait pas réaliser cette opération étant donné que ces lots ne seront pas commercialisés. D'autre part, en ce qui concerne les habitants, vu que

leurs ressources financières sont limitées, ces derniers ne vont pas se cotiser entre eux pour acquérir un lot et l'aménager en un espace vert ou autre. Ceci donc nous a mené à abandonner la réflexion sur le lien entre la morphologie et les initiatives des habitants pour développer leur quartier.

**********

Les quartiers informels, illustrant une forme d'émanation populaire, représentent de véritable laboratoire de mobilisation des populations.

Les habitants déploient leurs compétences dans la fabrique d'un morceau de la ville pour pallier un déficit en termes de logements dédiés aux populations moyennes et modestes.

Bien que cette urbanisation soit considérée comme non réglementaire, il s'agit d'une forme de production de logements qui s'est positionnée sur le marché foncier et qui connait une perpétuelle évolution d'un jour à l'autre.

Les quartiers informels sont donc un co-produit des habitants qui jouent un rôle majeur dans la fabrique de ces lieux de vie et leur gestion et du lotisseur clandestin qui se charge de l'opération de commercialisation des terrains. Les populations qui habitent ces entités urbaines se mobilisent pour le développement de leur lieu de vie en projetant des petits commerces et des équipements afin de dynamiser le quartier et de créer des lieux de sociabilité et d'échanges.

Ces compétences ne sont pas seulement urbanistiques ; les liens de solidarité tissés entre les différents habitants ont incarné un véritable moyen qui a favorisé la mobilisation de ces derniers pour revendiquer un droit à la ville. Ce sont ces relations de solidarité qui ont donc cristallisé les négociations avec les autorités publiques pour l'équipement des quartiers et l'amélioration des conditions de vie.

Il s'agit donc d'une véritable forme d'émancipation et d'empowerment où les habitants mettent l'accent sur leurs propres compétences urbanistiques et sociales pour une quête de légitimation et de régularisation de la situation de ces quartiers informels.

Cependant, il nous semble que cet engagement de l'habitant vis-à-vis de son lieu de vie est limité. Certaines personnes qui habitent l'informel se désengagent de ce processus de gestion

en préconisant un manque de ressources financières et en reléguant la responsabilité aux autorités publiques.

Le chapitre suivant va porter sur l'intervention de l'Etat au sein des quartiers informels via les opérations de réhabilitation. Nous mettons l'accent dans cette partie sur le lien entre cette intervention et les mobilisations des habitants dans le développement de leurs quartiers à travers une étude de cas qui est celle du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest. D'autre part, nous décrypterons les différents enjeux qui découlent derrière cette opération de régulation.

## Chapitre 6 : les quartiers informels à l'épreuve des opérations d'intégration et de réhabilitation

Les opérations de réhabilitation menées par l'Etat ont représenté un élément fondamental dans les politiques publiques. Un intérêt majeur a été dès lors porté à ces quartiers informels afin de les intégrer et d'assurer leur régulation en termes urbain et social.

Le présent chapitre s'intéressera donc à étudier l'intervention de l'Etat au sein de ces entités en analysant toutefois l'impact de ces opérations sur les mobilisations habitantes.

En outre, nous mettons l'accent sur les divers enjeux qui justifient cette intervention tolérante pour pouvoir cerner la logique des autorités publiques. Nous nous s'appuierons donc sur l'étude de cas du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest pour illustrer nos propos

### I.L'intervention de l'Etat au sein des quartiers informels :

### I.1.Les opérations de réhabilitation au quartier Kram-Ouest :

Le quartier Kram-Ouest représente un exemple pionnier au niveau des opérations de réhabilitation qui ont eu lieu en Tunisie. Il a fait l'objet du 3ème projet de développement urbain mené par l'ARRU. En effet, cette entité renfermait à l'époque des gourbivilles dans un état très insalubre. Les conditions socio-économiques des populations habitant cette urbanisation informelle à l'époque étaient précaires avec une insalubrité colossale et un taux d'alphabétisme très important.

Bien que ce quartier se trouve à proximité d'une tache urbaine importante se composant de Carthage, Le Kram et La Goulette, cette entité était désenclavée et marginalisée. L'Etat a porté donc un intérêt majeur à cette urbanisation non réglementaire qui se trouvait au cœur de la ville. Une opération de démolition de ces habitats en taudis a eu lieu. Les populations ont été relogées dans le même site dans des logements réalisés par la SNIT. Il s'agit des « maljaa ». L'objectif se basait donc sur l'amélioration des conditions de l'habitat et assurer l'intégration sociale des populations. D'autre part, la réalisation des infrastructures a permis une meilleure articulation de cette entité par rapport au reste de la ville ce qui a pu assurer un désenclavement de ce quartier et l'amélioration de la mobilité des habitants.

Le projet de réhabilitation s'intéressait en outre à projeter des activités économiques et des équipements ce qui a mené à améliorer les conditions socio-économiques des habitants.

Les conditions de vie se sont donc améliorées et l'intégration sociale et urbaine de cette entité a été assurée.

En ce qui concerne le quartier Bir Lahlou, il s'agit comme nous venons de voir d'un quartier construit en dur. Ce quartier s'est installé au niveau de ce périmètre pour tirer profit des opérations de réhabilitation et de relogement. Ceci a contribué donc à sa réhabilitation ; les maisons ont été raccordées aux différents réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement.

La partie suivante abordera donc la manière d'intervention des autorités publiques dans la régularisation de ces quartiers et quelle place l'habitant pourrait occuper tout au long de ce projet visant l'amélioration de son lieu de vie.

**I.2.Une intervention monopolisée par les autorités publiques :**

La réhabilitation des quartiers informels en Tunisie est assurée comme nous venons de le mentionner par l'ARRU, agence de réhabilitation et de rénovation urbaine qui représente l'acteur étatique principal de la gestion de ces urbanisations non réglementaires.

Lors de notre recherche, nous avons réfléchi à délimiter le rôle de l'habitant de l'informel dans le processus de réhabilitation de son lieu de vie. Nous nous intéressons donc à vérifier si l'approche de réhabilitation au sein de ces entités est une approche participative qui implique l'habitant dans cette opération.

A travers plusieurs exemples de réhabilitation de quartiers informels dans les pays en voie de développement, nous avons pu constater qu'un « partenariat » s'instaure entre les habitants et les autorités publiques concernées pour mener ces opérations. En effet, la ville de Mumbai représente un exemple pionnier d'approche participative en matière de réhabilitation des urbanisations informelles ; un consentement des habitants sur le plan de réaménagement de leur quartier est donc essentiel pour passer au projet. Le processus de décision de ce programme n'aurait pas lieu s'il n'existe pas une implication de la communauté.

Si la ville de Mumbai porte un intérêt majeur à l'implication de l'habitant dans la décision de l'avenir de son quartier, ceci n'est pas le cas au niveau du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest.

A partir des témoignages des habitants du quartier, il s'est avéré que cette question a été abandonnée par les autorités concernées par ce processus.

« *Bien sûr que non, les ingénieurs qui étaient sur place pour les travaux dans le quartier n'ont jamais essayé de nous convoquer ou de nous parler du projet. Ils n'ont pas pris nos avis bien sûr. Je pense qu'ils ne vont jamais penser à cela parce que même si nous allons donner nos avis ils vont faire seulement leur programme défini dès le début* »

Témoignage d'un habitant LS dans le quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest.

D'autre part, un responsable à la municipalité du Kram nous a affirmé que le processus d'implication des habitants pendant la réhabilitation de leur quartier n'a pas eu lieu et que le projet a été réalisé sans prendre en considération leur consentement.

« *La question de participation des populations dans la mise en place de ce programme de réhabilitation a été complètement absente. Les habitants n'ont pas été informés du contenu du projet et des modes de financement. En effet, les projets à l'époque ont négligés ce processus de participation communautaire. Cependant, nous veillons à l'heure actuelle à mettre en place une relation de confiance entre la municipalité et ces habitants. Nous appelons ces populations à participer dans les réunions faites avec le conseil municipal pour décider le futur de la ville. Les différents avis sont très importants pour pouvoir développer notre ville.* »

Témoignage du responsable à la municipalité du Kram

Nous pouvons avancer que les autorités publiques ont négligé le processus d'implication des habitants dans la décision du devenir de leur quartier. Ceci pourrait s'expliquer par le contexte politique de l'époque : le régime de Ben Ali ne favorisait pas l'implication des populations dans ces affaires ; elles étaient privées d'exprimer leurs avis. Bien que le discours politique portait sur l'intégration sociale et la prise en compte des diverses voix, la question de participation des habitants dans l'élaboration d'un projet de réhabilitation reste inacceptable par l'Etat qui a mis en œuvre une politique du Top-down.

Cette mise à l'écart des habitants s'est traduite par l'absence d'accès à l'information pour le projet de réhabilitation et le déficit de la communication entre les deux acteurs concernés par ce processus.

« *Nous nous sommes réveillés le matin en trouvant les engins pour les travaux. Nous n'étions pas du tout informés que le projet va démarrer à tels date. C'était comme une surprise. J'ai*

*demandé à quelqu'un de ce qui ce passe et il m'a informé que les travaux de réhabilitation du quartier viennent de commencer* »

Témoignage d'un habitant dans le quartier Bir Lahlou au Kram-ouest.

Cette absence d'information concernant le projet touchant le quartier est considérée comme une forme d'exclusion des populations de cette étape.

L'appel à la participation des habitants dans la définition des divers objectifs du projet en fonction de leurs besoins et de leurs attentes semble un élément clé pour la réussite de cette opération de réhabilitation. Cette « planification communautaire » représente un véritable outil d'empowerment où les habitants expriment leurs besoins et leurs attentes afin d'optimiser ce projet. Ceci représente une véritable occasion pour instaurer une relation de confiance et d'échange entre les autorités publiques et les populations qui habitent ces entités.

Cependant, en Tunisie et dans le cas du quartier objet de l'étude, nous avons constaté que la relation entre ces deux acteurs est complexe. L'Etat voulait se positionner comme le seul acteur du développement ; ce contexte ne favorisait pas donc l'implication de l'habitant et la reconnaissance de ses propres compétences. Une relation de domination s'inscrit dans cette optique. Le programme mis en place sera donc une action de maîtrise d'ouvrage qui ne répond pas vraiment aux attentes des habitants. L'absence de concertation avec cet acteur a engendré une sorte de méconnaissance de ses propres compétences. Toutefois, nous notons que cette question d'implication des populations dans la prise de décision du sort de leur lieu de vie semble de plus en plus répandue ; à Rades par exemple, une initiative a été lancée par la municipalité pour faire participer les habitants des divers quartiers informels dans les conseils municipaux afin d'exprimer leurs propres doléances et leurs besoins.

« *Nous avons divisé la commune de Rades en 4 secteurs. Pour chaque zone, nous avons sélectionné un représentant de quartier qui sera un acteur important qui pourrait rapporter les diverses demandes des habitants. Ces représentants ont été donc élus pour assurer les négociations entre les populations et la municipalité de Rades afin de pouvoir améliorer ces entités urbaines* ».

Témoignage d'un responsable à la municipalité de Rades.

La partie suivante va mettre l'accent sur les retombées de ces opérations de réhabilitation sur le comportement de l'habitant vis-à-vis de son quartier. Nous analyserons ainsi l'évolution de

l'engagement de cet acteur et les mobilisations habitantes dans ces quartiers qui ont fait l'objet d'une réhabilitation.

## II. La relation entre l'intervention de l'Etat et l'engagement des habitants dans le développement de leurs quartiers: un levier ou un obstacle ?

Lors de l'intervention des autorités publiques pour réhabiliter un quartier informel, l'opération d'équipement des maisons par les différents réseaux est réalisée par les concessionnaires publiques (ONAS, SONEDE, STEG).

Suite à cette intervention, le quartier sera régularisé foncièrement ce qui induit à la légitimation de cette entité urbaine. Les conditions de vie sont donc améliorées et l'intégration urbaine est assurée.

Nous pouvons remarquer que les mobilisations habitantes deviennent limitées après cette intervention des autorités publiques. En obtenant leurs demandes, les habitants sont de moins en moins engagés dans la gestion de leur quartier. Une certaine passivité a été remarquée au niveau du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest qui a fait l'objet d'une réhabilitation. Les habitants relèguent la question de gestion du quartier aux autorités concernées. Si ces derniers s'organisaient auparavant entre eux pour le déplacement des déchets ménagers, nous remarquons qu'aujourd'hui ils confient cette tâche à la municipalité.

Lors de notre visite à ce quartier, nous avons remarqué que les déchets ménagers étaient éparpillés dans la rue ; la situation s'avère colossale. Les habitants ne se sont pas mobilisés pour déplacer ces ordures qui provoquent une certaine nuisance à l'environnement et à la santé des populations.

« *Ces ordures sont ici depuis trois jours je crois. Les agents de la municipalité chargés par la propreté de la ville du Kram ne sont pas passés. Ce n'est pas à nous de s'occuper de ça. C'est la tâche de la municipalité de toutes les façons* »

Témoignage d'un habitant N au quartier Bir Lahlou au Kram-ouest.

Contrairement aux habitants du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades qui s'organisent entre eux pour assurer la gestion de leur lieu de vie, les habitants de Bir Lahlou se désengagent de cette tâche en la confiant à la municipalité.

Nous remarquons donc un certain laisser aller de ces populations après les opérations de réhabilitation qui ont concerné leur lieu de vie. Un certain désengagement est dès lors constaté.

Nous pouvons avancer que l'intervention de l'Etat au sein de ces entités urbaines a engendré une certaine passivité chez l'habitant qui s'est mobilisé auparavant pour revendiquer un certain droit à la ville. L'attitude de cet acteur avait changé avec la légitimation de son lieu de vie ; il ne se sent pas concerné donc de cette tache de gestion et du développement du quartier étant donné qu'il relègue cette responsabilité aux autorités concernées.

D'autre part, cette attitude résulte de la nature de la relation qui s'est établie entre ces deux acteurs ; cette relation de dominant / dominé auparavant s'est ancrée jusqu'à présent dans l'esprit des habitants ce qui a défavorisé l'implication de ces derniers dans la gestion de leur quartier avec les autorités publiques.

La réhabilitation des quartiers informels ne représente pas un levier pour les mobilisations des habitants dans la gestion de leur lieu de vie. En effet, cette intervention de l'Etat engendre un certain désengagement des populations qui relèguent la responsabilité aux autorités publiques concernées.

Il nous a semblé important de revenir sur les différents enjeux qui peuvent découler de cette intervention tolérante.

**III. La réhabilitation des quartiers informels : les divers enjeux :**

Suite à divers mouvements sociaux et à une grande mobilisation des habitants, la réhabilitation des quartiers informels s'est instaurée dans le cadre de l'intégration sociale de ces populations qui résident dans ces entités non réglementaires. En effet, « des actions visant à doter un quartier d'habitat spontané d'équipements socio-collectifs et d'infrastructures, constituent des moyens de désamorcer les conflits sociaux en agissant sur les contradictions sociales » (Chabbi, 1986, p392). Cette intégration sociale est définie comme « la résultante de l'ensemble des actions étatiques destinées à suppléer les clivages sociaux par un mode de régulation qui recouvre la prise en compte de certaines demandes sociales » (Chabbi, 1986, p391).

De ce fait, la réhabilitation de ces entités demeure un outil qui permet de « réduire la fracture » (Calenge et Lussault, 1997) et les conflits sociaux et d'instaurer une forme de pacte social entre les différents acteurs (Etat et habitants).

Si ces opérations prônent l'intégration sociale des populations et la valorisation de ces territoires, ce processus nous semble un prétexte que l'Etat avait mobilisé pour justifier son intervention au sein de ces quartiers qui a comme but final la mise en œuvre d'un « ajustement social, économique et foncier. » (Semmoud, 2014).

Selon H.Lefebvre, « l'espace n'est pas un objet scientifique détourné par l'idéologie ou par la politique ; il a toujours été politique et stratégique. L'espace a été façonné, modelé à partir d'éléments historiques ou naturels, mais politiquement »[11]. De ce fait, Les quartiers informels représentent de véritables espaces enjeux pour divers acteurs politiques et des lieux qui incarnent une « articulation du spatial au politique » (Legros, 2007, p240).

L'Etat tunisien multipliait ses actions de réhabilitation au sein de ces quartiers informels pour avoir une certaine domination indirecte sur ces espaces. Si le mode d'intervention de l'Etat nous paraît plus tolérant, nous pouvons comprendre qu'il existe divers enjeux qui se cachent derrière ce slogan d' « intégration sociale et urbaine ». En effet, à travers la régulation de ces entités, un contrôle politique est légitimé ce qui va mettre en œuvre le quadrillage de l'espace.

Bien que les mouvements sociaux qui ont eu lieu pendant la révolution des Jasmins scandent des slogans de liberté, il nous semble que le patronage et le « clientélisme de l'Etat » sont de retour dans les quartiers populaires. Cette réflexion s'est développée suite à notre visite au quartier Taieb Mhiri 3 à Radès. En effet, un représentant de quartier a été choisi par la municipalité. Ce dernier illustre la porte-parole des habitants qui se charge de négocier avec les autorités publiques les divers dysfonctionnements du quartier et exprimer les doléances des populations. Il représente dès lors un acteur d' « intermédiation sociale »[12] qui assure le dialogue entre les autorités publiques et les habitants. Toutefois, lors des entretiens avec quelques personnes qui habitent ce quartier, il s'est avéré que ce représentant est un membre d'un parti politique au pouvoir. Pour avoir accès à l'électricité, ce dernier faisait appel à un élu et au gouverneur qui sont du même parti que lui. Ceci nous rappelle les comités du quartier qui ont été instaurées en 1991 par le RCD, le parti au pouvoir pendant le régime de

[11] Cité par S.Birez Espaces politiques et groupes sociaux in Aménagement du Territoire et Développement régional vol.II p.341 Institut d'Etudes Politiques-Grenoble 1974.

[12] NAVEZ-BOUCHANINE Françoise, 1997, Compétences citadines et intermédiation sociale », projet d'intervention pour la rencontre de l'IRMC (article Legros)

Ben Ali. Ces comités avaient pour but d'assurer un contrôle indirect de l'Etat. Ce sont des « structures relayant les cellules du parti au pouvoir dans leur tâche d'intermédiation sociale » (Legros, 2003, p102). Ces cellules partisanes de l'époque avaient recours à des personnes du pouvoir pour assurer l'équipement du quartier et la prise en considération des besoins des différents habitants.

Pour exprimer donc les demandes et les doléances, les habitants du quartier Taieb Mhiri 3 à Radès ont recours au représentant du quartier. Bien que ces derniers participent aux réunions avec le conseil municipal et le représentant, il s'est avéré que ce « slogan de la participation n'échappe pas cependant au risque de manipulation par l'État ou d'autres acteurs, masquant les relations de pouvoir derrière la rhétorique et la technique de la participation, et utilisant la couverture du consentement des populations pour poursuivre leur propre agenda » (Cooke et Kothari, 2001). Notre réflexion s'articule donc autour du questionnement suivant : cette initiative de la mise en place d'un représentant de quartier sous le prétexte de faire participer les habitants dans le conseil municipal n'est pas en vrai une forme d'élargir une base électorale ?

Bien que la révolution en Tunisie ait eu lieu pour rompre avec toute sorte de contrôle indirect du parti au pouvoir, il nous semble que la donne n'avait pas encore changée. En effet, la « greffe de l'Etat » (Byarat, 1996) s'instaure au sein de ces quartiers sous un autre slogan qui est celui de la participation. Si ces mouvements sociaux qui ont émergé de ces entités informelles scandaient l'empowerment et la mise en valeur des compétences du citoyen, il nous semble que ceci est loin d'être réalisé. Avec la mise en place de ces représentants, l'Etat exerce un contrôle indirect pour « réduire la fracture » (Calenge, Lussault, 1997). Ce contexte ne mettra pas donc en valeur les revendications des habitants et leurs mobilisations pour demander un certain droit à la ville.

D'autre part, en s'appuyant sur l'exemple de la réhabilitation du Bir Lahlou, nous remarquons qu'un enjeu sécuritaire émerge. Comme nous venons de le mentionner, ce quartier situé au Kram-Ouest est doté d'un emplacement stratégique à côté de plusieurs potentialités urbaines et à côté du palais présidentiel, siège du pouvoir. Avec la montée de l'islamisme pendant les années 1990 et les mouvements sociaux au sein des quartiers populaires, la réhabilitation de ces lieux de vie devient un enjeu majeur pour maintenir la sécurité et assurer un climat social pacifique qui permet toutefois de valoriser l'image du Grand-Tunis, la région métropolitaine de la Tunisie. En effet, l'intervention de l'Etat au sein de ce quartier a permis d'assurer un

contrôle direct sur ce territoire ; avec la mise en place d'une infrastructure, les policiers multipliaient leurs visites afin de contrôler les transgressions de certaines personnes.

Avec ces opérations de réhabilitation qui ont concernées tout le périmètre du Kram-Ouest, une valorisation de ce territoire a eu lieu ce qui a mené à maîtriser les délinquances et à instaurer un environnement stable et calme.

La réhabilitation de l'informel bien qu'elle prône l'intégration sociale et la réduction des écarts entre les quartiers réglementaires et non réglementaires, elle s'instaure dans une logique d'ajustement social et politique. Ces espaces font donc l'objet d'un contrôle de l'Etat qui s'est légitimé via ces opérations de régularisation.

**********

Les mouvements sociaux protestataires ont renforcé l'accès aux politiques de réhabilitation. Ces opérations se sont instaurées comme une composante fondamentale dans les politiques d'habitat en Tunisie. Pour améliorer les conditions de vie au sein de ces lieux, les autorités publiques interviennent pour les doter d'équipements et d'infrastructures afin d'assurer une meilleure articulation de ces entités avec le reste de la ville. Cette intervention est cependant monopolisée par l'Etat qui veut se positionner comme l'unique « gardien de la légitimité urbaine » (Belguidoum et Mouaziz, 2010).

L'exemple du projet de réhabilitation du quartier Bir Lahlou objet de l'étude nous montre une absence totale d'information des populations sur le projet qui concerne leur lieu de vie. Ceci représente dès lors un véritable obstacle devant l'implication de l'habitant dans le développement de son quartier.

En revanche, l'intervention de l'Etat bien qu'elle prône l'intégration sociale comme objectif majeur de ses opérations établies au sein de l'informel, nous constatons que divers enjeux émergent dans ce contexte. L'informel devient un espace attrayant pour des enjeux politiques qui s'instaurent dans une perspective d'assurer un environnement de paix social.

## Chapitre 7 : Perspectives et axes de recherche

Le présent chapitre va s'intéresser en premier temps à mettre l'accent sur des parties qui nous ont semblé essentielles à croiser avec notre objet de recherche. En second temps, nous aborderons des notions qui pourront être développées dans des axes de recherche dans le cadre d'une thèse. Ces notions ont émergé au fil de la réflexion dans ce mémoire et seront analysées dans un futur travail de recherche.

### I.La décentralisation : un levier pour l'engagement des habitants de l'informel ?

Suite à la révolution qui a eu lieu en 2011, la Tunisie s'est engagée dans le remaniement institutionnel et s'est projetée dès lors dans la décentralisation. Les manifestations qui ont défilé pendant ce mouvement social hors-norme ont revendiqué la mise en place d'un certain équilibre entre les régions. Ce contexte a favorisé dès lors l'adoption de ce processus de décentralisation. En effet, la nouvelle constitution de 2014 prône ce transfert de pouvoir vers le plan local à travers l'article 131 « Le pouvoir local est fondé sur la décentralisation. La décentralisation est concrétisée par des collectivités locales comprenant des communes, des régions et des districts. Chacune de ces catégories couvre l'ensemble du territoire de la République conformément à un découpage déterminée par la loi. Des catégories particulières de collectivités locales peuvent être créées par loi ».[13]

Notre réflexion s'est orientée sur le fait que ce contexte de décentralisation pourrait mettre en valeur les mobilisations habitantes et renforcer l'implication de l'habitant dans le développement de son propre lieu de vie. Lors de nos entretiens menées dans le quartier Taieb Mhiri 3 à Rades, nous avons opté à savoir les attentes des populations vis-à-vis de ce projet de décentralisation qui promet la participation citoyenne et met l'accent sur l'implication de cet acteur dans la prise de décision.

Si ce processus va mettre en valeur les compétences locales et assurer un climat de dialogue entre les habitants et les représentants locaux, nous avons remarqué que la majorité des habitants sont douteux par rapport à ce processus qui pour eux ne va pas mettre en valeur

[13] Article 131 de la constitution de la République Tunisienne émise en 2014.

leurs propres compétences et ne va pas leurs impliquer dans la prise de décision. En effet, l'image des acteurs publics autoritaires et dominants restaient ancrée chez les différentes populations. Bien que la révolution ait eu lieu pour atténuer cette relation de domination de l'Etat, les habitants trouvent que la reconnaissance de leurs capacités reste un « rêve » à réaliser. Selon les témoignages effectués avec des personnes enquêtées au niveau des deux quartiers objets de l'étude, nous pouvons avancer que ces acteurs trouvent que la volonté de faire participer les habitants reste un discours médiatique d'une part et qu'il s'agit d'une expérience qui n'est pas encore fondée sur des bases solides.

« *Si on veut parler de la volonté de l'Etat de faire participer la société civile ça existe déjà donc à travers les réunions avec le conseil municipal etc. Cependant, ça reste une expérience toute récente qui n'est pas encore mûre en Tunisie et en plus il y a des difficultés pour faire changer la mentalité le responsable reste toujours celui qui doit décider. Avec les réseaux de corruption qui existent c'est un peu difficile.* »

Témoignage d'un habitant au quartier Taieb Mhiri 3 à Rades.

A partir du témoignage avec le responsable à la municipalité de Rades, nous avons remarqué que cette question d'implication des habitants des quartiers informels dans la décision du devenir de leurs quartiers et dans la prise de décision représente une expérience qui a déjà été enchainée par la municipalité de Rades.

« *Nous avons divisé la commune de Rades en quatre secteurs. Pour chaque zone, nous avons choisi un représentant de quartier qui sera la porte-parole des habitants et qui fera un appel à ces populations pour participer dans les réunions avec le conseil municipal. Ce représentant est élu pour transmettre les doléances et les demandes des personnes qui habitent ce quartier pour délimiter les dysfonctionnements majeurs. La question de participation des habitants donc dans la prise de décision du futur de leur lieu de vie représente un objectif dont nous travaillons pour l'ancrer au sein de la municipalité. Notre but est donc de prendre en considération les différents avis étant donné qu'ils pourraient être enrichissant* ».

Témoignage du responsable à la municipalité de Rades.

De ce fait, nous avançons à partir de ce témoignage que la municipalité de Rades veut mettre en place une relation de confiance entre le conseil municipal et les habitants afin de mettre en valeur les voix de ces derniers.

Avec les élections municipales qui auront lieu prochainement[14], le pouvoir local sera renforcé ce qui pourrait impliquer les habitants dans la décision de leur devenir. Si la participation citoyenne est protégée par la constitution, les habitants sont douteux étant donné qu'ils craignent la mise en place des anciennes dérives (la prise de décision monopolisée par les pouvoirs publics, la préservation des intérêts des partis politiques…). La reconnaissance des compétences des habitants par les autorités publiques reste un phénomène difficile à croire par les habitants surtout ceux de l'informel qui sont en quête de légitimité.

La Tunisie qui suivait une politique du Top-down menait à l'heure actuelle un chemin très important vers la décentralisation où le dialogue entre les diverses composantes de la société représente un élément clé vers la démocratie locale. Cet élément a été couronné par un prix Nobel de la paix accordé pour la Tunisie.

Si « la participation est défendue par certains auteurs comme un moyen d'approfondir la démocratie » (Heller, 2009), il nous semble que la Tunisie a déjà entamé ce chemin par la convocation des habitants dans le conseil municipal pour la prise des décisions (exemple du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades).

La décentralisation dès lors illustrait une véritable source d'empowerment des acteurs locaux et des habitants.

**II.L'empowerment : une notion fondamentale à développer :**

En travaillant sur l'habitat informel et en mettant l'accent sur les compétences des habitants et les mobilisations organisées par ces derniers pour développer leurs quartiers, la notion d'empowerment émerge comme un élément fondamental à développer et à analyser par la suite dans le cadre d'un futur projet de recherche.

En premier lieu, il nous semble intéressant de revenir sur la définition de cette notion. On entend par empowerment la « capacité d'agir » d'un acteur. Ce phénomène met l'accent surtout sur des actions collectives des habitants. Il « désigne le processus de transfert de ressources politiques et de pouvoir de l'Etat vers la société civile, la modification du rapport entre, d'une part, l'individu comme sujet politique et social, et d'autre part, l'Etat » (Bernard Jouve, 2006 :7)

[14] Ces élections auront lieu le 17 décembre 2018

L'habitat informel, l'objet de notre recherche, représente une forme d'émanation populaire où les habitants se sont lancés dans la fabrique d'un morceau de la ville pour pallier un manque de logements. Il s'agit d'une véritable source d'émancipation et d'empowerment où les habitants ont montré des compétences incontournables qui peuvent déboucher à plusieurs solutions face à cette crise de logements. En effet, les habitants de l'informel en se lançant dans un marché non réglementaire et en s'organisant pour faire un contre-pouvoir face à un Etat qui les marginalise ont montré de véritables compétences qui ne sont pas seulement urbanistiques. Ces derniers se sont mobilisés pour contester les conditions de vie pénibles et la marginalisation de leurs lieux de vie. Des mouvements sociaux ont eu lieu donc pour revendiquer un certain droit à la ville et un besoin d'intégration. Cette mobilisation habitante a permis dès lors de « modifier l'agenda politique en y apportant de nouvelles préoccupations » (Bernard Jouve, 2006, p 9). Cette forme d'empowerment a contribué à modifier la nature de relation entre les habitants et les autorités publiques. Ce rapport de domination exercé par l'Etat a été désamorcé suite à ces différents mouvements.

La production de l'informel représente dès lors une véritable forme d'empowerment où les habitants se mobilisent pour mettre en valeur leurs propres compétences.

**********

L'empowerment et les mobilisations habitantes représentent des notions importantes à développer par la suite dans le cadre d'un futur projet de recherche. En s'intéressant à l'habitat informel qui incarne une forme d'émanation populaire et en mettant l'accent sur les diverses compétences des habitants, il nous a semblé important d'aborder ces deux notions.

## CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE

Exclus d'un marché foncier sélectif, plusieurs populations ont opté vers un marché informel qui répond à leurs conditions financières. Le lotisseur clandestin a tiré profit de cette situation pour commercialiser un produit non réglementaire et non viabilisés à des prix qui correspondent aux revenus de ces personnes.

Ces habitants ont montré de vraies compétences dans la projection de leurs propres lieux de vie. Une mobilisation habitante marquait ces entités urbaines où des populations se sont organisées pour développer leur quartier et le valoriser. D'autre part, avec les différentes revendications auprès des autorités publiques, ces derniers ont poussé l'Etat à prendre en considération les doléances des habitants et à assurer la réhabilitation de ces territoires.

La production de l'informel par les habitants et le lotisseur clandestin représente dès lors une véritable solution suite à une crise de logements accrue en Tunisie. Il s'agit d'un marché qui s'est instauré pour pallier un manque en termes de logements sociaux. Ces quartiers non réglementaires sont donc un produit des habitants qui s'organisent dans la gestion de ce lieu et dans son amélioration. Nous avons remarqué que plusieurs initiatives des populations peuvent améliorer les conditions de vie et instaurer un environnement de sociabilité et de convivialité entre les différentes personnes qui habitent ces entités. Cependant, nous avons remarqué une régression de l'implication de certains habitants dans la gestion de leur lieu de vie. Ce désengagement peut s'expliquer par le fait que ces derniers se sentent marginalisés et victime d'un système foncier sélectif et destiné à des populations solvables. De ce fait, l'habitant se désengage en reléguant cette tâche de gestion aux autorités publiques qui sont le responsable de cette précarité au niveau des conditions de vie dans ces quartiers. En outre, à travers les opérations de réhabilitation de ces urbanisations informelles, nous avons remarqué un renforcement de ce sentiment de désengagement chez les habitants. En effet, l'Etat monopolisait cette opération de réhabilitation et négligeait l'avis des populations. Cette intervention bien qu'elle prône l'intégration sociale s'est basée sur divers enjeux qui s'inscrivent dans une logique de consacrer le spatial au profit des enjeux politiques.

# CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette étude, il nous a semblé judicieux de revenir sur les difficultés rencontrées tout au long de ce travail ; la collecte des données était marquée par plusieurs obstacles tels que l'indisponibilité des acteurs publics pour les entretiens. D'autre part, le contexte social un peu tendu en Tunisie à l'heure actuelle avec le mouvement social au Sud de la Tunisie et la lutte du gouvernement contre la corruption a représenté un véritable obstacle durant les enquêtes sur terrain. Toutefois, ceci était une occasion pour élaborer une enquête sur un terrain marqué par une instabilité politique et sociale.

Les urbanisations informelles représentent dès lors un phénomène complexe à étudier vu la multitude des terminologies qui le caractérisent. Une seule définition de ce type d'urbanisation reste difficile à cerner étant donné qu'« elle est reflétée par une large sémantique qui constitue en soi un objet de recherche pour saisir les changements des rapports des pouvoirs publics à cet urbanisme d'émanation populaire » (Deboulet,1994) .

L'informel est un phénomène diffus et hétérogène à l'échelle des pays en voie de développement. Entre les bidonvilles et des quartiers construits en dur, les caractéristiques de ce type d'urbanisation diffère d'un pays à l'autre.

Dans le Grand-Tunis, la région métropolitaine la plus importante de la Tunisie, l'habitat informel est un ensemble de constructions en dur qui se situent généralement en périphérie.

Se trouvant exclues d'un marché foncier formel segmenté et sélectif, les populations modestes et démunies ont opté vers cette offre informelle qui prend en considération leurs revenus. Les lotisseurs clandestins ont tiré profit d'un manque en termes de logements destinés pour les classes moyennes pour commercialiser des terrains non réglementaires à des prix abordables.

Cette forme de production représente dès lors une solution qui prend en considération les populations mises à l'écart par les divers politiques publiques menées par l'Etat.

Bien que ces quartiers soient toutefois mal intégrés au tissu urbain de la ville « réglementaire », les liens de solidarités tissés entre les habitants représentent un véritable atout au niveau de ces entités. Ces rapports sociaux marqués par la cohésion sont le véritable

moteur de la mobilisation des habitants dans le développement de leur lieu de vie. Une quête d'un droit à la ville est mise en place à travers les revendications des habitants qui rêvent d'un idéal urbain.

De véritables compétences des populations sont dès lors remarquées au sein de ces entités. Les quartiers informels représentent de véritable « laboratoire de l'espoir et de mobilisation » où les habitants orchestrent l'aménagement d'un morceau de la ville. Bien que ces entités soient non réglementaires, elles sont loin des urbanisations chaotiques. Ceci explique un vrai savoir-faire des personnes qui habitent ces quartiers. Ces populations s'organisent entre elles pour projeter des commerces qui dynamisent le quartier et renforce la sociabilité et les échanges entre les différentes composantes de ce territoire.

Toutefois, les compétences des habitants résident dans le pouvoir de négociation avec les autorités publiques et les fortes mobilisations pour faire pousser les lignes. Il s'agit des « capacités à se faire entendre, à s'associer et s'organiser pour défendre des droits, à proposer des actions et à les faire évoluer, à influencer ou conter les actions publiques » (Semmoud, 2015, p 10). Les revendications multiples portées par les populations ont poussé l'Etat à reconnaitre ces entités et à changer la nature de relation avec les habitants. Si les rapports entre ces deux acteurs étaient marqués par la domination de l'Etat, la donne avait changé au niveau de ces quartiers surtout après la révolution des Jasmins. Nous pouvons avancer que la mobilisation habitante et les messages émancipateurs ont été « à la faveur de la constitution de nouveaux territoires de l'action collective » (Jouve, 2006, p 13). Un intérêt majeur a été porté dès lors par les autorités publiques envers ces quartiers. La réhabilitation s'est instaurée comme un élément fondamental dans les politiques d'habitat dont « l'objectif étant de prévenir les conflits et d'effacer les images de violence et d'insécurité qui nuiraient à l'accrochage international de ces pays » (Semmoud, 2015, p 8). Cette intervention monopolisée par l'Etat est marqué par la mise à l'écart de l'habitant dans la décision du sort de son lieu de vie ce qui a entrainé un certain désengagement de cet acteur. De ce fait, les populations ont relégué la tache de gestion de leur quartier aux autorités publiques. L'absence d'information en ce qui concerne le projet de réhabilitation touchant à ces entités urbaines n'est qu'une preuve de la mise à l'écart de ces populations.

Si ces opérations de réhabilitation prônent l'intégration sociale et urbaine, il s'est avéré que plusieurs enjeux se cachent derrière ce slogan médiatique. Un enjeu politique s'instaure donc à travers cette intervention de l'Etat. La valorisation de la sécurité au sein de ces quartiers

représente dès lors un enjeu fondamental pour les autorités afin de construire une image valorisée du Grand-Tunis. Dans ce contexte, la réhabilitation pourrait illustrer un élément de marketing territorial.

Les quartiers informels représentent dès lors une forme d'empowerment où les habitants déploient leurs compétences et leurs efforts pour construire leur propre lieu de vie. Bien que la reconnaissance des capacités des habitants semble un fait difficile à accepter par les autorités publiques, il nous semble que ce processus pourrait avoir lieu avec la décentralisation.

# Bibliographie


-ALLAL, Amin, 2011, « Avant on tenait le mur, maintenant on tient le quartier ! ». Germes d'un passage au politique de jeunes hommes de quartiers populaires lors du moment révolutionnaire à Tunis, Politique africaine, n°121, p. 53-67. DOI 10.3917/polaf.121.0053

- BAUTES Nicolas, REGINENSI Catherine, 2008, La marge dans la métropole de Rio de Janeiro (Brésil): du désordre dans l'urbain à la mobilisation de ressources.. Autrepart - revue de sciences sociales au Sud, Presses de Sciences Po (PFNSP), n° 47, pp.149-168.

-BAYAT A. (2009), *Life as politics. How ordinary people change the Middle-East*, The American university in Cairo Press.

-BAYRAT Jean-François (dir), 1996, la greffe de l'Etat, Paris, Karthala.

-BELGUIDOUM Said, MOUAZIZ Najet, 2010, « L'urbain informel et les paradoxes de la ville algérienne : politiques urbaines et légitimité sociale », Espaces et sociétés, n° 143, p. 101-116. DOI 10.3917/esp.143.0101

-BENACH Nuria, TELLO Rosa, 2014, « Des espaces-réserve versus des espaces de résistances », in SEMMOUD Nora, FLORIN Bénédicte, LEGROS Olivier, TROIN Florence, *Marges urbaines et néolibéralisme en Méditerranée*, Tours, Presses universitaires François Rabelais, 288p.

-BEN LETAIEF Mustapha, 2008, « Les politiques urbaines en Tunisie », Métropoles [En ligne], 4 | 2008, mis en ligne le 18 décembre 2008, consulté le 01 mai 2017.

-Berry-Chikhaoui Isabelle, Deboulet Agnès, 2002, « Les compétences des citadins : enjeux et illustrations à propos du monde arabe », *L'Homme et la société*, n°143-144, p. 65-85.

-BLANC B., DANSEREAU F. (1995) La diversité des stratégies résidentielles et professionnelles des familles démunies : un défi pour les politiques d'intervention dans les quartiers sous-intégrés. Paris, Economica, 1995, pp 133-149. In : L'urbanisation dans les pays en développement

-BRUN J, 1994, « Essai critique sur la notion de ségrégation et son usage en géographie urbaine », p.21-58, in BRUN J. et RHEIN C.(dir.), *La Ségrégation dans la ville. Concepts et mesures* , Paris, L'Hramattan, Coll. « Habitat et sociétés », 258 p.

-CALENGE Christian, LUSSAULT Michel, 1997, Recoudre le tissu, p87-100 dans CALENGE Christian, Lussault Michel, PAGNAND Beranrd (dir.), Figures de l'urbain, des villes, des banlieues et de leurs représentations, Tours, Maison des sciences de la ville, coll « Sciences de la ville », n°4.

-CAMAU Michel, GEISSER Vincent, 2003, Le syndrome autoritaire. Politiques en Tunisie de Bourguiba à Ben Ali, Paris, Presses de Sciences Po.

-CAMAU Michel,1984, « L'Etat tunisien de la tutelle au désengagement, protée et limites d'une trajectoire » in revue Maghreb-Machrek No 103, janv-fev-mars 1984, p15-p30.

-CASTEL R., 1996, Les Métamorphoses de la question sociale, Paris, Folio, coll. « Folio Essais » 1ère édition 1995, 813 p

-CHABBI Morched, 2001, «Population et développement en Tunisie. Etude de cas : La croissance du Grand Tunis», in Population et développement en Tunisie La métamorphose sous la direction de Jacques VALLIN et Thérèse LOCH.CERES éditions, pp 324-325

- CHABBI Morched, 1991, Urbanisation et population en Tunisie, Tunis, FNAUP, 58p

-CHABBI Morched., 1988, «Politiques d'habitat et modèles de développement le cas de Tunis : 1960-1984», in Habitat, Etat, Société au Maghreb, Annuaire de l'Afrique du Nord, CNRS Editions, pp.37-50

-CHABBI Morched, 1986, Une nouvelle forme d'urbanisation à Tunis : L'habitat spontané péri-urbain, Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, Université de Paris XII, Val De Marne.

-CLERC Valérie, 2010, « Du formel à l'informel dans la fabrique de la ville. Politiques foncières et marchés immobiliers à Phnom Penh », Espaces et sociétés, no 143-4, p63-79.

- COOKE B. et KOTHARI U (dir.) (2001), *Participation: The New Tyranny?*, Zed Books, New York.

-DAVIS Mike, 2005, « La planète bidonville : involution urbaine et prolétariat informel », Mouvements, n° 39-40, p. 9-24.

-DEBOULET Agnès, 2016, Repenser les quartiers précaires, Etudes de l'AFD, n°13, 276p.

-DEBOULET Agnès, Florin Bénédicte, 2014, Mobilisations pré-révolutionnaires : quand les habitants des quartiers populaires du Caire (se) manifestent. Egypte Monde arabe, pp.2-18.

-DEBOULET Agnès, 2011, « Le droit au logement, école de la contestation. Entretien avec Manal Al-Tibi, responsable du Centre égyptien pour les droits au logement (ECHR) », Mouvements, n° 66, p. 79-88.

-DEBOULET Agnès, 2011, « Contrer la précarité par la sécurisation foncière et la légalisation : enjeux et opportunités dans le Monde arabe et en Égypte », p. 75-93, Revue Tiers-Monde, n°206, Paris, Armand Colin.

-DEBOULET Agnès, 2007, Restructurer l'habitat précaire. Récits de « meilleures pratiques », Espaces et sociétés, n°131, p. 67-83. DOI 10.3917/esp.131.0067

-DEBOULET, Agnès, 1994, *Vers un urbanisme d'émanation populaire. Compétences et réalisations des citadins. L'exemple du Caire*, Thèse de doctorat, Institut d'urbanisme de Paris, Université Paris-XII, 729 p.

-DROZ-VINCENT Philippe, 2013,« Pouvoirs dans la ville et révoltes arabes en 2011», *Confluences Méditerranée* 2013/2 (N°85), p. 153-164.

-El KADI Galila, 1997, Qualité de vie et habitat précaire dans quelques pays du monde arabe. In: Espace, populations, sociétés. Les populations du monde arabe - People of the Arab Middle East. pp. 35-47.

-EL KADI Galila, 1987, L'urbanisation spontanée au Caire, Tours-Paris, coédition URBAMA-ORSTOM, 376 p.

-EL MAOULA EL IRAKI Aziz, 2009, *L'habitat non réglementaire au Maroc, un espace de négociation sociale* In : *La ville et l'urbain dans le Monde arabe et en Europe : Acteurs, Organisations et Territoires* [en ligne]. Rabat : Institut de recherche sur le Maghreb contemporain.

-EL MOUALA-IRAKI Aziz, 2006, « L'organisation des solidarités dans des territoires en construction : quartiers restructurés au Maroc », *Espaces et sociétés* 2006/4 (no 127), p. 63-77.

-FISCHER, 2014, "Introduction", *in* Fischer B., M. Bryan et J. Auyero (dir.), *Cities from scratch. Poverty and Informality in Urban Latin America*, Duke University Press, Londres, p7

-GEORGE Pierre « L'habitat spontané parasite de l'urbanisation en pays sous-développé » in cahiers internationaux de sociologie, juin 1967,

-GIRAUT Frédéric, 2006, ROCHEFORT Michel. Discussion. La marginalité socio-spatiale : une notion à déconstruire dans le contexte des villes du sud ?. In: Tiers-Monde, tome 47, n°185. Marges au coeur de la ville. pp. 14-16.

-HARVEY David, 2009, « Le droit à laville », La Revue internationale des livres et des idées, n°9, janvier-février

-JOUVE Bernard, 2006, « Editorial. L'empowerment : entre mythe et réalités, entre espoir et désenchantement « , Géographie, économie, société 2006/1 (Vol.8), p.5-15

-KHALDI Leila, 2012, « Réhabilitation et nouvelles problématiques de l'urbanisme dans les quartiers populaires en Tunisie », *Outre-Terre* 2012/3 (n° 33-34), p. 413-417.

-LEGROS Olivier, 2007, L'internationalisation des politiques urbaines et ses effets sur le gouvernement des villes du " Sud ": Réflexions à propos de l'équipement des quartiers mal lotis de Dakar et de Tunis. Territoires en action et dans l'action, Presses universitaires de Rennes, pp.229-240.

-LEGROS Olivier, 2003, Le gouvernement des quartiers populaires. Production de l'espace et régulation politique dans les quartiers non réglementaires de Dakar (Sénégal) et de Tunis (Tunisie), Thèse de doctorat, Université de Tours, 487 p

-LEGROS Olivier, 2003, La " refondation " des quartiers mal lotis de la banlieue de Tunis dans les années 1990. Annuaire de l'Afrique du Nord, CNRS Editions, Vol. XLI-2003, pp.97-112.

-PIOLLE Xavier, 1990, « Proximité géographique et lien social, de nouvelles formes de territorialités ? », *L'Espace Géographique*, n°4 ; pp349-358.

-SEMMOUD Nora, 2016, Empowerment et « rebellité ». Cultures et conflits, L'Harmattan.

-SEMMOUD Nora, 2015, Gouverner les urbanisations informelles ou la « gouvernance » en question. Cas des villes maghrébines, KARTHALA. Acteurs et pouvoirs dans les villes du Maghreb et du Moyen-Orient, KARTHALA.

-SEMMOUD Nora, FLORIN Bénédicte, LEGROS Olivier, TROIN Florence, 2014, Marges urbaines et néolibéralisme en Méditerranée, « Villes et Territoires »,Tours, Presses Universitaires François Rabelais, 288 p.

-SOARES GONÇALVEZ Rafael, 2006, « La politique, le droit et les favelas de Rio de Janeiro », Journal des anthropologues [En ligne], 104-105 | 2006, mis en ligne le 01 juin 2007, consulté le 27 avril 2017.

-TERRAY Emmanuel, 1990, La politique dans la caverne, Paris, Seuil, 441p.

-TOUTAIN Olivier, Au Maroc, la résorption des bidonvilles traverse le « Printemps arabe » , Villes en développement, n°91, juin 2012, p6-7

-VERDEIL Eric, 2013, Les villes petites et moyennes dans les révoltes arabes: un état des lieux, Jadaliyya, pp.1-4.

-VIEILLIARD-BARON Hervé, 2007, « Entre proximité et distance : le terrain pour le géographe urbain », p. 446-455, *Bulletin de l'association de géographes français*.

# ANNEXES

Questionnaire pour les habitants :

Première partie : Informations sur les habitants : (dont le traitement sera anonyme) :

Q1/ Vous êtes : ☐ un homme ☐ une femme

Q2/ Quel est votre année de naissance ?: …….

Q3/Quelle est votre situation professionnelle ?:……

Q4/Etes-vous originaires de la région ? ……

Q5/Si non préciser l'origine : ……

Q6/Date d'installation dans la zone : ……

Q7/Pourquoi avez-vous choisi cette zone pour s'y installer ? ……
……
…….

Q8/Nombre de personne dans le ménage :……

Q9/Nombre d'actifs dans le ménage :……..

Deuxième partie : informations sur le logement :

Q10/Statut d'occupation : Propriétaire ☐

Copropriétaire ☐

Locataire ☐

Autres…….

Q11/-Logement : principal ☐

secondaire ☐

Q12/-Date d'installation dans le quartier :
……

Q13/-Type de logement : Isolé

Jumelé ☐

Groupé ☐

En bande continue ☐

villa ☐

Maison traditionnelle ☐

Houch ☐

Q14/-Taille du logement : Nombre de pièces

Nombre d'étages

Q15/-Superficie du terrain ……m²

Q16/-Avez-vous un titre de propriété pour votre logement : oui

: Non

Q17/-Si non, pourquoi ?

……

……

Q18/-Etat du logement : très bon

état bon

état moyen

état mauvais

état vétuste en ruine

inachevé

Q19/-En cours d'extension : Oui

Non

Q20/-Branchement du logement aux différents réseaux : SONEDE : Oui

Q21/Non Autres sources d'alimentation en eau table……..

Q22/-STEG : Oui

Non

Q23/-ONAS : Oui

Q24/Non Autres modes d'assainissement :……

Q25/-Comment vos logements ont été raccordés aux différents réseaux ?.....
.....

Q26/-Avez-vous un permis de bâtir ? Oui Non

Q27/-Est-ce que les autorités publiques font souvent des visites dans vos quartiers ?

……
……..

Q28/-Si oui, quel type de relation avez-vous avec cet acteur ?

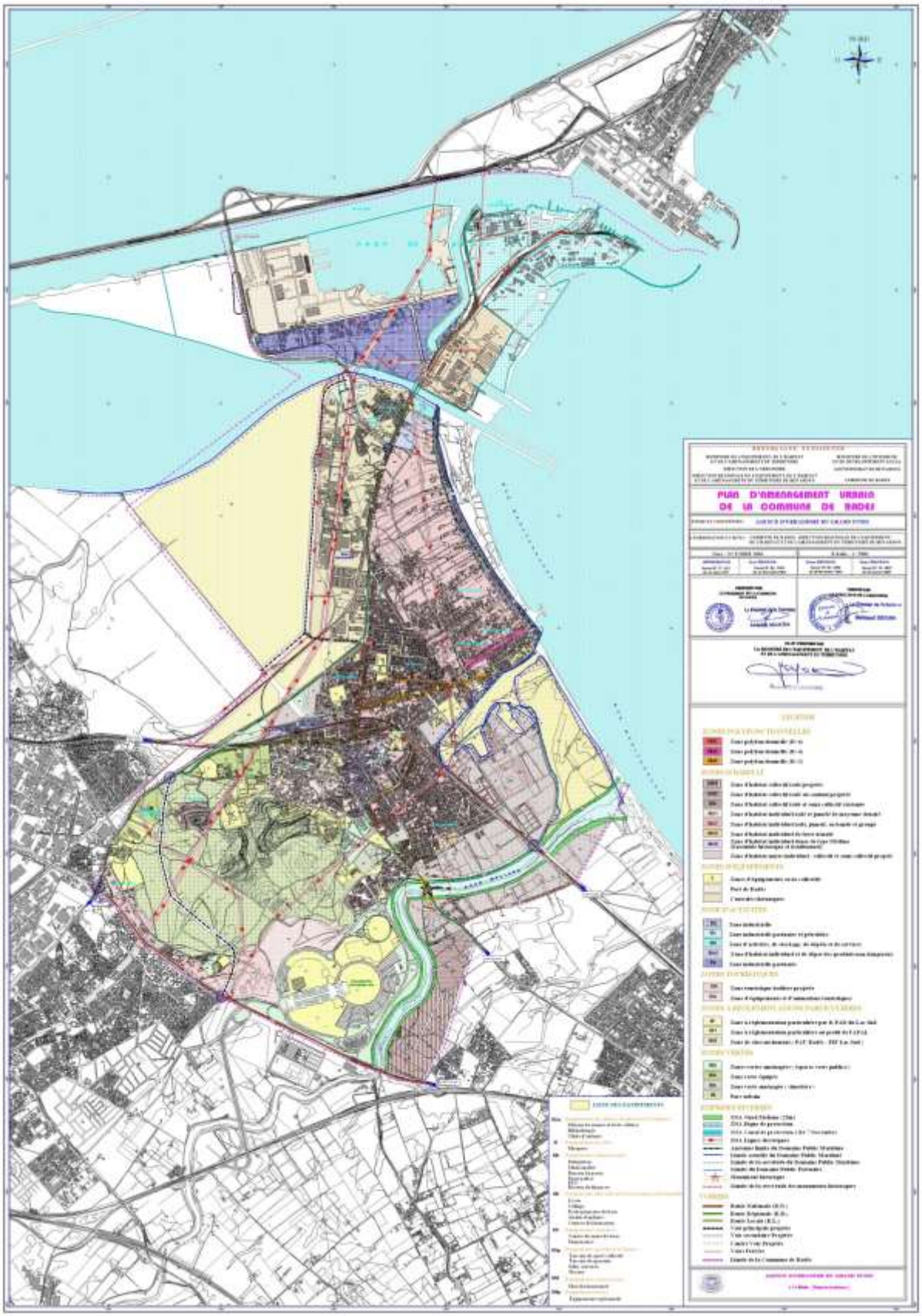
……
……
……

Q29/-Avez-vous un collectif d'habitants dans le quartier qui s'occupe de sa gestion ?

……
……

Q30/-Si dans le futur un collectif d'habitants qui s'occupera de la gestion de votre quartier sera créé, y adhériez-vous ?

……
……




Carte n°14 : plan d'aménagement urbain de la ville de Rades

Source : municipalité de Rades.

**Liste des cartes :**

- Carte n°1 : localisation des quartiers informels dans le Grand-Tunis :……...p37

-Carte n°2 : localisation des quartiers informels par rapport aux voiries structurantes du Grand-Tunis……p40

-Carte n°3 : localisation des quartiers informels par rapport aux voies structurantes du Grand-Tunis……p41

-Carte n°4 : Situation des terrains d'étude par rapport aux limites administratives du Grand-Tunis……p48

-Carte n°5 : Situation des quartiers d'investigation par rapport aux potentialités urbaines du Grand-Tunis……p49

-Carte n° 6: Situation du quartier Taeib Mhiri 3 par rapport aux potentialités économiques environnantes……p57

-Carte n°7 : Situation du quartier Taeib Mhiri 3 par rapport aux axes structurants et au transport en commun……p57

-Carte n° 8: évolution du tissu urbain du quartier Taeib Mhiri 3……p58

-Carte n° 9: Réseau viaire du quartier Taieb Mhiri 3 à Rades……p62

-Carte n°10 : Situation du quartier Bir Lahlou par rapport aux grandes urbanisations……p65

-Carte n°11 : Gabarits de hauteur de bâtis dans le quartier Bir Lahlou……p66

-Carte n°12 : Etat des maisons dans le quartier Bir Lahlou……p67

-Carte n°13: Réseau viaire au quartier Bir Lahlou au kram-Ouest……p69

-Carte n°14 : plan d'aménagement urbain de la ville de Rades……p117

## Liste des tableaux

-Tableau n°1 : densité des quartiers informels dans le Grand-Tunis et le Nord-Ouest…p39

-Tableau n°2 : les outils d'investigation mobilisés sur terrain……...p50

-Tableau n°3 : Nombre de personnes par ménage……..p53

-Tableau n°4 : La réparation de la population enquêtée selon les catégories socio-professionnelles……p54

-Tableau n° 5: Répartition des personnes enquêtées selon leur date d'installation dans le quartier……p59

-Tableau n°6: L'offre et la demande pour le marché formel de logements……..p81

-Tableau n°7 : Estimation de l'évolution du poids des logements informels dans le parc des logements en Tunisie entre 2004 et 2013…….p83

## Liste des graphiques

-Graphique n°1 : Population des enquêtées par sexe……..p52

-Graphique n°2 : La répartition des enquêtées selon leurs âges……..p52

-Graphique n°3 : La taille des ménages des personnes enquêtées……..p53

-Graphique n°4 : La répartition de la population selon les catégories socio-professionnelles

……....p54

REMERCIEMENT ..... 3
Résumé ..... 4
Sommaire ..... 5
Liste des abréviations utilisées ..... 6
INTRODUCTION ..... 7
PROBLEMATIQUE ..... 10
HYPOTHESES ET QUESTIONNEMENTS ..... 12
METHODOLOGIE DE LA RECHERCHE ..... 14
Première partie: Les caractéristiques de l'habitat informel : entre morphologie et organisations sociales : ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Chapitre 1: L'habitat non réglementaire dans les pays du tiers monde: ..... 17
I. Habitat informel, habitat non réglementaire, habitat spontané… : des terminologies diverses ..... 17
I.1 Habitat informel : un terme de débat ? ..... 17
I.2 Habitat spontané, habitat non réglementaire, habitat illégal et anarchique : le choix d'un terme légitime : ..... 18
I.3 L'habitat d'émanation populaire : un levier pour le droit à la ville ? ..... 19
II. L'habitat informel : un phénomène diffus et hétérogène : ..... 20
II.1 Les facteurs de prolifération de l'informel dans les PVD : ..... 20
II.2 L'habitat informel dans les pays en voie de développement : des formes différentes et diverses : ..... 22
Chapitre 2: L'informel à l'échelle du Grand –Tunis : ..... 26
I. Les quartiers informels : une production des exclus du marché officiel du logement . 26
I.1 Des politiques de l'habitat ségrégatives : ..... 26
I.1.1 1956-1970 : Le contexte d'obsession de modernisation : ..... 26
I.1.2 1970-1990 : Des politiques visant la promotion des classes moyennes : ..... 28
I.1.3 1990-2005 : Le Grand Tunis : la nouvelle vitrine de la méditerranée: ..... 32
I.1.4 La post-révolution : un Etat fragile et en manque de légitimité : ..... 33
I.2 Les quartiers informels : le passage d'une revendication d'un droit au logement à un droit à la ville : ..... 35
II. Les caractéristiques morphologiques et sociales de l'informel : ..... 37
II.1 Localisation des quartiers informels dans le Grand-Tunis : ..... 37
II.2 Les caractéristiques morphologiques des quartiers informels du Grand-Tunis : ..... 39
II.2.1 Les quartiers informels : des entités marquées par une faible densité : ..... 39
II.2.2 Les caractéristiques du logement : ..... 40

II.2.3 Accessibilité et desserte des quartiers informels : ..... 41
II.2.4 Equipement des quartiers : ..... 43
II.3 Les caractéristiques sociales des quartiers informels du Grand-Tunis: ..... 43
CONCLUSION DE LA PREMIERE PARTIE : ..... 47
Deuxième partie: Terrain et méthodologie ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Chapitre 3 : Cadre générale de l'enquête ..... 49
I.Terrains d'investigation : ..... 49
II.Justification du choix des terrains d'enquête : ..... 50
III.Présentation de l'enquête sur terrain : ..... 51
III.1.Les outils d'investigation : ..... 51
III.2.Présenttaion de l'échantillon : ..... 52
Chapitre 4 : Les caractéristiques morphologiques et sociales des terrains d'investigation : 57
I.Les caractéristiques morphologiques et sociales du quartier Taeib Mhiri 3 à Rades : .. 57
I.1.Les caractéristiques morphologiques et urbaines : ..... 57
I.1.1.Site et situation : ..... 57
I.1.2.L'évolution du tissu urbain : ..... 59
I.1.3.Cractéristiques de l'habitat : ..... 61
I.1.4.Réseau viaire : ..... 62
I.1.5.Equipements et espaces verts : ..... 64
I.2.Les caractéristiques sociales du quartier : ..... 64
II.Les caractéristiques morphologiques et sociales du quartier Bir Lahlou au Kram-Ouest : ..... 65
II.1.Les caractéristiques morphologique et urbaines : ..... 65
II.1.1.Site et situation : ..... 65
II.1.2.Les caractéristiques de l'habitat : ..... 67
II.1.3.Réseau viaire : ..... 69
II.1.4.Equipements et espaces verts : ..... 71
II.2.Les caractéristiques sociales : ..... 71
CONCLUSION DE LA DEUXIEME PARTIE ..... 74
Troisième partie : Les quartiers informels : un produit des compétences des habitants et des politiques de réhabilitation ..... **Erreur ! Signet non défini.**
Chapitre 5: Les compétences des habitants dans l'informel : réalités et limites ..... 76
I. L'informel : un produit des compétences des habitants : ..... 76
II. Les compétences des habitants : une solution à une crise du logement ? ..... 82

III. Les limites de l'engagement des habitants pour l'amélioration des conditions de vie dans le quartier : ..... 85
III.1.Un manque de mobilisation des habitants au sein des quartiers étudiés : ..... 85
III.2 Le lotisseur clandestin : un acteur principal de l'informel : ..... 88
Chapitre 6 : les quartiers informels à l'épreuve des opérations d'intégration et de réhabilitation ..... 93
I.L'intervention de l'Etat au sein des quartiers informels : ..... 93
I.1.Les opérations de réhabilitation au quartier Kram-Ouest : ..... 93
I.2.Une intervention monopolisée par les autorités publiques : ..... 94
II. La relation entre l'intervention de l'Etat et l'engagement des habitants dans le développement de leurs quartiers: un levier ou un obstacle ? ..... 97
III. La réhabilitation des quartiers informels : les divers enjeux : ..... 98
Chapitre 7 : Perspectives et axes de recherche ..... 102
I.La décentralisation : un levier pour l'engagement des habitants de l'informel ? ..... 102
II.L'empowerment : une notion fondamentale à développer : ..... 104
CONCLUSION DE LA TROISIEME PARTIE ..... 106
CONCLUSION GENERALE ..... 107
Bibliographie ..... 110
ANNEXES ..... 114
Liste des cartes : ..... 119
Liste des tableaux ..... 120
Liste des graphiques ..... 120