

DECENTRALISATION DU POUVOIR FACE A LA DISPARITE TERRITORIALE CAS DE LA BANLIEUE NORD DE TUNIS

Leila AYOUB

Maitre assistante au Département d'Urbanisme de l'Institut Supérieur des Technologies de
l'Environnement, de l'Urbanisme et du Bâtiment de l'Université de Carthage
PhD en Ingénierie Urbaine et Environnementale, Université de Hokkaido, Japon
Courriel : leyla.ayoub@isteub.ucar.tn

Safa LANGUER

Master de Recherche en 'Planification Urbaine Durable et Gouvernance au Maghreb, Institut
Supérieur des Technologies de l'Environnement, de l'Urbanisme et du Bâtiment de l'Université
de Carthage. Courriel : safalanguer092@gmail.com

Résumé : Cette recherche a été réalisée dans le cadre global d'une étude dont l'objectif est d'évaluer les effets du système de gouvernance territoriale basé sur la décentralisation du pouvoir sur le phénomène de la disparité territoriale dans la banlieue Nord de Tunis. Elle a pour objectif spécifique de vérifier l'hypothèse que le phénomène de disparité territoriale entre les communes de la banlieue Nord de Tunis demeure une réalité pesante, malgré la mise en marche du processus de décentralisation du pouvoir depuis la révolution Tunisienne. En effet, le diagnostic d'indicateurs statistiques de disparité territoriale a permis de valider cette hypothèse qui confirme la 'disparité perçue', telle que vécue et exprimée par les locaux lors de l'enquête de terrain.

Mots-clés : Disparité territoriale, décentralisation du pouvoir

Abstract: The global framework of this study is evaluating the effects of the territorial governance based on the decentralization process as adopted since the Tunisian revolution, on the phenomenon of territorial disparity between the municipalities of Tunisian northern suburb. The specific objective of this research is to verify the hypothesis that despite the start of the decentralization process since the revolution, the phenomenon of territorial disparity between these municipalities remains a heavy reality. Indeed, the diagnosis of the statistical indicators of territorial disparity confirms the stated hypothesis and consolidates the 'perceived disparity', as experienced and expressed by the locals during the field survey.

Keywords: Territorial disparity, decentralization

Introduction

Nul ne peut nier que l'avènement des soulèvements populaires ayant débouché sur la révolution du 14 janvier 2011 a été imputé à l'échec des politiques tunisiennes à favoriser un développement territorial équitable. Dans cette phase transitoire de démocratisation de sa politique, la Tunisie s'est retrouvée dans un contexte marqué par la nécessité de réduire la disparité territoriale afin de favoriser un développement plus équitable et une meilleure cohésion (ROULAN et BACHMANN, 2014). De nouvelles réformes impulsées par les pays démocratiques partenaires ont ainsi vu le jour dans l'optique de *la réalisation de la justice sociale, du développement durable et l'équilibre entre les régions*, tel que stipulé par l'Article 12 de la Constitution de la République Tunisienne promulguée le 27 janvier 2014. Les gouvernements s'étant succédés depuis la révolution n'ont pas tari à essayer de mettre en exergue ces réformes et à substituer les politiques de développement *Top-down* d'avant la révolution *aux politiques Bottom-up* (DHAHER, 2010 ; LABIADH, 2016).

Le déclenchement des processus de la décentralisation et du renforcement du pouvoir local des communes ; au cœur de ces réformes et étant considéré comme le moteur du développement local ; a induit un vaste chantier législatif aboutissant en mai 2018 à la tenue des premières élections municipales. Depuis l'année 2018, les collectivités locales ont dû affronter de nombreuses difficultés à exercer les prérogatives leurs ayant été confiées par l'état. Qu'elle soit justifiée par la faiblesse des ressources propres financières et humaines ou par le manque d'encadrement technique et juridique, cette situation a concerné aussi bien les communes déjà existantes que celles nouvellement créées.

Cependant, bien que ces réformes préconisent le renforcement du pouvoir local pour propulser le développement local, dans la littérature aussi bien que dans les discours politiques, la finalité est de résoudre la disparité à l'échelle du territoire national ou régional et notamment le déséquilibre entre les régions côtières et les régions intérieures du pays (BECHIR, 2011 ; BECHIR & OUMALI ? 2018 ; KRIAA et Al, 2011 ; MOKADDEM, 2015 ; AMARA et JEMMALI, 2018 ; JEGUIRIM, 2021). La réalité laisse transparaitre toutefois, que le problème de disparité en Tunisie concerne tout aussi bien les métropoles que les villes. Lors de la révolution, la récurrence des mouvements de revendications sociales observés a concerné des quartiers plus que d'autres.

Dans la capitale de Tunis, plusieurs de ces quartiers étaient situés à la périphérie et plus précisément dans sa banlieue Nord. Il fallait donc, à travers le choix de la banlieue Nord en tant que périmètre d'étude, démontrer que ce phénomène subsiste même dans des zones périphériques de la capitale de Tunis. En effet l'étalement urbain de la périphérie de la ville de Tunis entrave la continuité urbaine entre les communes de sa banlieue, déployant davantage le phénomène de disparité qui la caractérise. Les communes de la banlieue Nord jouissent toutes d'une situation stratégique et de spécificités particulières. Les inégalités et les disparités territoriales peuvent induire d'autres phénomènes susceptibles d'altérer la cohésion sociale et le développement durable de toute la banlieue. Il est nécessaire de traiter ce territoire composé de plusieurs entités différentes ayant en commun plusieurs caractéristiques, en tant qu'unique entité urbaine.

1. Problématique

La banlieue Nord de Tunis est un territoire de la Tunisie qui jouit d'une grande histoire. Son évolution urbaine depuis l'antiquité, a donné lieu à est une mosaïque de territoires et fragments. En partant des revendications populaires ayant eu lieu pendant et après la révolution, l'on peut attester que les politiques de développement d'avant la révolution n'ont pas réussi à atténuer l'aspect séparatif dans l'occupation du sol, où l'exploitation de la richesse et des ressources territoriales est source de différenciation sociale et économique. Si le phénomène de disparité territoriale a été attribué à l'échec des politiques de développement nationales descendantes d'avant la révolution, peut-on aujourd'hui dans ce contexte de décentralisation, affirmer que les politiques de développement de bas en haut ont réussi à atténuer cette disparité ?

1.1. Délimitation spatiale de la problématique

Le périmètre d'étude correspond au territoire de la banlieue Nord de Tunis, formé des cinq communes du gouvernorat de Tunis (la Goulette, le Kram, Carthage, Sidi Bou Saïd et la Marsa). Ce territoire qui couvre une superficie de 346 km², se situe sur la côte Est de la Tunisie et de sa capitale. Il s'étale entre la côte littorale du Golf de Tunis et de la mer Méditerranée, contournant du côté opposé, le lac de Tunis et la sebkha de l'Ariana. Son relief est marqué par les collines de Carthage, Sidi Bou Saïd et par la falaise du Cap de Gammarth. L'aéroport de Tunis Carthage joue le rôle de repère, séparant la banlieue Nord du reste de l'agglomération de Tunis.

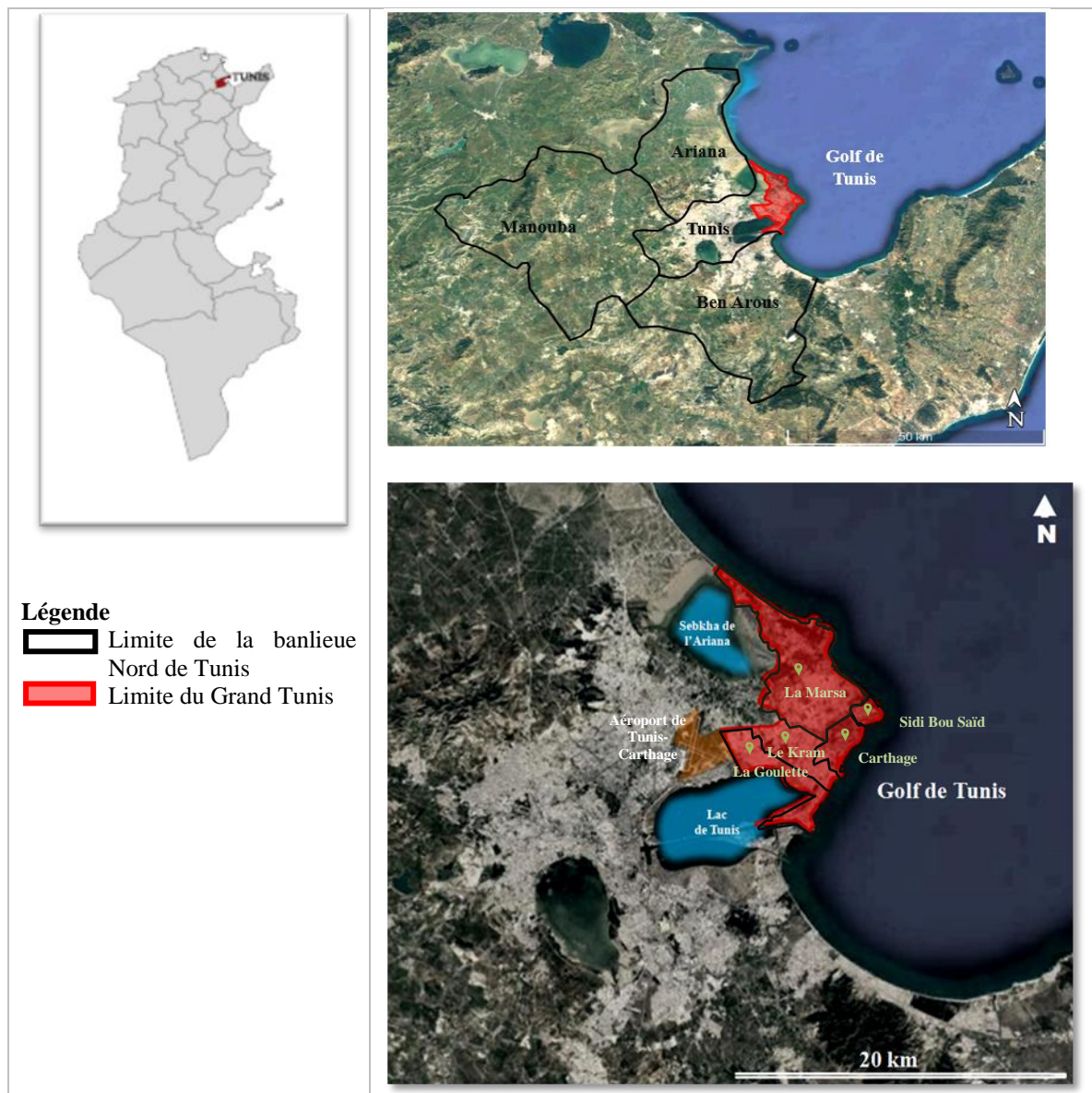
1.2. Délimitation temporelle de la problématique

Dans ce travail, nous limiterons nos recherches à la période de transition démocratique qui s'étale de la révolution du 14 janvier 2011 à ce jour. En effet, cette période transitoire se caractérise par un ensemble d'événements ayant engendré des changements à tous les niveaux politiques, idéologiques, législatifs et socio-économiques reliés au déclenchement du processus de la décentralisation.

1.3. Questionnement et objectifs de la recherche

Cette recherche se focalise précisément sur la question suivante : Est que la disparité territoriale au sein de la banlieue Nord de Tunis est toujours de mise malgré les nouvelles réformes et dispositions inhérentes au mécanisme de la décentralisation ? La réponse à cette problématique impose la réponse aux questions secondaires subséquentes :

- Quels sont les dimensions et les facteurs de la disparité territoriale entre les communes de la banlieue Nord de Tunis ?
- Est-ce que cette disparité est réellement perçue par les locaux ?
- Quel impact joue la politique publique sur le phénomène de disparité territoriale ?



Carte.1. Situation géographique de la banlieue Nord

Source : Élaborée sur fond Google, Système de projection : WGS_1984_UTM_Zone 32N

1.4. Hypothèses de recherche

Afin de répondre à la question principale de la problématique et aux questions secondaires subséquentes, il convient de vérifier la validité des hypothèses :

- Hypothèse 1 : La disparité territoriale est un phénomène marquant de ce territoire de la Banlieue Nord de Tunis qui englobe des territoires marginalisés et exclus ;
- Hypothèse 2 : Tout en étant considéré comme l'un des territoires des plus prestigieux de la métropole de Tunis, la disparité est une réalité perçue et vécue dans certaines communes et certains quartiers ;

- Hypothèse 3 : L'absence de stratégies de développement cohérentes et les politiques disparitaires ont contribué à rendre ce phénomène visible à la banlieue Nord.

2. Matériel et Méthode

La validation des hypothèses sus-étayées implique le passage par les phases suivantes :

La première phase a pour objectif de vérifier l'hypothèse 1 sus-indiquée, confirmer ou infirmer la disparité territoriale entre les communes de la banlieue et en analyser les facteurs explicatifs. Cette première phase repose sur le diagnostic d'indicateurs quantitatifs, extraits des statistiques globales et locales lesquelles sont collectées à partir d'une base de données d'organismes mondiaux, nationaux en open source et des communes, complétées par l'enquête de terrain. De même, l'analyse cartographique reposant sur les outils des systèmes d'information géographique permettra de spatialiser et visualiser les bases de données.

La deuxième phase traite de l'hypothèse 2 et repose sur le diagnostic d'indicateurs qualitatifs évalués à partir du vécu des locaux tels que perçus et exprimés par ces derniers. Cette phase repose sur les questionnaires standardisés. Ces derniers destinés aux citoyens ont pour finalité de cerner la perception de la disparité territoriale. Depuis la révolution, nous assistons à une volonté de plusieurs acteurs parmi les citoyens, la société civile et le secteur privé de participer au processus de prise de décisions. Désormais, un territoire comme celui de la banlieue Nord doit avoir des acteurs qui interagissent d'une manière synergique pour gérer ce phénomène de disparité territoriale.

La troisième phase est basée sur la littérature ainsi que sur les études urbaines et documents officiels et instruments de la planification afin de déceler l'impact de la politique publique sur le phénomène de disparité territoriale.

3. Résultats et discussion

3.1. Disparité territoriale au sein de la banlieue Nord de Tunis

La disparité est le *manque de parité ou d'égalité* (BIHR et PFEFFERKORN, 2021). Elle implique un développement différentiel dans divers domaines (social, économique, culturel, etc.). La disparité sociale suppose l'inégalité entre les individus et les groupes sociaux. La disparité socio-économique *est le résultat d'une distribution inégale, au sens mathématique de l'expression, entre les membres d'une société des ressources de cette dernière, due aux structures mêmes de cette société et faisant naître un sentiment d'injustice au sein de ses membres.* (BIHR et PFEFFERKORN, 2021). En géographie, la disparité territoriale signifie l'inégalité du développement des territoires. De ce fait, toute disparité implique une inégalité pouvant être perçue comme une véritable menace contre la stabilité économique, sociale et politique. (SAFI, 2003).

3.1.1. Une disparité territoriale qui s'est ancrée depuis l'antiquité

Période punique (814 av.J.-C.-146 av. J.-C.), romaine (146av. J.-C.--439) et byzantine (439-533) : La banlieue Nord est un territoire côtier jouissant d'une situation stratégique privilégiée par rapport à son ouverture sur la mer Méditerranée et sur les continents occidental et oriental. Cela explique sa convoitise par le passé et son occupation par les anciennes civilisations occidentales et orientales. En effet l'urbanisation de la banlieue Nord remonte à l'âge antique avec la fondation et l'occupation de Carthage par les phéniciens en 814 conquise par la suite par les romains.

Période hafside (1228-1547) : Pendant la dynastie des hafside héritiers du califat almohade, régnant alors sur l’Ifriqiya ou berbérie orientale constituée du territoire tunisien et des parties limitrophes des territoires de la Lybie et de l’Algérie, plusieurs sources datant du XIIe au XVIe siècle, confirment l’existence de vastes domaines privés (RAGOUBI, 2012) *s’étendant depuis les abords de la Kasbah et de la médina jusqu’aux rivages de la Marsa* (REVAULT, 1974, p 22 In RAGOUBI, 2012, p7) où les sultans hafside ont choisi d’y installer leurs palais estivaux dotés de grands jardins, tel le palais el-Abdalliyya édifié par le souverain Abou Abdallah.

Période ottomane (1574-1705) et beylicat husseinite de Tunis (1705-1881) : *La tradition d’édifier des maisons de plaisance au milieu de vastes terrains et jardins, s’est perpétuée* auprès des beys et deys mouradites (ou ils recevaient leurs hôtes étrangers parmi les représentants du pouvoir) puis *des beys husseinites, de leurs proches et courtisans* (RAGOUBI, 2012, p7). À la fin du XIXème siècle, à l’exception des noyaux beylicaux de Sidi Bou Saïd et de la Marsa, la banlieue Nord n’était qu’une campagne. (ABIDI, 2011).

Bien que les caïdats étaient instaurés depuis l’époque hafside entre le 13^e et le 15^e siècle (HENIA, 2014), le premier découpage administratif ou caïdat de la banlieue Nord, a eu lieu lors de l’état beylical. Dans tout le Maghreb, pendant la période ottomane, les ‘caïds’, tels les gouverneurs d’aujourd’hui étaient des agents d’exécution du bey.

Protectorat français (1981-1956) : Depuis l’occupation française, la Marsa qui jouait le rôle de village princier abritant les beys, leurs proches, ministres, principaux officiers et membres de la garde beylicale attira progressivement les notables parmi lesquels, les hautes personnalités politiques, religieuses et économiques du pays. Le morcellement spontané des champs, parcs et vastes jardins beylicaux attelés aux palais pour les héritiers des beys husseinites, fut par la suite réglementé. La ville connaitra de ce fait d’importantes évolutions démographiques et urbaines. (RAGOUBI, 2012). Son urbanisation ainsi que celle de Carthage s’implanteront par rapport à la grille préalable de la trame parcellaire romaine. Hormis l’implantation à la Marsa des notables locaux juifs et musulmans, du pouvoir (*ayān mamelouk, ayān el-makhzen*), du savoir (*ayān el-ilm*) et de la bourgeoisie citadine (*ayān el-baldiyya*) (RAGOUBI, 2012, 2018), avec l’arrivée du protectorat français, la banlieue Nord accueillera plusieurs émigrés chrétiens et juifs provenant de Malte, d’Italie notamment de Sicile. Les caïdats étant remplacés par les contrôles civils ou municipalités en 1884, c’est alors la municipalité de la Goulette qui sera la première à avoir été créée par décret beylical le 10 juin 1884. Celle-ci sera dotée de plusieurs lotissements géométriques et pavillonnaires aménagés selon le nouveau mode de composition orthogonale du pouvoir. C’est par référence à cette majorité d’immigrés italiens que le nouveau quartier de la Petit Sicile de la Goulette naîtra. Ces immigrés, les pêcheurs et les artisans feront de la Goulette le bourg cosmopolitain par excellence. (SEBAG, 1967 ; GIUDICE, 2016 ; MONTALBANO, 2016). Cette réorganisation administrative du territoire en municipalités ayant duré plusieurs années et le budget assaini par les colons français, ont engendré le lancement d’innombrables projets d’infrastructure routière, ferroviaire et d’équipements socio-collectifs s’accompagnant d’une nouvelle dynamique urbaine. Cette dynamique, l’achèvement des travaux de rectification de la ligne ferroviaire de Tunis-la Goulette-la Marsa (TGM) réalisés en 1872 pendant l’époque beylicale pré-protectorale (VALENSI, 2003 ; TRANSTU, 2022 ; ABID et CHABBI, 2008) et l’essor des activités économiques et industrielles au sein de la médina, ont incité la création du reste des communes de la banlieue Nord de Tunis dont :

- La municipalité de Sidi Bou Saïd créée en 1893 ;
- La municipalité de la Marsa créée en 1912 ;
- La municipalité de Carthage créée en 1919 ;

En effet, tous ces faits, le patrimoine historique et archéologique, le cachet architectural pittoresque, le paysage à la fois vert et bleu de la banlieue ont encouragé plusieurs familles Tunisoises de la Medina à quitter leurs anciennes demeures pour migrer et s'installer dans les nouvelles villes en banlieue Nord (FRINI, 2012), notamment dans les communes de Sidi Bou Saïd (1893), de la Marsa (1912) et de Carthage (1919). Sous le contrôle des services techniques des travaux publics, les initiatives de morcellements fonciers se multiplièrent et ouvrirent la voie à des opérations de lotissement de terrains privés. Le développement de l'infrastructure routière grâce au lancement du premier grand programme routier en 1921 favorisant l'articulation entre les différentes entités urbaines comme la route nationale n°9 (RN9 : Tunis- la Marsa), la route nationale n°10 (RN10 : Ariana-Carthage) accentua le rôle de polarité balnéaire et estivale de la banlieue Nord.

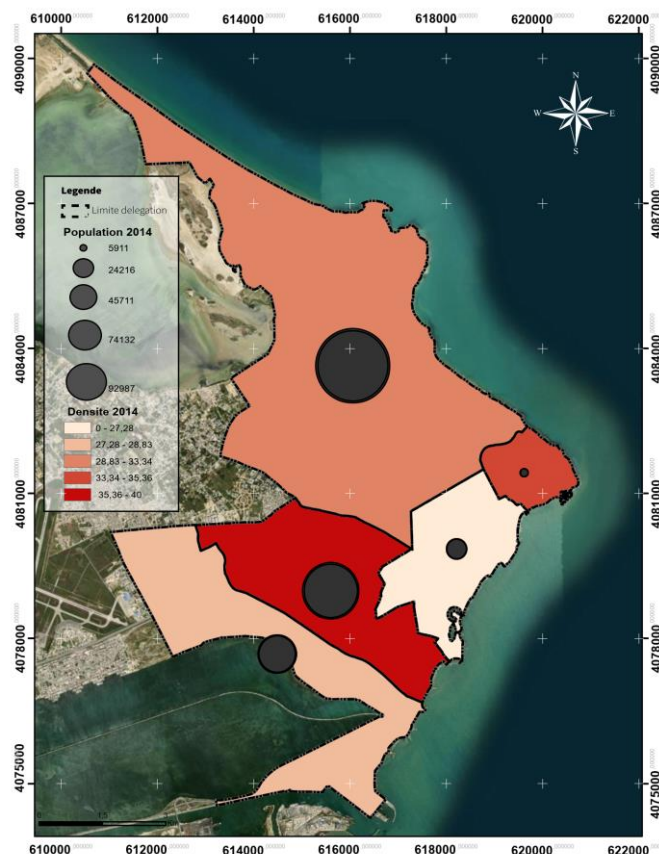
Période républicaine (depuis l'indépendance en 1956) : Après l'indépendance, tout comme les autorités antérieures, les représentants de l'autorité locale se saisirent de la forte symbolique de ce territoire stratégique pour s'y implanter. Le palais présidentiel fut édifié à Carthage entre 1960 à 1969. D'autres édifices à caractère politique suivront comme le palais de Sidi Dhrif, la résidence officielle du chef de l'état, les lieux de résidence pour les ambassadeurs et la diplomatie étrangère. De même, plusieurs structures d'accueil destinées aux représentants officiels ont été construites par décision des autorités sur des sites archéologiques. Cela a ouvert la voie à la spéculation foncière privée. In fine, l'attrait de la banlieue Nord, a eu pour impact une forte croissance urbaine de la périphérie de la ville de Tunis désormais affectée par cet élan urbanistique. Plusieurs quartiers résidentiels de luxe seront implantés le long de la mer (ABIDI, 2011). Petit à petit, la banlieue bourgeoise jouissant de l'avantage de la poly-fonctionnalité et du renforcement de la fonction touristique et récréative, se dote d'équipements ludiques comme le port de plaisance de Sidi Bou Saïd, les ports touristiques de la Goulette et de Gammarth. D'autres équipements plus récents suivront comme la zone industrielle de la Goulette, le parc d'attraction des berges du lac et le centre commercial Carrefour. En l'an 2000, dans le cadre des stratégies de l'état Tunisien, plusieurs communes seront créées pour maîtriser l'expansion urbaine. Parmi celles-ci, la municipalité du Kram, séparée de celle de la Goulette le 18 avril 2001.

Aujourd'hui, la banlieue Nord de Tunis représente la première extension de la ville de Tunis. Toutefois, la spéculation foncière et la pression urbaine induites par la croissance démographique et le phénomène d'exode rural a donné lieu à une extension anarchique au détriment des terrains agricoles et des sites archéologiques. Cette extension a envahi les zones de l'intérieur des villes de la banlieue Nord, en formant des quartiers informels comme celui de Bhar Lazreg, Cité Riadh, 5 décembre, Mohamed Ali et Yasmina. À quelques mètres des lotissements pavillonnaires, des hôtels de luxe et du palais présidentiel *sévisent misère, violence et discrimination*. (GALTIER, 2020). La mutation de ses structures sociale, économique et géographique a induit une transformation du territoire de la banlieue, engendrant la gentrification de certains quartiers, l'appauvrissement d'autres et affectant de la sorte la cohésion sociale. Les frontières de ces communes ont éclaté pour configurer une agglomération caractérisée par un littoral contrôlé, touristique, érodé par la privatisation et convoité par les classes aisées, côtoyant des quartiers pauvres rongés par la pollution, le chômage et la délinquance et où les logements et l'infrastructure, les services et équipements sont de faible qualité.

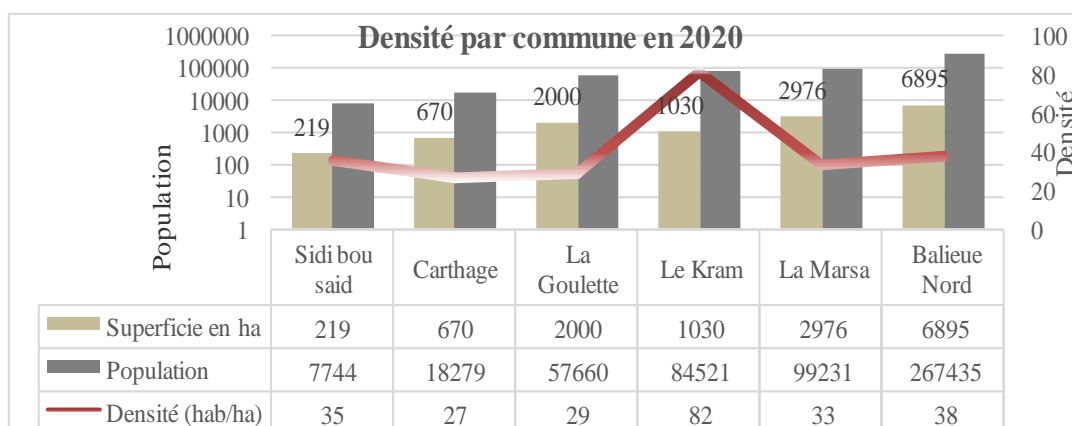
3.1.2. Indicateurs statistiques de disparité territoriale

3.1.2.1. Croissance démographique et parc de logements

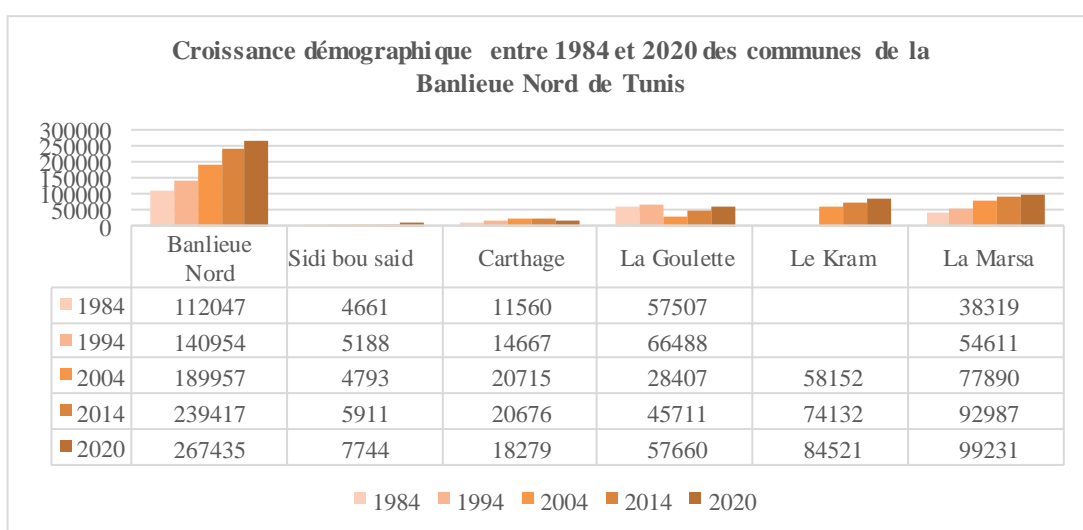
D'après les données de l'INS, la banlieue Nord de Tunis abrite en l'an 2020, plus de 260.000 habitants soit 23% de la population totale du district de Tunis, répartie sur une superficie de 6895 ha. Le taux de croissance démographique étant de 3.09 %, la population a presque doublé de 1984 à 2014 en passant de 97487 à 242957 habitants. La commune de la Marsa, ayant la plus grande superficie communale (2976 ha), représente approximativement le tiers de celle de la banlieue Nord, deux fois celle de la Goulette (2000ha) et sept fois celle du Kram (1030ha). Cette dernière occupe également la première place en 2020, en termes de population et de taux de croissance démographique (41.21%) en passant de 38319 habitants en 1984 à 92987 en 2014. Cependant par rapport à la densité, la Marsa se classe loin derrière le Kram qui représente la commune la plus dense avec un taux de 82hab/ha, suivie de Sidi Bou Saïd avec 35hab/ha. Ayant de petites superficies communales déjà urbanisées, n'ayant pas de réserves foncières et étant protégées du fait de leur caractéristiques spécifiques patrimoniales et leur implantation sur des sites archéologiques, les communes de Sidi Bou Saïd et de Carthage ont de 1984 à 2020, les taux de croissance démographique et le nombre de logements neufs de 2004 à 2014 les plus faibles. On constate également qu'avec 9292 logements réalisés en 2014, la Goulette a le taux d'accroissement le plus élevé qui est de 8%. Cela peut s'expliquer par la réalisation du projet des Berges du Lac 2 et du projet de l'Aouïna. Graphiques 1, 2 & 3 (INS, 2022).



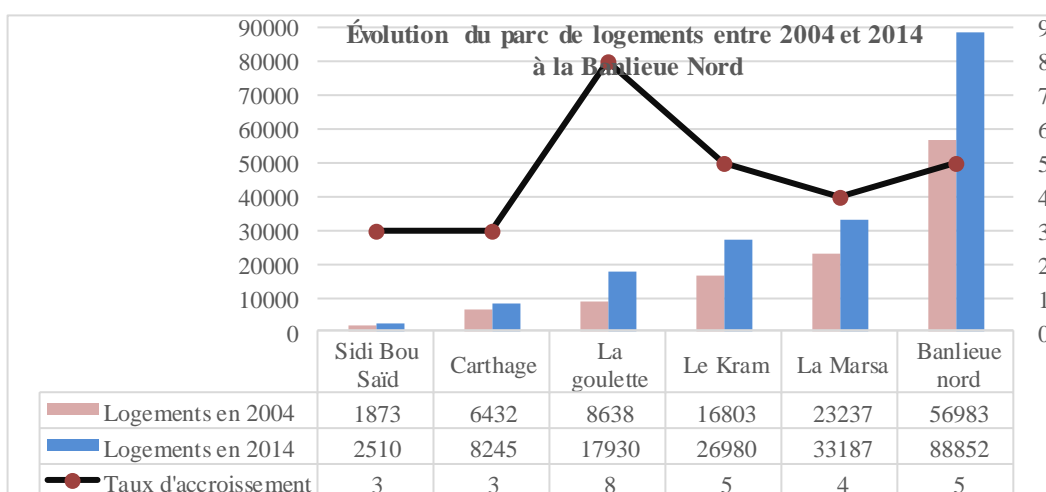
Carte.2. Population et densité de la banlieue Nord en 2014, WGS-UTM- Zone 32N



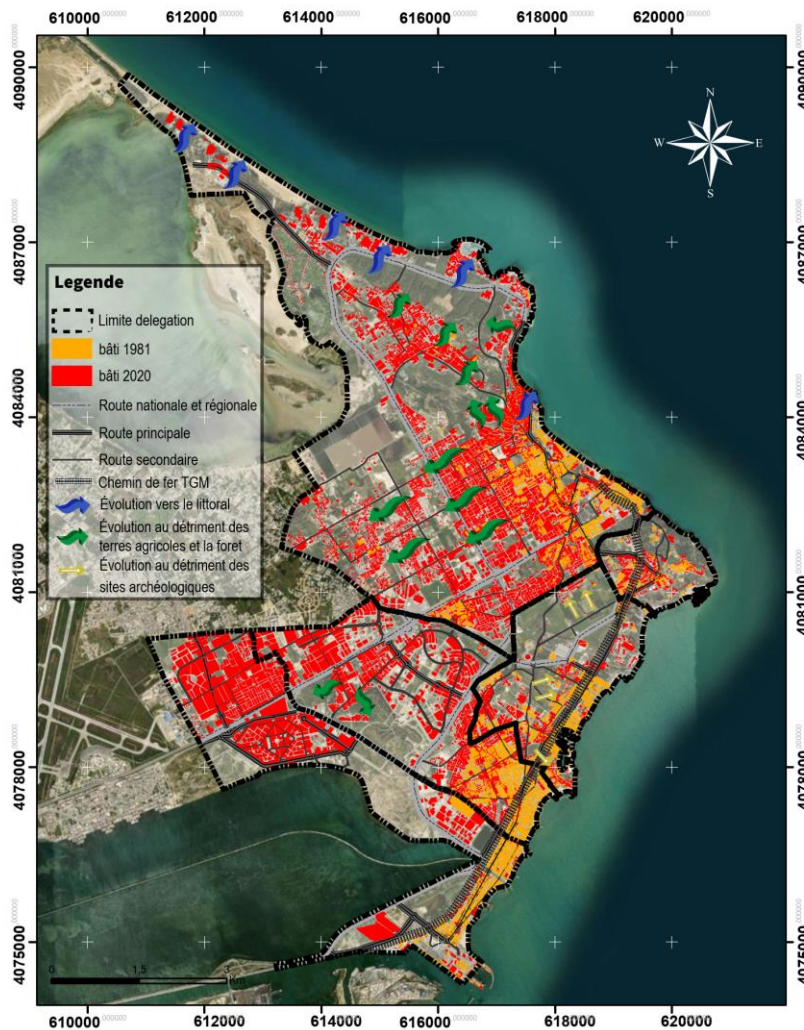
Source : Élaborée sur fond Google, Système de projection : WGS_1984_UTM_Zone 32N
Graphique.1. Densité par commune en 2020



Source : Élaboré à partir des données de l'INS, 2022
Graphique.2. Croissance démographique entre 1984 et 2020 des communes de la banlieue Nord de Tunis
Source : Élaboré à partir des données de l'INS, 2022



Graphique.3. Évolution du parc de logements entre 2004 et 2014 à la banlieue Nord de Tunis
Source : Élaboré à partir des données de l'INS, 2022



Carte.3. Évolution urbaine de la banlieue Nord de 1981 à 2020
 Source : Élaborée sur fond Google, Système de projection : WGS_1984_UTM_Zone 32N

3.1.2.2. Infrastructure et équipements

Infrastructure : L'infrastructure viaire et de transport terrestre, maritime et aérien joue un rôle crucial par rapport au développement et la dynamique socio-économique d'un territoire. Concernant les ports de transport maritime, deux communes jouissent d'un avantage sur le reste : la Goulette, qui dispose depuis 1796 (SEBAG, 1973) d'un port de transport de marchandises et de passagers et la commune de Sidi Bou Saïd équipée d'un port de plaisance. La Goulette, grâce à son port, a connu sur le plan économique un grand essor, d'autant plus que celui-ci se situe à proximité du port commercial de Radès, lequel est aujourd'hui relié à la ville de la Goulette par le pont de Radès-la Goulette. De plus la situation stratégique de la Goulette, son accessibilité par la Mer et par l'intermédiaire du réseau routier (RR23 Tunis/ la Goulette) et ferroviaire (TGM), la création d'une nouvelle zone industrielle à l'interface entre

les zones du Lac 1, 2 et 3 aménagées par la société de promotion du lac (SPLT), constitue une importante opportunité pour le développement futur de la commune de la Goulette et pour l'amélioration de son attractivité, sous réserve de gérer le flux conséquent de visiteurs, de main d'œuvre et de maîtriser les retombées en matière de spéculation foncière et immobilière. Par rapport aux autres communes, la Goulette récolte plus de bénéficiaires en termes de taxes. La disparité socio-économique est définie aussi par la répartition inégale des équipements structurants entre les communes de la banlieue Nord. Il faut noter toutefois que le troisième port de plaisance en cours de construction à Gammarth pourra une fois réalisé résorber la disparité existante.

Équipements socio-collectifs : Les équipements structurants sont supposés refléter la richesse des communes de la banlieue. L'entretien auprès des élus a permis de constater qu'en réalité les communes ne bénéficient d'aucun avantage financier de la part des équipements implantés à l'intérieur de leur territoire communal. Bien au contraire, elles sont contraintes de leur offrir leur assistance sur les caisses municipales.

	Type	La Goulette	Kram	Carthage	Sidi Bou Saïd	La Marsa	banlieue Nord
Équipement structurant		Hôpital régional de Khair-Eddine	Centre de Formation et de Promotion du Travail Indépendant du Kram Pour la commune de la Goulette Hôpital régional de Khair-Eddine	Palais Présidentiel École Nationale de Formation des Cadres de Sécurité Tribunal Cantonal de Carthage Institut Supérieur des Cadres de l'enfance Institut Des Hauts Etude Commerciales	Université de Carthage École Nationale d'architecture et d'urbanisme	Hôpital régional de Mongi Slim (capacité de 246 lits) Hôpital des Forces de Sécurité Intérieure de la Marsa	
Équipement éducatif	Primaire	5	5	5	1	8	24
	Collège	2	2	1	1	1	7
	Lycée	1	1	4	0	3	9
	Centre des formations	3	1	1	0	1	6
	Université	0	0	2	2	1	5
Équipement sportif	Salle de sport	3	1	1	1	1	7
	Terrain de sport	3	2	0	-	-	5
	Complexe Sportif	1	0	0	0	0	1
Équipement culturel	Maison des jeunes	2	1	0	1	2	6
	Maison de la culture	2	2	2	2	3	11
	Bibliothèque	1	2	1	1	1	6
	Théâtre en Plein air	1	0	1	0	0	2
Équipement Sanitaire	Hôpital	1	0	0	-	2	3
	Dispensaires	2	2	2	-	-	6
Équipement touristiques	Hôtel	7	1	2	6	16	32
Équipement administratif	Poste	2	1	3	2	2	10
	Poste de police	3	2	4	1	2	12
Espace vert	Parc urbain	0	1	1	1	1	4

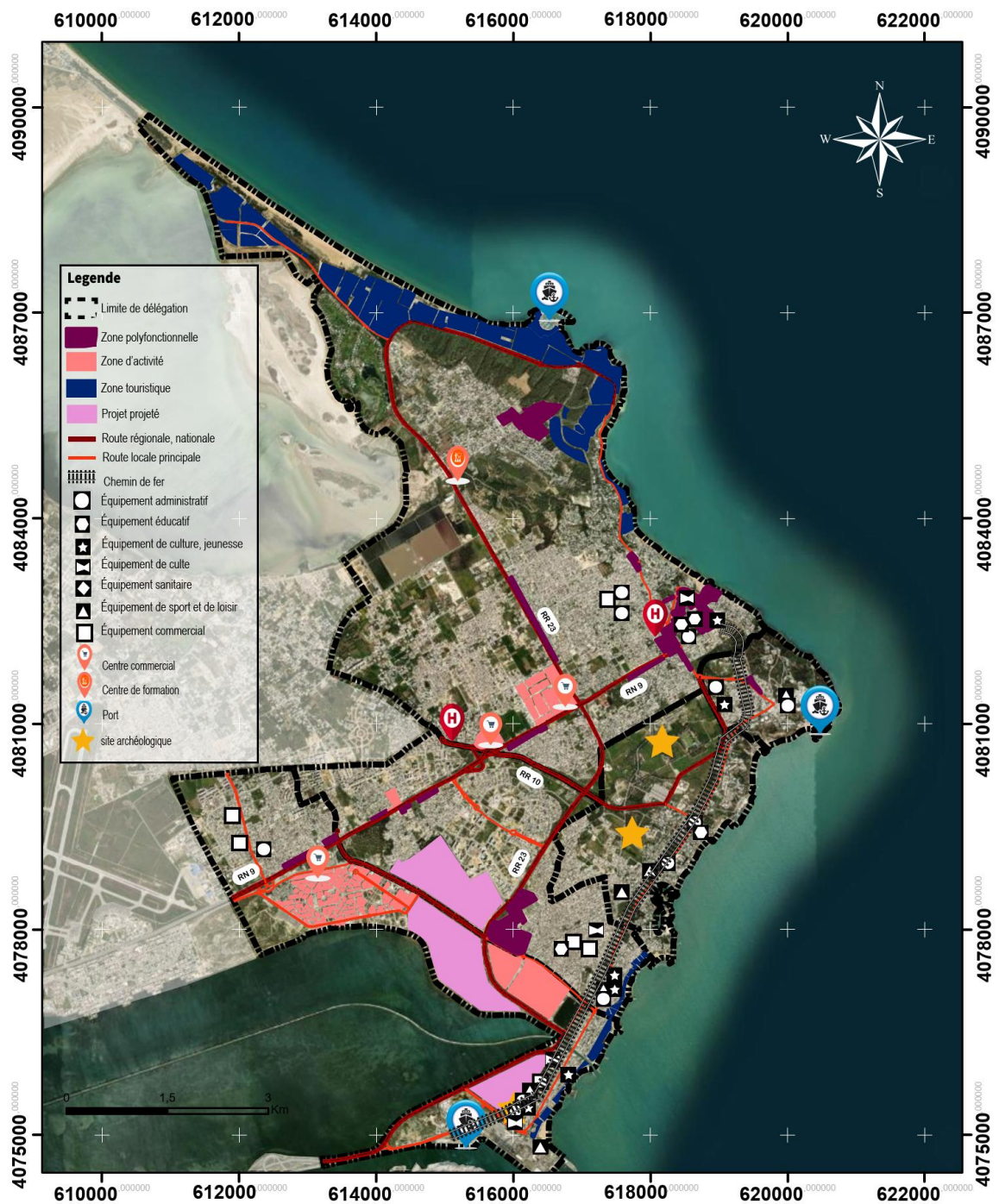
Tableau.1. Nombre d'équipements socio-collectifs par commune
Source : Élaboré à partir de la base de données des municipalités de la banlieue Nord, 2022

Le Tableau.1 basé sur les données des municipalités de la banlieue Nord pour l'année 2022, montre que la banlieue Nord de Tunis dispose d'un grand nombre d'équipements socio-collectifs, sanitaires (Hôpital de Mongi Slim, Hôpital Khair-Eddine), éducatifs (Université du Carthage, ENAU, IHET, IHEC), administratifs. On observe également une tendance à la privatisation des équipements collectifs qui touchent principalement les domaines de la santé, de l'éducation, du sport et à un degré moindre la culture. Ces équipements ne sont cependant pas distribués de manière équitable entre les communes de la banlieue et entre les quartiers d'une même commune.

Malgré le nombre important d'équipements socio-collectifs dans la banlieue Nord de Tunis, l'analyse de la répartition spatiale des équipements montre bien des disparités :

- La commune du Kram, est faiblement pourvue d'équipements socio-collectifs. Sa création et son détachement de la Goulette en 2001, l'ont privée de l'hôpital de Khair-Eddine qui est situé entre les deux communes et qui est désormais rattaché à la commune de la Goulette ;
- Les communes du Kram, de la Marsa et de Carthage, dont le tissu urbain est affecté par le phénomène de l'urbanisation informelle se caractérisent par un manque d'équipements socio-collectifs. La surface par habitant d'équipements socio-collectifs ne dépasse pas 5m² pour le quartier de 5 décembre de la commune du Kram et 6m² pour le quartier de Bhar Lazreg et la cité Mohamed Ali de la commune de la Marsa ;
- Grâce au processus de réservation foncière lié à l'application de la grille des équipements, tel que présenté dans le rapport phase 2 du livre blanc (AUGT, 2018) lors de la programmation de nouvelles zones d'habitat, certaines communes comme celle du Kram bénéficieront dans un avenir proche d'équipements supplémentaires grâce aux lotissements des Jardins de Carthage et de Ain Zaghouan ;
- Les noyaux centres anciens de la Marsa Plage, Carthage et la Goulette disposent depuis l'époque du protectorat français d'une bonne couverture en équipements.

La Carte.4 des équipements socio-collectifs dans la banlieue Nord de Tunis, montre que la majorité des équipements est concentrée dans la partie Est de la banlieue Nord qui englobe les noyaux anciens des villes et dans certaines zones aménagées faisant l'objet de lotissements privés approuvés. En revanche, les zones envahies par l'habitat informel et caractérisées par une forte densité, sont sous-équipées. L'habitat informel en Tunisie a commencé à prendre de l'ampleur à partir de l'indépendance. À la suite du développement industriel dans le Grand Tunis, une grande partie des terres agricoles de la banlieue Nord a été envahie par l'habitat informel. Plusieurs quartiers informels se sont implantés dans les communes de la banlieue comme les quartiers de Bhar Lazreg et la cité Riadh à La Marsa, les Cités Mohamed Ali et Yasmina à Carthage, le Kram-Ouest et Ain Zaghouan au Kram. L'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU) a entrepris, dans le cadre du programme national de réhabilitation des quartiers populaires, la réalisation de l'infrastructure de base ainsi que les équipements socio-collectifs nécessaires. En dépit de cela, ces quartiers restent déficitaires en matière d'équipements. Pour conclure, le diagnostic des équipements socio-collectifs reflète une disparité au niveau de leur répartition entre les communes mais aussi entre les différents quartiers d'une même commune. Cette disparité détériore les conditions de vie de la population concernée et entrave la cohésion sociale. La décision politique de détacher le Kram de la commune de la Goulette dans l'optique de réduire le fardeau de la gestion d'un vaste territoire à forte densité, a eu pour conséquence une répartition inéquitable des richesses et des ressources et a impacté négativement la commune du Kram par rapport au reste des communes.



Carte.4. Carte des équipements et des activités économiques
 Source : Élaborée à partir de la base de données des municipalités de la banlieue Nord, 2022.

3.1.2.3. Indicateur du développement humain

L'Indicateur du Développement Humain (IDH) est un indicateur de synthèse qui permet de mesurer l'évolution des indices socio-économiques et qui reflète les progrès réalisés en particulier en matière de développement humain. (BOUSNINA, 2021).

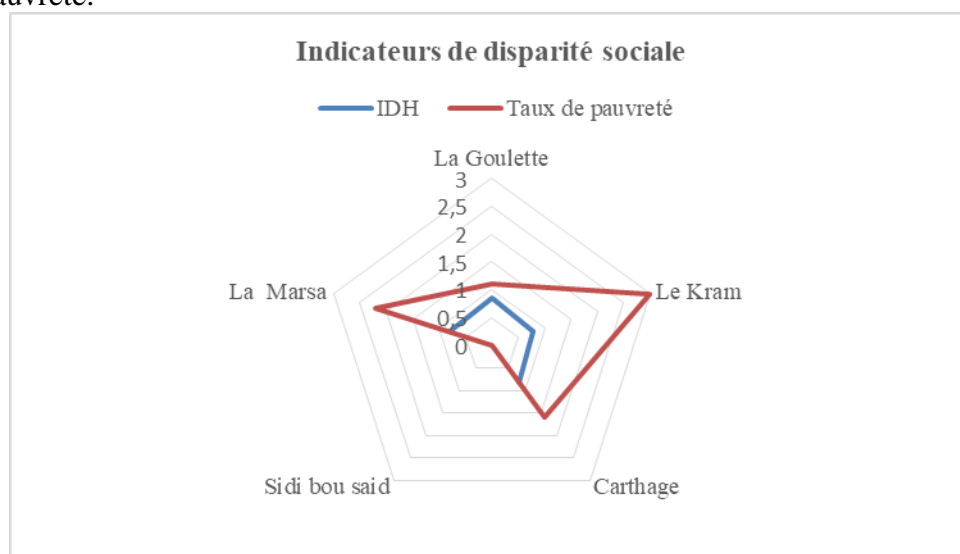
D'après le PNUD, l'IDH représente la moyenne arithmétique des trois composantes suivantes

- L'indice économique : il s'agit du PIB par habitant qui représente le niveau de vie, en logarithme, calculé en parité de pouvoir d'achat ;
- L'indice d'éducation : ce dernier est mesuré par le taux de l'alphabétisation des adultes et par le taux combiné de scolarisation dans le primaire, le secondaire et le supérieur ;
- L'indice de longévité : mesuré par l'espérance de vie.

Bien que les communes de la banlieue Nord de Tunis enregistrent des IDH importants, voir supérieurs à la moyenne de 0.758 du gouvernorat de Tunis, la disparité territoriale entre ces dernières demeure encore importante. En effet, l'IDH de la Goulette est le plus élevé avec 0.854 suivi de celui de Carthage avec 0.817 puis de la Marsa avec 0.800. Cependant, la commune du Kram est marquée par l'IDH le plus faible de la banlieue correspondant à 0.791. Cela est dû au faibles taux de scolarité, de raccordement aux réseaux et à la hausse du chômage.

3.1.2.4. Indicateur de pauvreté

La disparité territoriale est aussi définie par la répartition des taux de pauvreté. La banlieue Nord dispose d'un taux de pauvreté de 1.98%, nettement inférieur à ceux du gouvernorat de Tunis (4.6%) et du Grand Tunis (6.1%). (RGPH de la Banque mondiale et de l'INS, 2014). Le Graphique.4, ci-dessous, montre que les communes les plus pauvres sont celle du Kram avec un taux de 3% suivie de la Marsa avec un taux de 2.2%. La commune Sidi Bou Saïd jouit de 0% de pauvreté.



Graphique.4. IDH et Taux de pauvreté dans les communes de la banlieue Nord de Tunis.

Source : Elaboré à partir des sources (BOUSNINA, 2021 ; Carte de la pauvreté en Tunisie, INS et Banque Mondiale, 2020)

3.1.3. Indicateurs de 'disparité perçue'

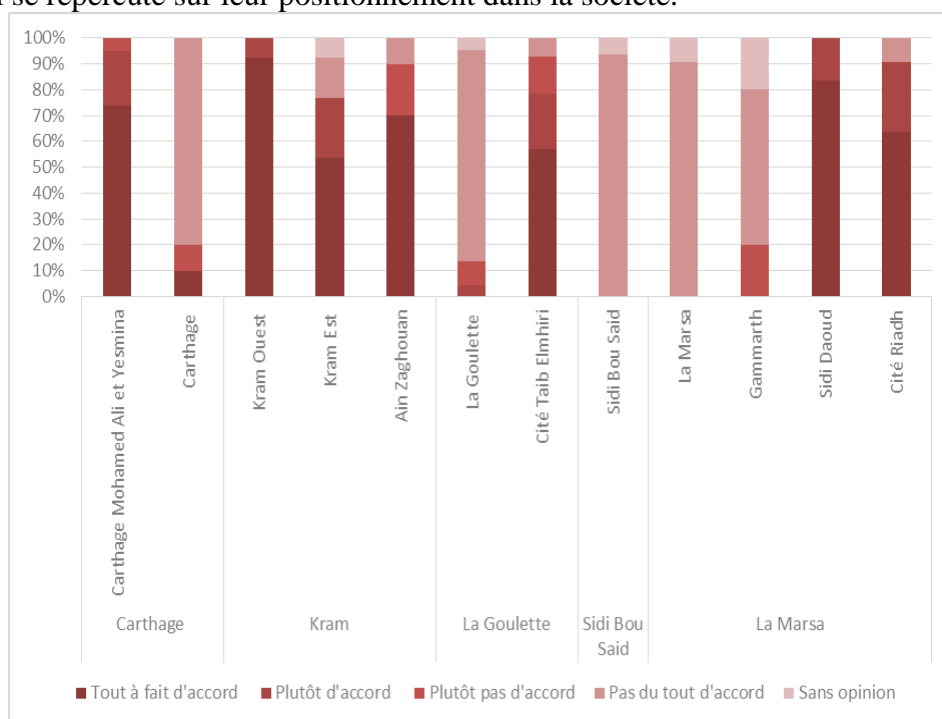
3.1.3.1. Comportement du corps social

Les contestations, soulèvements sociaux et les manifestations de violences urbaines contre la marginalisation des politiques représentent un indicateur du malaise social traduisant la

pauvreté, la stratification et la disparité sociales. La question de la disparité sociale, l'inégalité et la ségrégation sociale n'a jamais autant été revendiquée par la banlieue Nord, que depuis le déclenchement de la révolution en 2011. Plusieurs mouvements de contestation sociale ont été enregistrés à Tunis, notamment dans les quartiers populaires de sa banlieue Nord (Kram Ouest, Bhar Lazreg, Cité Mohamed Ali). Le 14 janvier 2021, les quartiers populaires de la banlieue ont été témoins de protestations de jeunes contre l'obligation de confinement et le fait d'être privés de leur gagne-pain et de leur liberté. En effet, le malaise social à la banlieue Nord de Tunis est défini par le comportement du corps social lequel est passé de la radicalité à l'ensauvagement dans certains quartiers. Ces violences urbaines accentuent davantage l'image des territoires dangereux qui colle à ces quartiers, creusant la fracture sociale entre ces derniers et les quartiers voisins.

3.1.3.2. Enquête de terrain

L'objectif du questionnaire est de donner l'occasion aux habitants d'exprimer la disparité telle que perçue à partir de leur vécu. Ce dernier a été conduit auprès des habitants des communes de la banlieue de la Goulette avec 35 enquêtés, du Kram avec 77 enquêtés, de Carthage avec 29 enquêtés, de Sidi Bou Saïd avec 16 enquêtés et enfin de la Marsa avec 39 enquêtés. Presque la totalité, soit 90% des enquêtés parmi les habitants de la commune de Sidi Bou Saïd ne ressentent aucune disparité. À l'opposé, une grande majorité parmi les interrogés de la commune du Kram ressent une injustice et une marginalisation de la part des politiques envers leur commune. Cependant, hormis la commune de la Marsa où dans l'ensemble les habitants ne perçoivent pas de disparité envers leur commune, par rapport aux communes de Carthage et de la goulette, les arrondissements montrent des avis opposés envers le phénomène de disparité. L'enquête a révélé que la majorité des arrondissements où les habitants éprouvent un sentiment d'injustice comme la Cité Mohamed Ali Yasmina de Carthage, Sidi Daoued, Cité Riadh de la Marsa et Cité Taïb El Mhiri de la Goulette, sont les quartiers informels ou populaires. Parmi ces enquêtés, beaucoup se plaignent de la mauvaise image qui se répercute sur leur positionnement dans la société.



Graphique.5. Disparité perçue
Source : Élaboré à partir de l'enquête de terrain

3.1.3.3. Dénomination péjorative des quartiers

Le jeu de mots au niveau des dénominations des quartiers tels que le quartier 'Chicago', '5 Schneider' ou du '5 décembre' et celui 'd'El Malgaa' qui signifie 'le refuge' (par référence au quartier qui a rassemblé les familles délogées dans le cadre du projet de la petite Sicile, pour occuper un terrain derrière la foire du Kram), représente une manifestation d'insatisfaction envers l'état et un indicateur de disparité tout comme tous ces graffitis qui habillent les murs blancs des bâtiments vétustes. Ces indicateurs laissent entrevoir à quel point la cohésion sociale est absente dans le quotidien des banlieusards.

3.1.4. Politique publique et disparité territoriale

3.1.4.1. Découpage administratif

Le découpage administratif de la banlieue Nord est basé sur la stratification sociale. En outre, l'analyse a montré que quoiqu'il encourage la décentralisation du point de vue structurel, le détachement du Kram de la commune de la Goulette contribue à propulser la centralité de la ville de la Goulette au dépend de celle du Kram. En effet, la première garde les ressources principales et prive la municipalité du Kram de l'hôpital régional de Khair-Eddine, de la zone industrielle et des activités tertiaires des berges du lac. De plus, cette dernière a la charge de gérer le quartier populaire le plus dense de la banlieue avec tous ses problèmes. Ce constat montre que le découpage est souvent régi par des impératifs stratégique-politiques. (BELHEDI, 1989, P1)

3.1.4.2. Documents d'urbanisme

Les documents et outils d'urbanisme jouent un rôle important dans la définition des politiques urbaines.

Le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis (SDA) : Le SDA en tant qu'outil de planification stratégique, prévoit un ensemble d'orientations pour le développement des territoires à l'échelle nationale et régionale, sur le moyen et le long termes pour une période de 20 ans. Concernant la banlieue Nord, les orientations se présentent comme suit :

Sur le moyen terme de :

- Programmer des échangeurs entre « la RN9 x route de Gammarth relais », « la RN9 x route du Fret » et « la RN9 x Aouïna RL 544 » et élargir la route Nationale RN9 en 2x4 voies ;
- Mettre en valeur le front de la plaine de la Marsa à travers des projets urbains à caractère résidentiel pavillonnaire ;
- Créer un grand équipement structurant entre les communes de Carthage et Sidi Bou Saïd.

Sur le long terme de :

- Compléter l'échangeur Mazagran sur la liaison Nord Sud, en prévoyant une bretelle d'accès à la zone des Berges du lac Nord ;
- Prolonger une antenne du réseau du métro léger entre le TGM Khair-Eddine et Bhar Lazreg ;
- Créer une nouvelle ligne « de métro léger » de desserte de la banlieue Nord : cité Ennasr via les Berges du Lac ;
- De globaliser le SDA en unités intercommunales à travers le regroupement de la zone de la côte Nord du Grand Tunis (la Marsa, Sidi Bou Saïd, Carthage et la Goulette) qui a pour but d'assurer la cohérence et le développement entre ces communes.

Les Plans d'Aménagement Urbain (PAU) : À l'exception de la commune de la Marsa, qui a réussi après un long chantier d'étude, à boucler le projet de révision de son Plan d'Aménagement Urbain en 2020, le reste des communes de la banlieue Nord est pratiquement bloqué dans la première phase de révision. La disparité sociale, étant un terme de référence

devant être traité dans les projets de révision des PAU, la commune de Carthage a lancé dans ce contexte le projet de révision de son PAU. Cette dernière avait mis l'intégration socio-spatiale des quartiers spontanés et la réduction de la disparité territoriale parmi ses priorités et avait lancé ce projet pour engager dans la légalité des actions publiques dans ce sens. Malheureusement ce projet de révision a été suspendu depuis 2016 en raison du retard concernant la validation du Plan de Protection et de Mise en Valeur de la ville de Carthage par l'Institut National du Patrimoine.

L'absence de plans d'aménagement urbain ou d'un outil résolvant le problème de disparité à l'échelle des communes et sur l'ensemble du territoire de la banlieue Nord de Tunis atteste de l'inexistence de véritable politique urbaine capable d'intégrer les différentes catégories sociales et de réduire la disparité. Cela a été aggravé par le vide politique que connaît le pays depuis la révolution et par l'absence d'un réel pouvoir local. En l'occurrence la disparité entre la commune du Kram et le reste des communes de la banlieue est le résultat de l'absence d'un outil prenant en considération des critères tels que la qualité de vie, le nombre de visiteurs, de touristes, d'équipements et d'activités touristiques, pour améliorer son attractivité par l'absence pendant plus de sept ans de pouvoir local responsable. De ce fait les conseils municipaux se retrouvent actuellement paralysés et incapables de surmonter les dégâts occasionnés par l'instabilité politique de cette période transitoire. Aujourd'hui, le système politique décentralisé a remis la question sociale entre les mains des collectivités locales. Depuis les élections municipales de 2018, après une période assez importante de délégations spéciales ayant alourdi les communes par les dettes publiques, les communes se sont focalisées (TURKI, 2016) sur la recherche de l'équilibre financier.

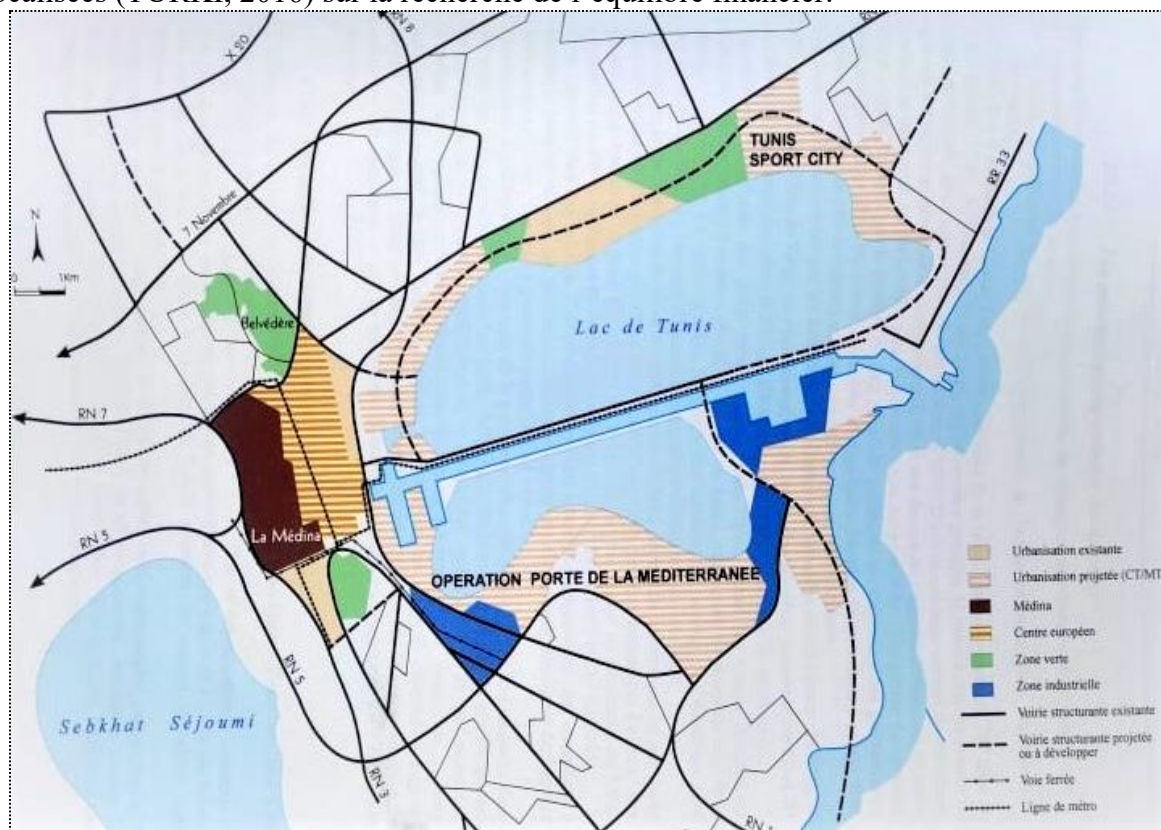


Fig.3. Extrait du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis

Source : (SDA, 2015)

de la classe moyenne. Mais à partir des années 1990-2000, cette logique de distribution a été bouleversée en faveur des acteurs privés, dont les *nouvelles modalités de production foncière ont induit la réorientation de l'offre publique vers les promoteurs immobiliers. C'est ce qui explique que la ville est fabriquée désormais par les acteurs privés avec une montée en puissance des promoteurs immobiliers privés sur la scène urbaine, grâce aux multiples formes d'encouragements financiers, fonciers et fiscaux dont ils bénéficient.* (BACHA BEN OTHMANE, 2019). L'opération de « Ain Zaghouan / Jardin de Carthage » réalisée par l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH), entre les années 1990 et 2000, s'inscrit dans le cadre de la réalisation d'une opération d'habitation. Son objectif est de répondre aux besoins en foncier en termes de logements et d'activités, tout en limitant l'habitat anarchique autour de la zone d'activité des berges du lac et de la zone industrielle de Khair-Eddine. Bien que la réalisation du projet ait coïncidé avec le début de la politique de privatisation et de consécration de la production immobilière aux investisseurs privés, les projets de lotissements de Ain Zaghouan et des Jardins de Carthage ont été à l'origine du développement de la spéculation foncière et de l'accroissement de la disparité territoriale dans la zone de Ain Zaghouan. Hormis le projet de Ain Zaghouan, l'AFH a réalisé l'opération d'habitation de l'Aouïna qui s'inscrit également dans la perspective de décentralisation et de maîtrise du développement urbain de l'agglomération du Grand Tunis à travers la programmation de services tertiaires, d'activités d'animation et d'une offre importante en logements du type polyfonctionnel. Ce projet malgré son poids économique et son caractère attrayant ne prend pas en considération l'environnement immédiat du projet et la structure sociale existante, encourageant davantage la disparité socio-spatiale dans la zone de l'Aouïna (commune de la Goulette).

Projets de la SPLT : La Société de Promotion du Lac de Tunis (SPLT) est une société d'économie mixte, instaurée en 1983 pour réaliser des projets urbains dans le but d'alléger la pression de la centralité économique et administrative de la capitale du pays en créant une continuité administrative, résidentielle, commerciale, d'animation et de loisir avec le centre-ville. Celle-ci, en partenariat avec des acteurs publics et privés, a réussi à réaliser un nombre d'opérations urbaines dans la banlieue Nord et plus précisément dans le périmètre communal de la Goulette. Parmi ces opérations, le projet des berges du lac et la zone industrielle de Khair-Eddine. D'autres projets urbains comme celui « du vieux port de la Goulette », de « Tunis Sports City » et de la zone d'activités non polluantes « la Goulette 2 » vont sans aucun doute entraîner un changement imminent sur le plan économique et social à la banlieue Nord et notamment à la commune de la Goulette qui bénéficiera d'importants retours financiers et fiscaux. Le projet des Berges du Lac 2, à l'image des nouvelles villes des pays du Golf, est un projet qui se veut hyper attrayant. Ce dernier fait l'œuvre d'une stratégie de commercialisation basée sur la commercialisation d'une image de ville moderne sécurisée, propre et accessible. Cependant malgré la dynamique économique qu'a créé ce projet par rapport à la capitale de Tunis, l'exorbitant prix du foncier et de l'immobilier a pour effet d'exclure les catégories sociales tunisiennes moyennes et pauvres. Le lac 2 devient aujourd'hui le territoire qui symbolise la haute sphère tunisienne voir étrangère. En conclusion, l'action publique urbaine à la banlieue Nord de Tunis, malgré son importance et ses répercussions sur le plan économique et social, ne sert pas autant les intérêts des particuliers que les intérêts des promoteurs immobiliers privés. Aujourd'hui, ces derniers contrôlent le marché de l'immobilier en Tunisie et accroissent la disparité socio-économique à la banlieue Nord de Tunis. L'état se voit contraint d'en supporter les conséquences comme la réhabilitation des quartiers informels.

3.1.4.4. Opérations urbaines privées

Les opérations privées comme celle de la Marina de Gammarth et de la Résidence du Golf qui se situent au Nord de la Marsa sont *détachés de la ville pour former des enclaves* pour communautés aisées et isoler une Formation Socio-spatiale initiale par encerclement (RAGOUBI, 2018). Ces opérations ont été mises sous la tutelle des administrations centrales, notamment de l'Agence Foncière Touristique (AFT) pour la création de projets touristiques. Après la révolution de 2011, ces projets se sont transformés en quartiers résidentiels fermés à cause de l'inexistence d'une institution décentralisée capable de gouverner son territoire. D'une manière explicite, cette tendance à la privatisation du secteur de la planification urbaine contribue principalement à la disparité sociale à travers la mise à l'écart des indésirables. Cette mise à l'écart s'opère d'une part, à travers l'augmentation des prix du foncier et d'autre part, à travers le renforcement des fractures socio-spatiales. Les fractures socio-spatiales se matérialisent par les séparations physiques implicites marquées par un contraste de part et d'autre du paysage urbain : style architectural harmonieux, espaces verts mieux entretenus, espaces publics mieux équipés, résidences sécurisées, lotissements privés enclavés, etc. Outre la hausse des prix du foncier et cet aspect de projets immobiliers enclavés, il existe d'autres coupures physiques ayant favorisé le clivage territorial et la disparité socio-spatiale. La topographie du terrain et les zones surélevées jouissent d'une meilleure vue panoramique et sont toujours convoitées par les couches sociales aisées. La forêt de Gammarth en est un exemple.

Les coupures physiques peuvent être explicites comme le chemin de fer, les infrastructures routières comme la route express de Gammarth R23 qui sépare de part et d'autre, deux catégories sociales « riche » et « pauvre ». La banlieue Nord de Tunis ne cesse de faire l'objet de projets urbains privés où pour vendre, l'image doit rimer avec concept innovateur comme celui de « nouvelle ville ». En vogue depuis déjà une décennie en Tunisie, ces projets sont souvent associés à une rupture totale avec les quartiers voisins ou résident souvent des couches sociales défavorisées. En l'occurrence, le méga projet urbain privé « Tunis sport city » du groupe Emirati Aboukhater, prévu au Lac Nord de Tunis, s'étend sur une superficie de 250 hectares partagée entre les communes de la Goulette et celle du Kram. Ce projet touristico-immobilier porte un poids économique et une rayonnement international qui pourrait profiter à ces deux communes. Il est aussi susceptible d'aggraver la disparité territoriale entre les communes de la banlieue Nord de Tunis. En effet, les résidences haut standing et les activités très modernes et luxueuses risqueraient d'aggraver l'inégalité sociale et d'exacerber la situation sociale.

3.1.4.5. Développement sectoriel

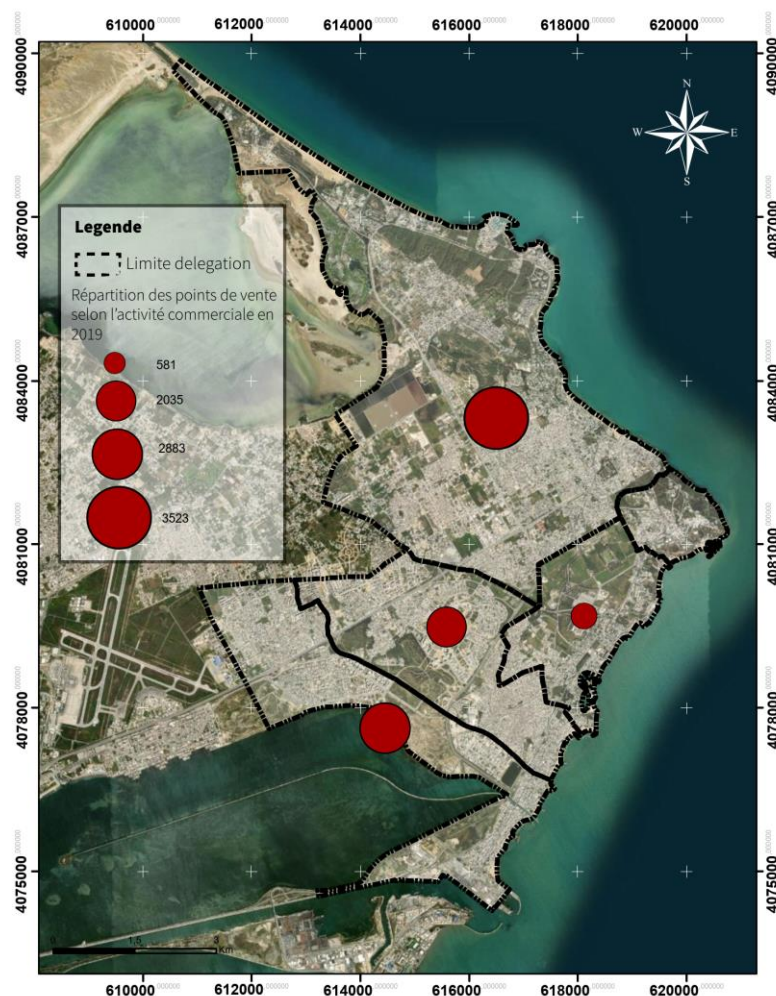
Secteur du tourisme : La banlieue Nord de Tunis est définie comme étant une destination touristique où le nombre d'unités hôtelières varie d'une commune à l'autre. En termes de capacités d'accueil, la majorité des services hôteliers sont implantés à Gammarth et à la Marsa avec une capacité de 5988 lits, soit 41% de la capacité totale du gouvernorat de Tunis. La goulette a une capacité de 210 lits et dispose de 2 unités hôtelières. Une valeur inférieure à 1% du totale de la capacité du gouvernorat de Tunis est répartie entre la commune de Sidi Bou Saïd, le Kram et les Berges du Lac. Pour conclure, malgré son caractère attrayant (Patrimoine archéologique, culturel, paysager, spécificités architecturales), le secteur de tourisme dans la banlieue Nord (Hormis la commune de la Marsa), n'est pas assez développé car il ne génère pas beaucoup des ressources financières. Les retombées du développement touristique sont inégalement réparties sur les différentes communes de la banlieue Nord et ont favorisé la croissance socio-économique dans certaines communes plus que d'autres.

Secteur de l'industrie : L'analyse des Plans d'Aménagement Urbain des communes de la banlieue Nord, montre que le secteur industriel planifié ne concerne qu'une petite partie de la superficie totale de la banlieue et comprend (Carthage en étant dépourvue) :

- La zone industrielle de Khair-Eddine ;
- La zone d'activité des berges du lac ;
- 42 unités industrielles à la zone industrielle de Bhar Lazreg à la Marsa ;
- Quelques unités industrielles à la commune du Kram ;

L'observation de terrain montre qu'il se forme des unités industrielles informelles aux alentours des zones aménagées d'activité industrielle formelle dans les quartiers populaires.

Secteur commercial : Le commerce est une activité principale des villes de la banlieue Nord de Tunis, ayant toujours structuré la distribution dans l'espace les catégories sociales. Malgré l'émergence de nouveaux centres commerciaux plus attractifs et plus accessibles, les activités du commerce de détail restent en amants et jouent le rôle de générateur de ressources fiscales pour les communes.



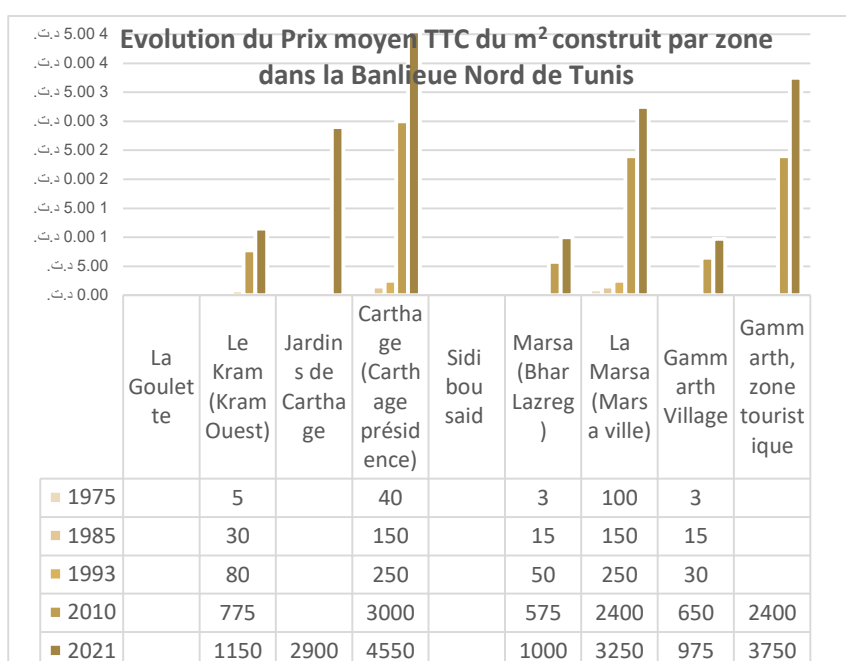
Carte.5. Carte des équipements socio-collectifs et des activités économiques
Source : Élaboré à partir de la base de données des municipalités de la banlieue Nord, 2022

Commune	Répartition des points de vente du commerce de détail en 2019
La Goulette	2883
Le Kram	2035
Carthage	581
Sidi Bou Saïd	--
La Marsa	3523

Tableau.2. Répartition des points de vente selon l'activité commerciale en 2019

Source : Élaboré à partir des données de l'INS, 2022

D'après le Tableau.2, la commune de la Marsa est classée première avec un plus grand nombre de points de vente. Cela confirme son attractivité économique et lui confère des bénéfices sous forme de taxes. Alors que la commune de Carthage jouit de tous les privilèges pour être une destination touristique par excellence, celle-ci souffre du manque d'activités commerciales lesquelles peuvent mettre son territoire en valeur. Entre l'année 2020 et 2021, la crise économique déjà installée depuis la révolution s'est amplifiée à cause de la pandémie du Covid 19 et a profondément affecté les activités commerciales, le nombre d'emplois et de chiffre d'affaires. Plusieurs de ces activités ont déclaré faillite. La Goulette qui se caractérise par le développement du commerce de restauration s'en est drastiquement ressentie. Pendant cette même période, le commerce informel a continué aussi de se développer dans le paysage urbain de la banlieue Nord. Cela a surtout concerné la commune du Kram, plus précisément au niveau de l'avenue du 5 décembre où se concentrent un grand nombre de commerçants ambulants. De même par rapport aux équipements commerciaux, l'analyse cartographique a permis de noter une disparité par rapport à la spatialisation des grandes surfaces (Carrefour, Monoprix, etc.) et des centres commerciaux de luxe (Tunisia Mall, Zéphyr). Ces équipements étant privés, il est tout à fait logique qu'ils s'implantent dans des zones propice à la rentabilité du marché concerné.



Graphique.6. Prix du m² par zone de la banlieue Nord de Tunis

Source : Élaboré à partir des sources (Olivier Legros, 2005 ; Agence de Promotion Immobilière, 2022 ; Ferial, 2022)

Secteur immobilier et prix du foncier : La banlieue Nord de Tunis est composée de deux espaces sociaux, où cohabite en premier lieu, un espace formel régi par la planification urbaine qui s'installe sur les côtes du golfe de Tunis et en deuxième lieu, un espace informel situé 'derrière les rails' rattrapé par des travaux de réhabilitation à posteriori. Hormis les coupures physiques, le prix du foncier est un autre facteur contribuant essentiellement à l'organisation spatiale et sociale et jouant un rôle principal dans la configuration des groupes sociaux classés selon leurs revenus. Dans le tableau du Graphique.6, on constate que depuis les années 1970, le coût du foncier dépend de sa proximité au littoral ou de son attractivité. La situation a été aggravée par les opérations urbaines publiques et privées et par la promotion immobilière privée, ayant contribué en quelque sorte à la hausse des prix du foncier et de l'immobilier et donc à la création d'une disparité socio-spatiale entre une classe aisée et une autre défavorisée. Cette dernière s'étant implantée d'une manière informelle et non réglementaire au détriment des terres agricoles.

3.1.4.6. Compétitivité économique et disparité territoriale

La politique de privatisation entreprise par l'état pour améliorer la situation économique, le développement de l'infrastructure routière et des réseaux de communication de la capitale, ont beaucoup profité au développement de la banlieue Nord. Cette dernière jouit de plusieurs potentialités sur le plan économique, malheureusement réparties d'une manière inéquitable sur son territoire. Cette tendance à la privatisation a particulièrement touché la commune de la Marsa lors du gouvernement du président déchu Ben Ali et des gouvernements qui lui ont succédé. La programmation d'une zone d'habitat de très haut standing dotée d'un port de plaisance (la baie de Gammarth) ainsi que d'autres projets a encouragé la spéculation foncière et l'empiètement de l'habitat informel sur la forêt de Gammarth, notamment pendant la phase transitoire. L'extension de la zone hôtelière sur la bande littorale de Gammarth, la privatisation et l'exploitation intensives des plages par les commerces de restauration pendant la phase transitoire, ont détérioré la qualité de ses plages et son paysage côtier. Pendant le gouvernement de Ben Ali, la concentration des activités de commerce et de services privés de haut niveau comme les cliniques et les banques, les centres commerciaux et grandes surfaces (Zéphyr, Carrefour et MG), feront de la Marsa le nouveau centre économique de la banlieue Nord de Tunis. Cela a cependant encouragé, notamment pendant la phase transitoire la densification de ce centre à travers des opérations immobilières privées, remplaçant les édifices patrimoniaux par des immeubles hauts, hors échelle et contexte, pour jouir de la vue sur mer. Les grandes surfaces représentent un facteur de développement économique. Leur logique d'implantation à la périphérie des villes centrales, dans les zones interstitielles des grandes agglomérations en voie de métropolisation (dans ce cas-ci dans une zone interstitielle non encore urbanisée entre la ville de Tunis et sa banlieue Nord), le long de grandes infrastructures routières et à proximité des nodalités, a encouragé la spéculation foncière et induit l'urbanisation anarchique. L'intensification consécutive de la concurrence des marchés commerciaux, a attiré les grandes enseignes notamment internationales et a endommagé les petits commerçants locaux. La Marsa en tant que centre économique et touristique pourrait être en concurrence avec la commune de la Goulette. Ce constat est basé sur plusieurs facteurs, l'infrastructure de transport et l'accessibilité, les équipements et les réserves foncières. La Goulette est située à l'interface entre le centre-ville de Tunis et les nouvelles zones aménagées du Lac, la ville de Rades et la banlieue Sud, le reste de la banlieue Nord et les zones de l'Aouïna. Elle dispose d'une importante infrastructure routière et ferroviaire, lui permettant une meilleure accessibilité à toutes ces zones. Elle dispose d'un port et se situe à quelques minutes de l'aéroport de Carthage. Ses réserves foncières et sa capacité à recevoir des mégaprojets de haut niveau, fait d'elle un territoire très compétitif pour les opportunités

d'investissement. En revanche, le réseau routier de la Marsa, notamment dans sa zone centrale et à la Marsa plage, très convoitées par les promoteurs privés, est aujourd'hui sous-dimensionné, comparé aux flux véhiculaire. Les déplacements et le flux véhiculaire le long de la côte littorale posent un réel problème à l'échelle de toute la banlieue. En effet, l'infrastructure est sous-dimensionnée par rapport au flux grandissant et disproportionné. Il existe très peu d'espaces de stationnement et les trottoirs sont souvent empiétés par les commerçants. Pour conclure, en matière de compétitivité sur le moyen et long termes, les communes de la goulette et de la Marsa se positionnent avant la commune de Carthage, laquelle jouit d'importantes potentialités culturelles (sites archéologiques de Carthage) et touristique. Cela est dû à l'absence de la complémentarité économique et surtout de stratégie de développement cohérent de la banlieue Nord en tant qu'entité urbaine.

4. Conclusion : synthèse et recommandations

Le diagnostic a permis de valider les trois hypothèses et de confirmer l'existence d'une disparité territoriale au sein de la banlieue Nord de Tunis. La 'disparité perçue' telle qu'exprimée à travers les indicateurs qualitatifs concorde avec la disparité diagnostiquée à partir des indicateurs quantitatifs statistiques. Celle-ci est causée par des facteurs spontanés et des facteurs réfléchis et s'observe à trois échelle territoriales :

Une disparité territoriale entre la zone côtière et la zone intérieure de la Banlieue Nord :

La lecture des indicateurs, a permis de déceler que le phénomène d'inégalité entre les régions côtières et intérieures du territoire national, s'applique également à la banlieue Nord. Cette disparité peut toutefois être la conséquence de facteurs spontanés ou réfléchis. La situation géographique et les caractéristiques physiques et naturelles du site, sa topographie, son paysage, ses ressources, la qualité de sa mer et de sa plage, les caractéristique de son sol et la facilité d'exploitation de ses ressources ont joué un rôle déterminant par rapport à son attractivité territoriale, son appropriation par les assaillants originaires d'autres contrées et leur choix de s'y sédentariser. Par ailleurs, le choix d'habiter un territoire lorsque les moyens pécuniers le permettent, ne repose-t-il pas sur ces mêmes critères, lesquelles qui régulent les lois de l'offre et de la demande des marchés immobilier et foncier. Tous ces facteurs ont participé de manière spontanée à l'appropriation disparitaire du territoire de la banlieue Nord. De tout temps, les détenteurs du pouvoir et des finances, ont toujours disposé de la priorité d'accaparer les territoires les plus avantageux et de reléguer le reste aux plus dépendants et démunis. La disparité obéit à des facteurs réfléchis, lorsqu'elle est la conséquence d'une politique défaillante. À cet effet, le diagnostic a permis de constater que la zone balnéaire est planifiée et équipée, disposant de structures luxueuses. Elle est attractive, destinée à recevoir des touristes et des visiteurs. À l'opposé, plus on s'éloigne de la côte littorale vers l'intérieur des villes, plus l'habitat devient du type spontané, informel et plus les logements, le cadre de vie et l'espace public deviennent dégradés. Le territoire côtier semble relativement dédié aux catégories sociales fortunées. La zone intérieure de la banlieue Nord est occupée par des populations défavorisées ou pauvres installées d'une manière non réglementaire sur un territoire qui ne cesse d'empiéter sur les terres agricoles et les sites archéologiques.

Une disparité territoriale entre les communes de la banlieue Nord : En effet les communes occupent des territoires naturellement disparitaires en termes d'attractivité (proximité des zones humides, zone inondables, etc.). Ces facteurs auront pour conséquence un partage inéquitable des ressources et une occupation disparitaire de ces communes. Le problème se pose lorsque la politique publique soutient cette disparité. L'enquête auprès des habitants et des élus de la banlieue a révélé qu'il y avait une disparité entre ses communes concernant les parts en termes de retombées économiques. Le diagnostic de la répartition des

équipements et des activités générant des bénéfices financiers aux communes, montre que la commune de Carthage est la plus favorisée. À l’opposé, celle du Kram se retrouve désavantagée.

Une disparité territoriale entre les quartiers d’une même commune : La disparité est souvent générée par les coupures physiques, lesquelles peuvent être naturelles (Lac, sebkha, fleuve, relief, partie haute et partie basse d’un territoire, etc.) ou anthropique (chemin de fer, voie véhiculaire, pont, servitude, etc.), implicites ou explicites. Celles-ci créent deux fragments, deux réalités, deux classes sociales de part et d’autre et instaurent une disparité. La fracture sociale devient claire, matérielle. Toutes les communes de la banlieue Nord sont divisées en deux parties par le rail du TGM. Ce rail est perçu comme un obstacle, une coupure physique qui façonne deux réalités de part et d’autre : un quartier favorisé et un autre défavorisé, marginalisé, « dernière les rails ».

La planification urbaine a joué un double rôle dans la configuration de ce phénomène de disparité territoriale. D’un côté, l’existence d’outils de planification réglementant les lotissements pavillonnaires a favorisé l’installation de la population aisée à la banlieue Nord et de l’autre, leur absence a encouragé la population défavorisée à avoir recours aux spéculations douteuses pour acquérir des terrains souvent agricoles ou interdits de construction, encourageant ainsi l’étalement urbain de manière anarchique. La disparité territoriale est une donnée négligée dans les outils de la planification urbaine et trop souvent ignorée par les collectivités publiques. L’absence de stratégies de développement et surtout d’outils réglementaires permettent la maîtrise de tout le territoire communal (bien que tout le territoire soit aujourd’hui communal, les plans d’aménagement urbain ne couvrent pas tout le périmètre et nécessitent une actualisation) et surtout de l’agglomération urbaine de la banlieue ne fait qu’aggraver la disparité territoriale (un plan de cohérence devrait être instauré à l’échelle de la banlieue Nord). Pour que la croissance urbaine la banlieue Nord génère sa croissance économique, il faudrait que les politiques publiques prennent en considération lors de leurs stratégies, les effets de la privatisation des opérations urbaines, des commerces et des activités de luxe, à savoir, l’attrait des travailleurs, la croissance démographique et l’augmentation des besoins en matière d’encadrement social et d’équipements socio-collectifs. Par ailleurs les études stratégiques devraient être multisectorielles, prospectives et simuler l’impact sur le long terme d’une décision sectorielle sur le développement d’autres secteurs et sur l’aménagement territorial et urbain. Dans la littérature, les avis des chercheurs divergent concernant l’efficacité ou même l’existence d’une réelle politique publique tunisienne en matière d’urbanisme et d’aménagement du territoire. Cependant, en partant du principe que toute politique publique se base sur des orientations stratégiques, leur concrétisation à travers un cadre législatif, des outils ou instruments de planification sur le moyen et le long termes et des actions de court terme à travers les outils opérationnels, il est possible de confirmer l’existence d’une politique publique tunisienne depuis l’indépendance. En effet, ces outils ont existé aussi bien pendant la période du premier président de la République que pendant celle du deuxième président déchu. La défaillance d’une politique peut concerner toutes les étapes du cycle de mise en œuvre de la politique publique, une ou plusieurs phases (incapacité financière, faiblesse logistique des représentants du pouvoir à mettre en pratique la politique). De même, elle peut révéler la faiblesse d’un des maillons de la chaîne d’acteurs, l’inexistence d’un maillon potentiel, la défaillance des mécanismes d’interaction entre les maillons ou acteurs ou des contradictions entre les outils législatifs, les instruments et les prérogatives des acteurs. Évaluer les politiques précédentes et la politique actuelle basée sur la démocratie participative et la décentralisation du pouvoir est un exercice

qui nécessite le diagnostic de tout le cycle. Il s'avère aujourd'hui difficile lors de cette phase transitoire, d'évaluer la politique publique tunisienne, vue que sa mise en place est en cours. Néanmoins les indicateurs ont prouvé que les politiques d'avant et après la révolution (de 2011 à 2022), n'ont toujours pas réussi à résorber le problème de la disparité territoriale dans la banlieue Nord de Tunis. Cela s'avère être une tâche complexe et difficile à résoudre uniquement par la mise en place d'un système de décentralisation du pouvoir géré par des conseils municipaux proprement élus. La prochaine étape de cette recherche consistera à diagnostiquer les cycles de la mise en place de cette nouvelle politique publique et les contraintes en rapport avec la mise en pratique des mécanismes de la décentralisation du pouvoir pour réduire la disparité territoriale de la banlieue Nord. Cela implique de vérifier si les collectivités locales sont réellement autonomes administrativement et financièrement et capables de gérer leurs affaires locales selon des stratégies établies par les règles de la démocratie participative, tributaire de la gouvernance synergique.

Bibliographie

Ouvrages

- Abidi, B. (2019). *Les palais et les résidences beylicaux de la banlieue de Tunis, ouvrage collectif : La Tunisie archéologique, De la sélectivité géo-sociale à la communauté fermée. La Marsa, espace à différenciation accentuée.* (Centre National du Livre). https://www.academia.edu/42136354/Les_palais_et_les_re_sidences_beylicaux_de_la_banlieue_de_Tunis
- Ammar, L., & Saadaoui, A. (2011). *Formes urbaines et architectures au Maghreb aux XIXème et XXème siècles : Ouvrage collectif / sous la dir. de Leïla Ammar (CPU).* <http://www.credif.org.tn/PORT/doc/SYRACUSE/52993/formes-urbaines-et-architectures-au-maghreb-aux-xixeme-et-xxeme-siecles-ouvrage-collectif-sous-la-di>
- Fantar, M. H. (s. d.). *Elyssa de Carthage Apports d'un mythe fondateur.*
- Olivier, L. (2005). *La « refondation » des quartiers mal lotis de la banlieue de Tunis dans les années 1990 : Vol. XLI-2003* (CNRS Editions, p. 97-112). https://www.academia.edu/13174325/La_refondation_des_quartiers_mal_lotis_de_la_banlieue_de_Tunis_dans_les_ann%C3%A9es_1990
- Société de géographie du Maroc, Faculté des lettres. (1988). *Revue de géographie du Maroc : Revue de la Société de géographie du Maroc.* (Faculté des lettres). <https://books.google.tn/books?id=BgAQhxX\yyYC>

Législation :

- Gouvernement Tunisien, Assemblée des Représentants du Peuple (2018), *Loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018, relative au Code des collectivités locales / DCAF Tunisie.*
- Gouvernement Tunisien, Assemblée Nationale Constituante (2014), *Constitution Tunisienne du 27 janvier 2014.*

Rapports d'étude

- AUGT. (2018). *Rapport et présentations de la deuxième phase de l'étude du "Le Livre Blanc de l'aménagement territorial et urbain du Grand Tunis "*
- Belhadj, S. (2018). *Décentraliser dans la Tunisie post-autoritaire : L'émergence d'un pouvoir local face aux limites imposées par le consensus sécuritaire.* CCDP
- Ghouil, M. (s. d.). *Le suivi et l'évaluation des politiques et programmes publics en Tunisie. Réalités et perspectives* (p. 11).
- International Crisis Group. (2019). *Décentralisation en Tunisie : Consolider la démocratie sans affaiblir l'état* (Middle East & North Africa n°198 ; p. 39). <https://www.crisisgroup.org/fr/middle-east-north-africa/north-africa/tunisia/198-decentralisation-en-tunisie-consolider-la-democratie-sans-affaiblir-l'état>
- Majerowicz, c. (2006). *La décentralisation et la gouvernance locale, quelle contribution de la ctb ?* (p. 94). Coopération Technique Belge Société Anonyme de droit public à finalité sociale. <https://www.knowledge-uclga.org/IMG/pdf/ladecentralisationetlagouvernancelocalequellecontributiondelactb.pdf>
- Sebahara, P. (2000). *Acteurs et enjeux de la décentralisation et du développement local Expériences d'une commune du Burkina Faso,* Document de réflexion ECDPM n° 21. Centre européen de gestion des politiques de développement.

Turki, S. Y., & Verdeil, E. (2013). *La décentralisation en Tunisie* (p. 25). Lebanese Center for Policy Studies. Universalis, E. (s. d.). *Inégalités - Analyse et critique*. In Encyclopædia Universalis. Partenariat public-privé, leçons d'expérience dans les pays en voie de développement. (S. d.).

Articles de Revues

- Bousnina, A. (2021). *Les inégalités internationales du développement humain : L'IDH et les indicateurs synthétiques de développement humain par pays* *The international inequalities of human development: The HDI (Human Development Index) and the synthetic indicator of human development in the world*. ResearchGate, 233-309.
- Amara, M., & Jemmali, H. (2018). *Deciphering the Relationship Between Internal Migration and Regional Disparities in Tunisia*. Social Indicators Research, 135(1), 313-331. <https://doi.org/10.1007/s11205-016-1487-y>
- Bacha Ben Othmane, H. (2019). *Action publique et projet urbain dans le Grand Tunis : Politiques, acteurs et enjeux. Cas des projets Ennasr II et Ain Zaghouan de l'AFH*. Les Cahiers d'EMAM. Études sur le Monde Arabe et la Méditerranée, 31. <https://doi.org/10.4000/emam.1625>
- Béchir, R. (2018). *The Tunisian Revolution and the Role of Regional Development Disparities in its Outbreak*. Contemporary Arab Affairs, 11(3), 69-84. <https://doi.org/10.1525/caa.2018.113004>
- Béchir, R., Ounalli, N., & Sghaier, M. (2011). *L'inégalité territoriale dans le Sud-est Tunisien : Une mise en évidence à travers l'analyse des indicateurs régionaux de développement*. 61-68.
- Belhadj, S. (2018). *Décentraliser dans la Tunisie post-autoritaire : L'émergence d'un pouvoir local face aux limites imposées par le consensus sécuritaire*. CCDP Working Paper Series. https://www.academia.edu/es/39291047/D%C3%A9centraliser_dans_la_Tunisie_post_autoritaire_L%C3%A9mergence_dun_pouvoir_local_face_aux_limites_impos%C3%A9es_par_le_consensus_s%C3%A9curitaire.
- Belhedi, A. (1989). *Le découpage administratif en Tunisie*. ResearchGate, Vol 13(n° 2), 3-25.
- Dhaher, N. (2010). *L'aménagement du territoire tunisien : 50 ans de politiques à l'épreuve de la mondialisation*. EchoGéo, 13, 1-14. <https://doi.org/10.4000/echogeo.12055>
- Giudice, C. (2016). *Diaspora italienne et identités urbaines à Tunis, XIXe-XXIe siècle*. Diasporas, 28, 85-104.
- Golvin, L. (1975). Revault (Jacques). *Palais et demeures d'été de la région de Tunis (XVIe-XIXe siècles)*. Revue des mondes musulmans et de la Méditerranée, 19(1), 194-198.
- Henia, A. (s. d.). *Être notable au Maghreb : Dynamique des configurations notablières*. 11-37.
- Jeguirim, K. (2021). *An inquiry into the regional unemployment disparities in Tunisia : A spatial Durbin model*. Middle East Development Journal, 13(2), 265-291. <https://doi.org/10.1080/17938120.2021.1958559>
- Kriaa, M., Driss, S., & Karray, Z. (2011). *Inequality and spatial disparities in Tunisia*. The Journal of Business Inquiry, 10(1), 161-175.
- Montalbano, G. (2016). *Une Tunisie trans-coloniale : les immigrés italiens dans le protectorat français de Tunisie entre colonisation et colonialisme*. Le Carnet de l'IRMC, n° 18, septembre-décembre 2016. <http://irmc.hypotheses.org/2017>.
- Mourre, N. (2019). *Synergies urbaines : Pour un métabolisme collectif des villes*, Roberto D'Arienzo et Chris Younès (dir.). Genève : MētisPresses, 2018. Flux, 116117(2), 224-225.
- Safi, W. S. (2003). *La disparité socio-économique comme facteur de désintégration ?* Confluences Mediterranee, 47(4), 57-65.
- Sara, M. (2015). The journal of Economics and Finance. 1, 1-13.
- Sarra, A. M. (2015). *La gouvernance territoriale : Un outil privilégié pour le développement local durable –* مجلة الإقتصاد و المالية لجامعة الشلف 1. <https://www.univ-chlef.dz/ref/?article=la-gouvernance-territoriale-un-outil-privilegie-pour-le-developpement-local-durable>
- Sebag, P. (1973). *Grands travaux à Tunis à la fin du XVIIIe siècle*-Persée. Revue de l'Occident musulman et de la Méditerranée, 15-16, 313-321.

Articles de Journaux

- Galtier, M. (2020). *Tunisie : Bhar Lazreg, ce quartier maudit « dont il ne faut pas prononcer le nom »*. Middle East Eye édition française. <http://www.middleeasteye.net/fr/reportages/tunisie-bhar-lazreg-chomage-pauvrete-revolution-inegalites-marginalisation>
- Guidara, A. (2020). *Les finances locales tunisiennes face à la pandémie du corona virus*. Leaders. <https://www.leaders.com.tn/article/29777-guidara-ahmed-les-finances-locales-tunisiennes-face-a-la-pandemie-du-corona-virus>
- Merenne-Schoumaker, B. (1994). *Les disparités et les dynamiques territoriales. Introduction méthodologique*. Bulletin de la société géographique de Liège, 5-14.
- Partenariats public-privé : Leçons d'expériences dans les pays en développement*. (2008). La lettre des économistes, 10.



Rouland, b., & Bachmann, v. (2015). *Tunisia in 2030 : Perspectives and Geopolitical Challenges of a Country in Transition*. 31-38.

Sara, M. (2015). *The Journal of Economics and Finance*. 1, 1-13.

Valensi, L. (2003). *Le TGM. Diasporas*. Histoire et sociétés, 11-18.

Volpi, F., Merone, F., & Loschi, C. (s. d.). *Local (r)evolutions in times of democratic transition : Reconstructing political authority in Tunisian municipalities (2011-2014)*. *The Middle East Journal*, 1-23.

Articles de colloques

Labiadh, I. (2016). *Décentralisation et renforcement du pouvoir local : la Tunisie a l'épreuve des réformes institutionnelles*. *Maillages Territoriaux, Démocratie et Election*, 7.

Mokaddem, L. (2015). *Regions efficiency and spatial disparities in Tunisia*. Second International Conference on Advances in Management, Economics and Social Science - MES 2015, 207-216. <https://doi.org/10.15224/978-1-63248-046-0-131>

Ragoubi, M. A. (s. d.). *De la sélectivité géo-sociale à la communauté fermée La Marsa, espace à différenciation accentuée*. L'institut des frontières et discontinuités. <https://ifd.hypotheses.org/files/2018/06/Al-Ragoubi.pdf>

Thèses et mémoires :

El-Batal, K. (2012). *La gouvernance synergique : Une stratégie de développement local : cas de municipalités régionales de comté québécoises* [Phd, Université du Québec à Trois-Rivières]. <https://depo.e.uqtr.ca/id/eprint/5186/>

Frini, S. (2012). *Pratiques Urbaines Dans Les Quartiers Populaires de la Ville Coloniale de Tunis Entre Héritage, Conséquences et Nouveaux Défis*. - ProQuest [Universidade Tecnica de Lisboa]. <https://www.proquest.com/openview/a0f9d4d7b0a3af1eb97c8c27657cc59c/1?pq-origsite=gscholar&cbl=2026366&diss=y>

Ragoubi, M. A. (2011). *Introduction à l'étude du paysage urbain de la Marsa beylicale (1850-1950)* [Master de Recherche en Paysage, Patrimoine et Territoire sous la direction de Leila Ayoub]. Institut Supérieur Agronomique de chott Meriem, Université de Sousse.

Safa, L. (2022). *Décentralisation du pouvoir face à la disparité socio-économique*. Cas de la banlieue Nord de Tunis. [Mastère de Recherche en 'Planification Urbaine Durable et Gouvernance au Maghreb sous la direction de Leila Ayoub]. ISTEUB, Université de Carthage.

Zlima, I. (2010). *La Réhabilitation Durable du Tissu Ancien de la Marsa-Plage* [Mémoire de fin d'études pour l'obtention du Diplôme National en Urbanisme et Aménagement sous la direction de Leila Ayoub]. ISTEUB, Université de Carthage.