

International Journal of Spaces and Urban Territory
p-ISSN: 2534-8183 / e-ISSN: 2382-3011
© Knowledge Journals www.knowledgejournals.com

Article

L'habitat informel en Tunisie : stratégies et orientations politiques

Hazar SOUISSI Ben HAMAD

Maitre Assistante en architecture à l'Université de Carthage ; Unité de recherche PAE3C –ENAU- ; E-mail : benhamedhazar@gmail.com ; Tél : +216 98 430 648 ; Ad : 209, av H.B. 2^{ème} étage N°9, (B-2-9) chez M. Walid Ben HAMAD, 2015, le Kram, Tunis, Tunisie

Résumé

La gestion des quartiers d'habitat informel a toujours été parmi les préoccupations majeures des politiques de l'aménagement urbain et de l'habitat en Tunisie. À cet effet, l'Etat s'est doté depuis les années 1980 d'une stratégie pour réhabiliter et rénover les quartiers informels à la périphérie des villes et au sein des noyaux anciens. Face à la prolifération de l'habitat informel, notre article met l'accent sur les stratégies et les orientations politiques de l'Etat tunisien en matière de traitement, gestion, réhabilitation et intégration de l'habitat informel à travers différents programmes et projets réalisés.

Mots clés

Habitat informel, stratégie, réhabilitation, Tunisie, A.R.R.U.

The informal settlements in Tunisia : strategies and policy tendencies

Abstract

The informal settlements management has always been among the major interests of both urban development and housing policies in Tunisia. To achieve this purpose, Tunisian government has adopted a strategy to, rehabilitate, renovate since the 1980s. In front of the proliferation of informal settlements, our paper focuses on the strategies and policy tendencies of the Tunisian state for treatment, management, rehabilitation, renovation and informal settlements integration. Rehabilitation is defined as an implementation process of new relationships between users and the space through programs and projects achieved and done.

Key words

Informal settlements, strategies, rehabilitation, Tunisia, **A.R.R.U.**

Introduction

La réhabilitation et la rénovation urbaine, composantes permanentes de la politique de l'habitat, sont au cœur des enjeux urbains en Tunisie. La problématique d'aménagement des quartiers spontanés se pose de plus en plus vu la prolifération du phénomène de l'habitat informel. Face à l'accroissement de ce dernier, nous mettrons l'accent dans notre article sur les politiques engagées par l'Etat tunisien visant une meilleure gestion, réhabilitation, rénovation et intégration de l'habitat informel. La réhabilitation est entreprise comme étant un processus de mise en place de nouveaux rapports entre les usagers et l'espace à travers les programmes suivants : programme de développement urbain (P.D.U.), programme de développement urbain intégré (P.D.U.I.), programme national de réhabilitation des quartiers populaires (P.N.R.Q.P.), programme national de réhabilitation des quartiers populaires des grandes villes (P.R.Q.P.G.V.), programme de réhabilitation et d'intégration des quartiers d'habitation (P.R.I.Q.H.), programme national de requalification urbaine (P.N.R.U.)...etc. Plusieurs projets ont été réalisés dans le cadre de ces programmes.

Les aspects spatiaux, sociaux et économiques ont considérablement influencé les stratégies des intervenants. A partir des années 1980, plusieurs quartiers ont été touchés dans le cadre des projets urbains. À cet effet, l'Etat tunisien s'est doté d'une stratégie pour traiter les quartiers d'habitat informel d'une part et faire face à la prolifération de l'habitat informel d'autre part. Les tentatives d'éradication qui datent des années 1960 pour lutter contre la concentration de bidon ville ont été abandonnées dans les années 1970 où l'état s'est penché vers une politique alternative qui vise d'intégration d'habitat informel. C'est avec la création de l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (A.R.R.U.) en 1981 que la réhabilitation et la rénovation urbaine sont devenues des composantes permanentes de la politique

d'habitat. La date de 1981, celle de la création de l'A.R.R.U., marque une nette différence dans la gestion des quartiers d'habitat informel. Les stratégies adoptées sont exclusivement distinctes avant et après 1981.

Dans notre développement, il convient de distinguer en premier lieu une brève description du phénomène de l'habitat informel en Tunisie et de sa variété en milieu périurbain et au sein des noyaux anciens. Nous présentons les étapes historiques et le processus de développement des quartiers informels. La naissance, l'évolution du phénomène, la prolifération de l'habitat informel périurbain et au sein des tissus anciens expliqueront la gestion foncière et le mode de production des lotissements clandestins. Pour appréhender ce phénomène, il est commode de recourir à des exemples concrets. Nous envisageons des illustrations par des projets réalisés s'étalant sur le grand Tunis tels les quartiers informels de Aichoucha et Al Matar à Rawaed (gouvernorat de l'Ariana), Sidi Hassine (gouvernorat de Tunis), Sanhaja et Torjman (gouvernorat de Mannouba)...etc. Finalement, aborder les stratégies d'intervention de réhabilitation et de rénovation urbaine menées par les autorités tunisiennes nous permettra de s'interroger sur leur efficacité.

I- Structure urbaine et processus de formation de l'habitat Informel en Tunisie

1- Origine et conséquences de la prolifération de l'habitat Informel a- L'origine

L'habitat informel en Tunisie s'est présenté sous forme de gourbis villes au sein des agglomérations urbaines dès 1940 et des quartiers d'habitat non réglementaires à la périphérie des villes à partir de 1970.

Quant aux gourbis villes, essentiellement le produit de l'exode rural,

ont contribué à densification et à l'occupation de populations économiquement marginalisées au sein de la médina de Tunis et ce par le développement du phénomène de l'*Oukalisation*¹ c'est-à-dire l'occupation des logements de la Médina de Tunis par la location à la pièce comme nous l'a défini Gallissot, (1995, p.201).

L'habitat spontané périurbain est, quant à lui, le résultat d'une forte croissance urbaine alimentée d'une part par l'exode rural et d'autre part par la difficulté d'accès pour une majorité de la population urbaine aux logements et aux terrains aménagés fournis par le secteur réglementé du fait de la faible quantité offerte et des prix pratiqués. Puis, il est à souligner que l'incapacité des programmes de production du logement social et d'équipement urbain est à l'origine du développement de l'habitat informel. En effet, l'offre publique de logements sociaux demeure insuffisante à l'échelle nationale et à des prix sans cesse en augmentation. Enfin, le secteur de l'habitat a aggravé les problématiques urbaines. Car, vu l'absence de réserves foncières et la hausse régulière du prix du foncier, l'accès au secteur formel et aux programmes publics demeure difficile pour des salariés à revenus modestes et irréguliers. Les modalités de financement et de paiement restent difficiles à remplir.

b- Les conséquences

La localisation de l'habitat informel surtout à la périphérie des agglomérations réparties sous forme de tâches d'huile d'une part et la forte croissance démographique d'autre part ont contribué de prime abord à l'étalement des villes et à l'urbanisation désordonnée en rupture avec la planification

¹ GALLISSOT, R. (1995), *Les quartiers de la ségrégation : tiers monde ou quart monde*, éditions Karthala-Institut Maghreb-Europe, Sous la direction de B. Moulin et R. Gallissot, p. 201. « ...La location des maisons à plusieurs familles a engendré, ce que l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis a appelé «Oukalisation» lorsque quatre familles au moins n'ayant aucun lien de parenté habitent dans une même maison.»

urbaine. Le témoignage de MANSOURI (2003, p.66) nous montre que : « ... *Les quartiers de Séjoumi, Sidi Hcine, Hrairia, Ettadhamen, Douar Hicher...viennent renforcer le stock de bidon villes de Saida Mannoubia, Jebel Lahmar, Mellassine, Kram Ouest,... ces quartiers regroupaient vers la fin des années 70 le ¼ de la population du grand Tunis et contribuaient à l'étalement de l'agglomération* ² ». Ensuite, parmi les conséquences de la prolifération de l'habitat informel, nous citons, la marginalisation sociale et urbaine des quartiers spontanés vu l'absence des équipements et des services de base. Ajoutons aussi, l'urbanisation des zones difficiles et des sites à risque tels que le domaine public hydraulique (D.P.H.), le domaine public routier (D.P.R.) ou bien le domaine public maritime (D.P.M.), le long des axes routiers ou à proximité des opérations publiques d'habitat.

La situation périphérique des quartiers informels, loin du contrôle administratif municipal ou gouvernemental, a favorisé l'implantation des constructions en dur sur des terrains non aménagés, moins chers et peu contrôlés. La naissance de plusieurs quartiers informels a contribué à la consommation et la destruction des terres agricoles dans les périphéries des grandes villes.

2- Caractéristiques de l'habitat Informel

a- Caractéristiques urbaines

Sur le plan urbain, les quartiers informels sont implantés sur des terrains en dehors de l'urbanisation légale. Ils sont organisés en dehors des plans d'aménagement urbain (P.A.U.), des plans d'aménagement de détail (P.A.D.) ou des périmètres d'intervention foncière (P.I.F.)

² MANSOURI, F. (2003), « La réhabilitation des quartiers d'habitat dans l'agglomération de Tunis », in Archibat n°5, pp. 66-69.

s'ils existent. Ainsi, ils sont non-conformes à la planification urbaine.

Le foncier qui est généralement irrégulier a facilité la création des lotissements clandestins. Les habitations créées en auto-promotion ou en auto-construction ont altéré le cachet architectural des quartiers informels.

b- Caractéristiques sociales

Quant au plan social, les quartiers informels sont caractérisés par une population pauvre rejetée à la périphérie de la ville et marginalisée. Cette population démunie dispose de peu de ressources. Elle est exclue du secteur formel du logement du fait de la faiblesse de leurs moyens, de leur non accession aux systèmes de financement de l'habitat, et de l'insuffisante production des logements sociaux ou de leur coût élevé. Nous notons aussi que dans ces quartiers, le taux de chômage, de délinquance et de crimes est de plus en plus élevé.

3- Typologie de l'habitat Informel

a- Quartier spontané type 1

La première génération des quartiers d'habitat informel, appelée aussi quartiers du type 1 correspondant à des bidons villes, ont fait l'objet d'une prise en charge dans le cadre des programmes de développement urbain (P.D.U.) tels que le quartier Saida Manoubia et celui de Jebel Lahmar à Tunis. Ce sont des quartiers à concentration urbaine très importante, démunis de réseaux d'infrastructure et dépourvus d'équipements publics. « *Leur sous intégration est due à la présence simultanée de facteurs physiques (nature et topographie du terrain, bâti précaire, statut foncier totalement ou partiellement irrégulier) et socio-économiques (population très pauvre)* ». ³

b- Quartier spontané type 2

La deuxième génération des quartiers d'habitat informel, appelée aussi quartiers du type 2 correspondant à des lotissements clandestins, a fait l'objet d'une prise en charge dans le cadre du programme national de réhabilitation des quartiers populaires (P.N.R.Q.P.) tels que les cas du quartier Ezzayatine à Maknassy, Ennakhla à Bizerte et Slah Eddine Al Aloui à Menzel Bou Zelfa.

Ces quartiers sont caractérisés par un statut foncier régulier, d'un bâti ordonné mais dépourvus de réseaux d'assainissement. « *Pour ces quartiers, l'intervention se limite à la réalisation des réseaux d'infrastructures manquants (assainissement, voirie, éclairage et un complément d'eau potable) ramenant ainsi le quartier au niveau d'équipement de la ville* ». ⁴

c- Quartier spontané type 3

La troisième génération des quartiers d'habitat informel, appelée aussi quartiers du type 3 correspondant à des quartiers anciens centraux, a fait l'objet d'une prise en charge dans le cadre de programme national de réhabilitation urbaine (P.N.R.U.) tel est le cas des quartiers de la Petite Sicile et Al Hafsia, le quartier Al Andalous à la médina de Tunis, la médina de Kairouan et de Sfax. La propriété dans l'indivision a aggravé la situation d'entretien des monuments appartenant au tissu ancien. Il s'agit d'un potentiel patrimonial qui nécessite une approche particulière d'intervention.

II- Stratégie et orientation politique de l'Etat tunisien en matière du traitement de l'habitat informel

1- Acteurs

Différents acteurs interviennent de nos jours à l'échelle nationale afin de traiter et gérer l'habitat informel à la périphérie des villes et au sein des noyaux anciens.

³ Cities Alliances et la Banque Mondiale, Évaluation des programmes de réhabilitation urbaine, Juin 2003, p13.

⁴ Cities Alliances et la Banque mondiale, Evaluation des programmes de réhabilitation urbaine, juin 2003, p14.

a- L'A.R.R.U.

L'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (A.R.R.U.) est créée par la loi n°69-81 du 1^{er} Août 1981. Elle est chargée de l'exécution de la politique de l'Etat dans les domaines de la réhabilitation et de la rénovation urbaine, sous la tutelle du ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, pour le compte de l'Etat et des collectivités publiques locales, principalement les communes.

Etant donné qu'il s'agit de l'unique opérateur public dans le domaine de la réhabilitation des quartiers populaires et spécialisée dans le traitement de l'habitat informel, l'A.R.R.U. est chargée de réaliser les enquêtes relatives aux exigences nationales dans le domaine de la réhabilitation urbaine, ainsi de l'hierarchisation des interventions dans les quartiers d'habitat informel selon les priorités, l'urgence d'assistance, les besoins des habitants et ce en fonction de ses financements. L'A.R.R.U. a joué un rôle important permettant certes l'amélioration des conditions de vie des populations urbaines dans plus de 1000 quartiers populaires sur tout le territoire tunisien ainsi que l'intervention sur le paysage urbain et l'intégration des quartiers informels à la ville et la création d'une dynamique interne d'investissement des privés dans les quartiers réhabilités. L'attestation de MANSOURI nous apprend qu'« Avec le concours de l'Agence française de développement (AFD) et, plus récemment, de l'Union européenne, l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU) œuvre pour l'amélioration des conditions de vie dans ces quartiers populaires. Depuis le début des années 1990 et le lancement des programmes nationaux de réhabilitation, près de 1000 quartiers ont fait l'objet d'une action de l'ARRU, améliorant le quotidien de deux millions d'habitants. »⁵ L'intervention de l'A.R.R.U.

⁵ <http://www.ambassadefrance-tn.org/Rehabilitation-des-quartiers>

sur l'habitat informel appartenant à des délimitations communales est étroitement liée aux collectivités publiques locales. Cette intervention se fait sous plusieurs formes : en maîtrise d'ouvrage déléguée, directe et partagée.

b- Les autres intervenants

Le dispositif institutionnel de la réhabilitation et de la rénovation urbaine en Tunisie est assez consistant. Nous relevons la variété des intervenants impliqués. Nous citons à l'échelle nationale outre l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (A.R.R.U.), les Associations de sauvegarde des médinas (A.S.M.), l'Institut national du patrimoine (I.N.P.), en ce qui concerne l'intervention au sein des noyaux anciens et sites historiques. Nous ajoutons : les communes, la Caisse des prêts et de soutien des collectivités locales en Tunisie (C.P.S.C.L.), les banques telles que la Banque de l'habitat (B.H.) et la Banque tunisienne de solidarité (B.T.S.), les sociétés, les concessionnaires de réseaux tels que la S.T.E.G., la S.O.N.E.D.E., l'O.N.A.S., la T.E.L.E.C.O.M., l'Office National de l'Artisanat (O.N.A.), l'Agence Tunisienne de l'Emploi, les O.N.G., les associations locales et le secteur privé.

Des intervenants internationaux ont contribué à leurs tours à la réalisation de certains projets de réhabilitation et de rénovation urbaine comme l'Agence française pour le développement de la Tunisie (A.F.D.), CHABBI (2012, p.2) nous précise que « ... Pour compenser la faiblesse des moyens de l'Etat, seul financeur pour le 1^{er} projet, les 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} (2007-2010) projets ont reçu l'appui financier de l'A.F.D. »⁶. Nous mentionnons aussi la Banque mondiale, qui dès 1970, avait pour objectif de réduire la pauvreté urbaine en assurant le soutien financier par le biais d'aménagement de parcelles assainies.

⁶ CHABBI M. (2012) « Tunisie, malgré la réhabilitation des quartiers populaires », in Villes en développement, N°9, pp. 2-3.

2- Traitement et gestion de l'habitat Informel

La politique de réhabilitation en Tunisie a connu une évolution part rapport aux changements politiques. Les politiques entamées sous le règne de Bourguiba ont été abandonnées lorsqu'en 1987 un nouveau président est à la tête du pouvoir tunisien en définissant un P.N.R.Q.P. à partir de 1990. Les événements connus par la Tunisie en 2011 ont contribué à la prolifération de l'habitat informel, vu l'absence de contrôle urbain et architectural, les priorités étant d'assurer la sécurité du pays et garantir une stabilité économique. C'est pour cela que la politique de l'Etat tunisien fut reformulée à plusieurs reprises en prenant en considération les nouvelles circonstances politiques, économiques et sociales. Aux dires de DHAHER, (2006, p.3): « *En Tunisie, le taux d'urbanisation s'est élevé de 47,5% en 1975 à 61% en 1994 et à 67 % en 2004. Et pourtant, il a fallu attendre le début des années 1990 qui a vu la naissance du nouveau code d'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour que l'État parvienne à maîtriser son foncier et à mettre relativement un terme à une urbanisation incontrôlée. Ainsi, et à partir de cette date, des programmes d'intervention dans les quartiers les plus défavorisés ont été lancés⁷.* »

a- Avant 1981 c'est à dire avant création de l'ARRU

Pendant les années soixante, la politique d'éradication des gourbis villes était pratiquée depuis l'indépendance. Elle consistait à démolir les constructions spontanées sur des terrains squattés de gourbis mis en place par des migrants ruraux avec relogement des familles concernées. KAHLOUN, (2014) notait que « *Les programmes d'habitat menés depuis la fin des années 1960 ont été marqués par des actions de relogements menées dans le cadre des opérations de meljas, de dégourbification et d'éradication des logements*

rudimentaires.»⁸ L'implantation non réglementaire et inacceptable sur le plan urbain a poussé les décideurs à démolir en premier lieu, ensuite à refouler les habitants des gourbis vers les régions d'origine et à reloger les habitants à emploi fixe dans les « maljas ». Plusieurs paramètres ont entraîné l'échec de cette politique, nous citons l'opposition des migrants et le refus de retour vers les régions d'origine, le flux des migrants vers la ville continue à être plus intense. Ajoutons la forte croissance urbaine et démographique à l'origine de la poursuite accélérée de la prolifération de l'habitat spontané, sans oublier que les opérations de relogement sont très coûteuses.

L'abandon de la politique d'éradication vers la fin des années soixante a cédé la place à une autre politique pratiquée dès les années soixante-dix qui consistait à réhabiliter et intégrer l'habitat spontané très répandu dans la ville. La production des logements populaires, des lotissements non réglementaires, en autopromotion n'est pas seulement due aux migrants ruraux venant s'installer à la périphérie des villes. En effet, les populations modestes -à leurs tours- ont trouvé la solution en adoptant l'habitat informel pour résoudre les problèmes de logements, face à la crise de l'habitat social, la carence de production des logements sociaux et des habitations populaires limitées produites par le secteur public. La solution résidait alors dans la production de l'habitat spontané. La seule différence entre la production de l'habitat populaire et de l'habitat informel réside dans l'absence de l'infrastructure, des services de base, des réseaux d'assainissement, de télécommunication, d'éclairage public, d'eau potable, de drainage des eaux pluviales et usées ainsi que des équipements publics socio-collectifs: éducatif, de santé, de jeunesse...etc.

⁷ DHAHER, N. (2006), « Gestion démocratique de la ville: le cas de la réhabilitation des quartiers populaires en Tunisie », in Villes management 7. Actes du colloque à Douala, Cameroun.

⁸ Ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable- Kahloun H. -, Pour une nouvelle stratégie de l'habitat : habitat informel, rapport intermédiaire provisoire, diagnostics et recommandations, Octobre 2014.

b- Après 1981 : date de création de l'A.R.R.U.

Après la création de l'A.R.R.U., agence publique déléguée auprès des services municipaux et assurant la maîtrise d'ouvrage des projets de réhabilitation et de rénovation urbaine, plusieurs programmes ont permis le traitement des quartiers d'habitat informels. Les objectifs des différentes générations des P.D.U. entamées dès les années 80 étaient l'intégration des quartiers spontanés, l'amélioration des conditions de vie, des logements et des conditions d'habitabilité, la régularisation foncière et urbanistique des quartiers, la dotation des quartiers spontanés de l'infrastructure de base et des équipements nécessaires. Les acteurs sont les communes et les bailleurs de fonds extérieurs tel que la Banque mondiale en ce qui concerne la collaboration financière et l'assistance technique.

Pendant les années quatre vingt dix, c'est à partir des P.N.R.Q.P. que l'échelle d'intervention fut élargie pour englober un nombre important de quartiers répartis sur plusieurs communes. Ensuite, les composantes des programmes d'intervention furent réduites pour différentes raisons. Il s'agit seulement de mettre en place l'infrastructure de base tels que : voiries, réseau d'électricité, réseau de drainage d'eau pluviale et d'eau usée. Les logements produits ne présentent pas un besoin alarmant d'amélioration des conditions d'hygiène et d'habitabilité, d'autant plus que la mise en place des équipements socio-collectifs est prise en charge par d'autres programmes sectoriels. Ainsi, le prix unitaire par logement est illustré par le tableau suivant :

Tab. 1, Prix unitaire du logement selon le programme

Programmes	Prix unitaire par logement
P.D.U.	1500 D/ logement
P.N.R.Q.P.	800 D/ logement

Source : www.arru.tn

La politique de récupération des coûts auprès des habitants et de la population à faible revenu fut abandonnée. Le montage institutionnel est le suivant : 70% de la part de l'Etat et 30% de la part des communes comme autofinancement, généralement des prêts auprès de la Caisse des prêts et de soutien aux collectivités locales (C.P.S.C.L). Les P.N.R.Q.P ont permis une nouvelle gestion des quartiers à réhabiliter.

c- Répercussion des stratégies de réhabilitation et de rénovation sur l'intégration urbaine, architecturale, sociale et économique

Le traitement de l'habitat Informel a connu une nette évolution à travers les différentes expériences menées par les acteurs locaux et internationaux. Nous assistons à l'évolution de la simple opération d'assainissement et l'amélioration des conditions d'habitabilité de réhabilitation et de rénovation à celle de l'intégration urbaine architecturale, sociale et économique. L'amélioration du confort des quartiers prend comme point de départ l'action sur le logement, l'opération de réhabilitation et rénovation s'étend ensuite pour englober les espaces et les équipements publics. CHABBI, (2012, p.2) a mis l'accent sur les efforts de l'Etat tunisien en matière de réhabilitation urbaine, il notait que « *Les programmes ont représenté un effort constant de l'Etat et un investissement global de l'ordre de 770 milliards de dinars dans plus d'un millier de quartiers représentant le tiers de la population tunisienne.* »⁹

La mise à niveau de l'habitat informel se fait tout en intégrant les quartiers informels dans leurs environnements immédiats par l'intermédiaire de la réalisation d'infrastructures internes et de

⁹ CHABBI M. (2012), «Tunisie, malgré la réhabilitation des quartiers populaires », in Villes en développement, N°9, pp.2-3.

liaison avec le reste de la ville. L'intervention de l'A.R.R.U. a permis l'intégration urbaine, la régularisation foncière et urbanistique des quartiers informels par la création et l'extension des services urbains de base: assainissement des eaux usées, eau potable, électrification, drainage public, drainage des eaux pluviales, production de lotissements de petits lots aménagés.

Quant à l'intégration architecturale, la majorité des interventions des institutions spécialisées ont touché à la qualification des façades, des rues et des places publiques. En veillant à l'harmonisation des façades des quartiers informels, les interventions ont porté sur la reprise des ouvertures telles que portes et fenêtres et l'usage de couleur de peinture appropriée afin de doter le quartier réhabilité d'un cachet architectural.

Les projets de réhabilitation et de rénovation urbaine ont permis une meilleure intégration sociale et économique. En améliorant les services urbains ainsi que les conditions d'habitat, en désenclavant les quartiers, en assurant leur accessibilité et en les dotant d'éclairage public, de réseaux d'assainissement, de télécommunication...etc., les quartiers sont devenus plus salubres. Citons par exemple le projet de réhabilitation et de rénovation du quartier Jayara à Sidi Hassine où l'intégration sociale et économique s'est faite par le biais de la mise en place de terrains et d'une salle de sport couverte, l'aménagement d'aires de jeux pour les enfants et d'espaces verts. L'action a permis d'impliquer la population résidente en offrant des emplois de proximité à travers la réalisation d'un centre artisanal.

Les stratégies de réhabilitation et de rénovation urbaine ont eu des répercussions positives sur l'intégration urbaine. Nous mettons l'accent sur ce volet à partir d'exemples concrets de quartiers informels ayant fait l'objet de programmes de réhabilitation et de rénovation urbaine en Tunisie.

3- Exemples de projets réalisés par l'A.R.R.U.

a- Le projet de réhabilitation des quartiers Birine I et II

Le projet de réhabilitation des quartiers Birine I et II appartenant administrativement à la commune de Sidi Hassine (Gouvernorat de Tunis), s'intègre dans le cadre du P.N.R.Q.P.G.V. plus précisément dans le cadre du programme complémentaire qui date de 2012. Le P.N.R.Q.P.G.V. a pour but l'intégration urbaine et sociale des quartiers informels et l'amélioration des conditions de vie de la population par la desserte en services publics essentiels tels que voirie, éclairage public, eau potable et assainissement. Une lourde intervention a eu le jour dans le cadre de ce programme touchant plusieurs quartiers dans la commune de Sidi Hassine à travers des projets de réhabilitation des quartiers informels et ce en 4 tranches successives. Les interventions ont touché les quartiers de Jayara 1, 2 et Jayara Supérieur, les quartiers de 20 Mars, el Madrassa, 25 Juillet, cité el Wifek, cité Ennasim, cité El Frachich, Borj Chakir, Birine 1 et 2, Mghira Enzel et le projet Omar Mokhtar.

La zone d'intervention en vue de la réhabilitation urbaine des quartiers Birine I et II s'étale sur une superficie de 27 ha dont 26 ha sont urbanisés et compte environ 1 050 logements pour 5 250 habitants¹⁰. La réalisation de ce projet par le biais de l'A.R.R.U. vient renforcer les efforts de la commune de Sidi Hassine en vue d'assurer l'intégration sociale et urbaine des quartiers informels. La comparaison entre l'état des lieux des quartiers en 2016 avec le P.A.U. en vigueur a permis de constater l'implantation de petites tâches urbaines dans des zones à vocation agricole et même des zones

¹⁰ Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine - ARR- (Novembre 2009), Avant projet détaillé (A.P.D.) du projet de réhabilitation des quartiers Sidi Hassine, I.N.G.E.C.O.

agricoles d'interdiction. Toutefois, nous confirmons le raccordement de ces noyaux

aux réseaux divers suite aux chantiers de réhabilitations réalisés (Fig.1).



Fig. 1 : Etat des lieux avant et après intervention de l'A.R.R.U.

b- Le projet de réhabilitation des quartiers Aichoucha et Al Matar

Le projet de réhabilitation des quartiers Aichoucha et Al Matar s'intègre dans le cadre du P.R.I.Q.H. Ce programme a contribué à la réhabilitation et à la promotion des quartiers populaires et quelques agglomérations rurales afin d'intégrer les habitants sur le plan social, économique et culturel.

Le projet est défini en étroite collaboration avec les autorités régionales conformément aux documents d'urbanisme hiérarchique, dans ce cas précis c'est le P.A.U. en vigueur de la commune de Rawed.

La genèse du quartier s'est faite dans l'extension de Borj Touil. La superficie urbanisée étant de 40 hectares, le nombre de logement est de l'ordre de 1800, celui des habitants est environ 12000¹¹. Les quartiers Aichoucha et Al Matar ont bénéficié d'un projet de réhabilitation urbaine (Fig.2). Le projet consistait en l'amélioration de la qualité de vie des riverains à travers le réaménagement de l'infrastructure. Certes, l'opération d'amélioration de viabilisation dans un quartier totalement habité est problématique; néanmoins, l'apport des

¹¹ Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine - ARR.U- (Octobre 2013), Avant projet détaillé (A.P.D.) du projet de réhabilitation des quartiers Aichoucha et Al Matar, commune de Raoued, version définitive, L. LITAYEM MEJRI.

autorités régionales ainsi que la motivation des habitants furent considérables. L'alimentation en eau potable (96%) et en énergie électrique (97%) est assurée presque à l'ensemble des habitations, le réseau d'assainissement des eaux usées couvre 30 % du quartier. Le réseau d'éclairage public est aérien, il couvre environ 10 % du quartier¹². Reste à réhabiliter uniquement les voies d'accès, soit en créant de nouvelles voies, soit en assurant la réfection de celles existantes détériorées ou en terre afin de faciliter la circulation des citoyens et créer d'éventuelle possibilité de mise en place de mobiliers urbains dans les quartiers.

¹² Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine - ARRU- (Octobre 2013), Avant projet détaillé (A.P.D.) du projet de réhabilitation des quartiers Aichoucha et Al Matar, commune de Raoued, version définitive, L. LITAYEM MEJRI.



Fig. 2 : Etat des lieux avant et après intervention de l'A.R.R.U.

c- Le projet de réhabilitation du circuit Al Andalous

Le projet de réhabilitation du circuit Al Andalous au sein de la médina de Tunis s'inscrit dans le cadre du P.N.R.U. Ce programme a pour objectif la préservation du patrimoine urbain architectural et archéologique des quartiers implantés dans les tissus anciens. L'état des noyaux anciens est alarmant : les bâtiments sont mal entretenus, les réseaux sont vétustes et insuffisants après la densification de la

médina, les tissus anciens nécessitent des opérations de réhabilitation et de rénovation.

Le projet de réhabilitation du circuit Al Andalous (Fig.3) a pour objectif la revalorisation d'un tronçon de la médina et de son patrimoine, de restauration urbaine et de mise en valeur d'un circuit culturel et touristique. La rue Andalous, comme son nom le montre, a témoigné d'un riche passé d'un quartier résidentiel ayant servi d'asile pour un nombre important de réfugiés andalous.

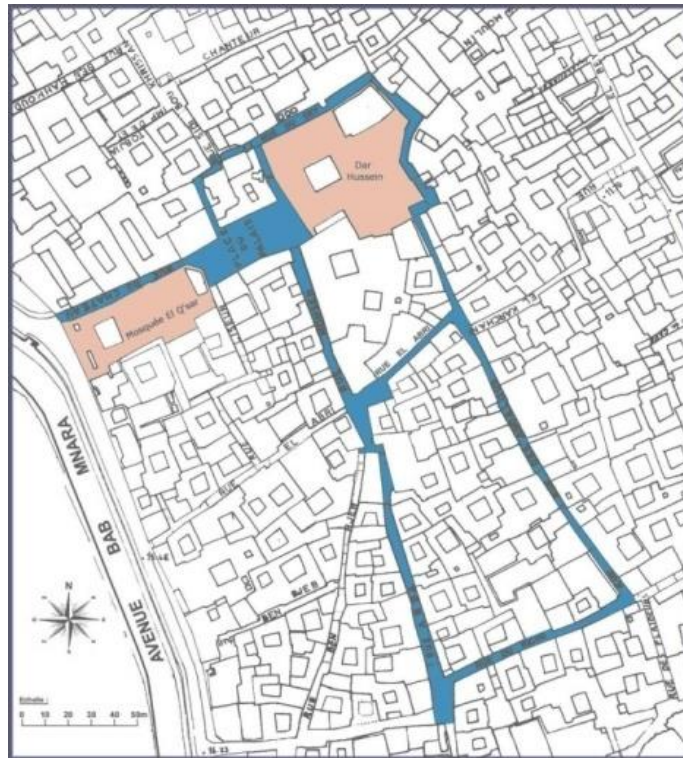


Fig. 3 : Circuit Al Andalous, médina de Tunis. Source : A.R.R.U.

L'action menée repose sur l'intervention en plus de l'A.R.R.U., de la Municipalité de Tunis en concertation avec l'Association de Sauvegarde de la Médina (A.S.M.). L'intérêt accordé à la réhabilitation de ce parcours voit sa justification d'une part dans les monuments et les demeures à valeur historique et architecturale qu'il abrite dont nous citons: Mosquée El Qsar, Dar Hussein, Dar Mamoghli, Dar Bairem, Dar El

Dey...etc. D'autre part dans la vétusté des réseaux d'assainissement, d'éclairage public, des eaux usées et d'eau potable. Les sabbats existants dans le parcours sont en état médiocre, nous avons relevé la présence de fissures importantes qui touchent même la structure de ces sabbats d'où l'urgence de l'intervention de l'A.R.R.U pour améliorer son état (Fig.4).

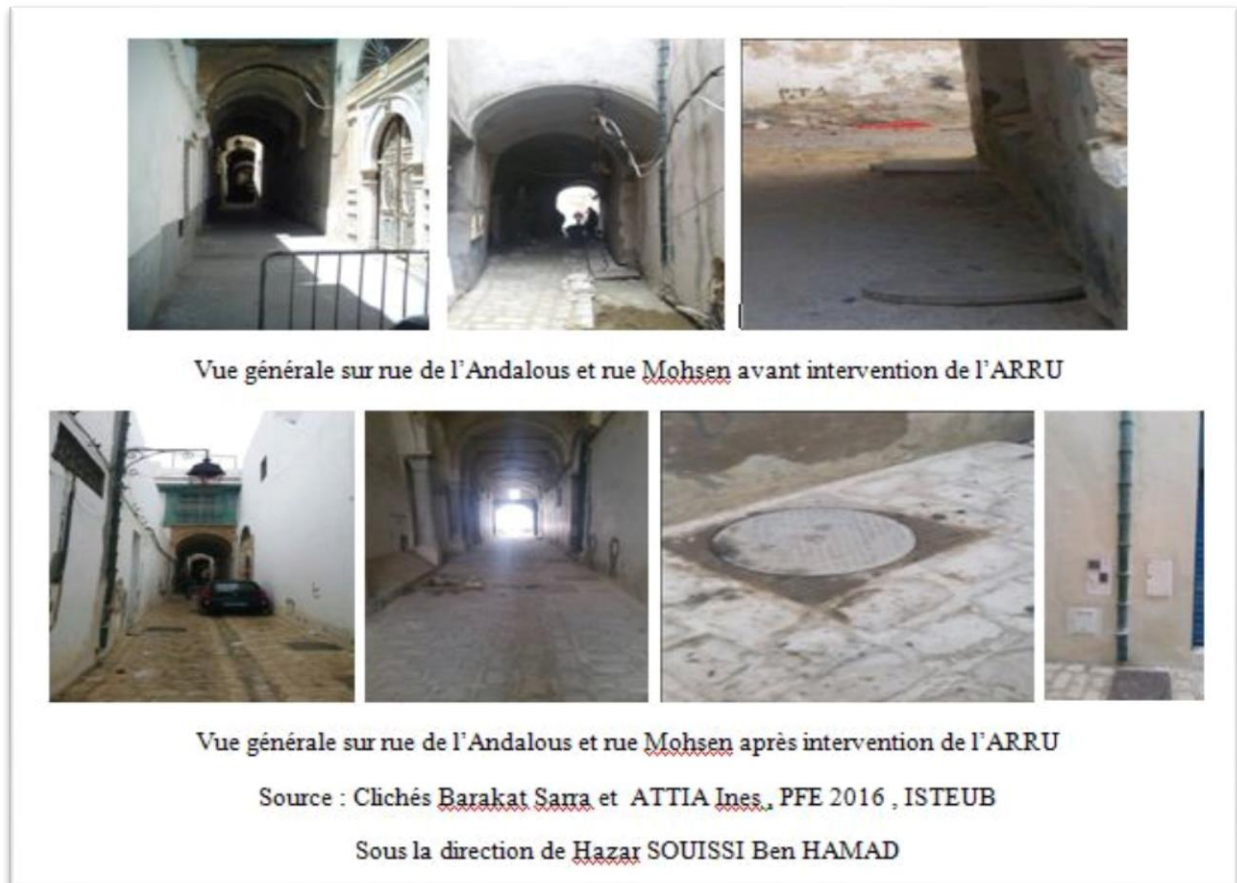


Fig. 4 : Etat des lieux avant et après intervention de l'A.R.R.U.

Conclusion

En guise de conclusion, nous venons de montrer que les politiques urbaines en Tunisie ont pris en considération la question des quartiers informels à travers la mise en place d'une structure législative, des programmes urbains et la réalisation de chantiers de réhabilitation et rénovation urbaine avec la contribution d'intervenants nationaux et internationaux. L'A.R.R.U. a engagé des études d'évaluation¹³ pour les différents programmes de réhabilitation que nous venons de présenter afin de constater leurs impacts urbains architecturaux et socio-

économiques sur le fonctionnement des quartiers, des logements et sur les habitants.

Il est vrai que des efforts considérables ont été fournis de la part des acteurs, autorités et intervenants publics. Plusieurs quartiers ont eu la chance d'être réhabilités, rénovés et intégrés. Des efforts déployés de la part de l'A.R.R.U. afin d'améliorer les conditions de vie tout en réduisant les disparités entre les quartiers informels. Néanmoins, cette politique urbaine a montré des limites, l'A.R.R.U. -étant toujours présente par ses programmes pour assainir et améliorer la situation des quartiers informels- a contribué inconsciemment à l'étalement urbain et la prolifération de l'habitat informel avec une forte conviction de la part des occupants que leurs quartiers auront la chance un jour pour être réhabilités.

¹³ Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine - ARR.U- (Juillet 2002), Etude d'évaluation du programme national de réhabilitation des quartiers populaires (P.N.R.Q.P.), rapport final, URBACONSULT.

Afin de régulariser et d'assainir la situation urbaine et réglementaire de ces quartiers informels existants, Il faut de prime abord entreprendre davantage la révision des plans d'aménagement urbains approuvés ainsi que les cartes agricoles en vigueur depuis quelques années et qui sont non conformes à l'état des lieux existants où les zones urbaines sont envahies par des taches d'huile d'habitat non réglementaire.

Face à un déficit important des logements sociaux, l'habitat informel continue à constituer une réalité du pays tunisien qui vit depuis les événements politiques et sociaux du 14-01-2011 une évolution, une continuation et une accélération perpétuelle des chantiers de constructions dans les quartiers informels que les gouvernements de transitions passent encore sous silence. Des constructions et des extensions illégales continuent avec un rythme accéléré, les conseils municipaux quasi-absents, dissolus ou remplacés ont contribué de réduire de plus en plus le contrôle urbain.

Bien d'autres quartiers continuent de nos jours à l'aube du 21^{ème} siècle à vivre dans des conditions non réglementaires, insalubres. Les quartiers spontanés d'Al Tadhamon Mnihla ont constitué il ya quelques temps des foyers de terrorisme. La prolifération de l'habitat informel au dépend des terres agricoles, des zones à risques, dans un milieu social où règne le chômage, la délinquance et les crimes rend de plus en plus la gestion de ces territoires difficile voire même alarmante. Alors quelles politiques l'Etat tunisien va-t-il adopter face à l'ensemble de ces paramètres pour lutter en aval à la prolifération de l'habitat informel et pour assainir en amont l'état des constructions anarchiques déjà existantes ? Repenser l'informel en Tunisie demeure un chantier à ciel ouvert puisque les quartiers d'habitat informel en Tunisie que ce soit dans les quartiers périphériques ou bien à l'intérieur des tissus traditionnels oscillent entre vulnérabilité et résilience urbaine. De

nouvelles pistes de recherche restent encore promotrices.

Bibliographie

Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine -ARRU- (Juillet 2002), Etude d'évaluation du programme national de réhabilitation des quartiers populaires (P.N.R.Q.P.), rapport final, URBACONSULT.

Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine -ARRU- (Novembre 2009), Avant projet détaillé (A.P.D.) du projet de réhabilitation des quartiers Sidi Hassine, I.N.G.E.C.O.

Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine -ARRU- (Octobre 2013), Avant projet détaillé (A.P.D.) du projet de réhabilitation des quartiers Aichoucha et Al Matar, commune de Raoued, version définitive, L. LITAYEM MEJRI.

BARAKET S. et ATTIA I., (2016), Réhabilitation du parcours al Andalous, projet de fin d'étude (PFE), LACU_UO, ISTEUB, Université de Carthage, Sous la direction de l'auteur.

CHABBI M. (2012), «Tunisie, malgré la réhabilitation des quartiers populaires », in Villes en développement, N°9, p2-3.

Cities Alliances et la Banque mondiale (Juin 2003), Évaluation des programmes de réhabilitation urbaine.

DHAHER N. (2006), « Gestion démocratique de la ville: le cas de la réhabilitation des quartiers populaires en Tunisie », in Villes management 7, Actes du colloque à Douala Cameroun, pp.1-11.

GALLISSOT R. (1995), *Les quartiers de la ségrégation : tiers monde ou quart monde*, éditions Karthala-Institut Maghreb-Europe, Sous la direction de B. Moulin et R. Gallissot.

HAJ KACEM M. et CHAABI M. A. (2016), Projet de réhabilitation et d'intégration du quartier "Aichoucha et Al-Matar" Réhabilitation et logements sociaux à Birine -Sidi Hassine- projet de fin

d'étude (PFE), LACU_UO Université de Carthage, Sous la direction de l'auteur.

MANSOURI F. (2003), « La réhabilitation des quartiers d'habitat dans l'agglomération de Tunis », in Archibat n°5, p66-69.

Ministère de l'équipement, de l'aménagement du territoire et du développement durable (Octobre 2014), Pour une nouvelle stratégie de l'habitat : habitat informel, rapport intermédiaire provisoire, diagnostics et recommandations, KAHLOUN H.

MRAD M. A. et BEN ALI A. (2016), Réhabilitation et logements sociaux à Birine - Sidi Hassine-, projet de fin d'étude (PFE), LACU_UO ISTEUB, Université de Carthage, Sous la direction de l'auteur.

Webographie

- www.arru.nat.tn
- <http://www.ambassadefrance-tn.org/Rehabilitation-des-quartiers>