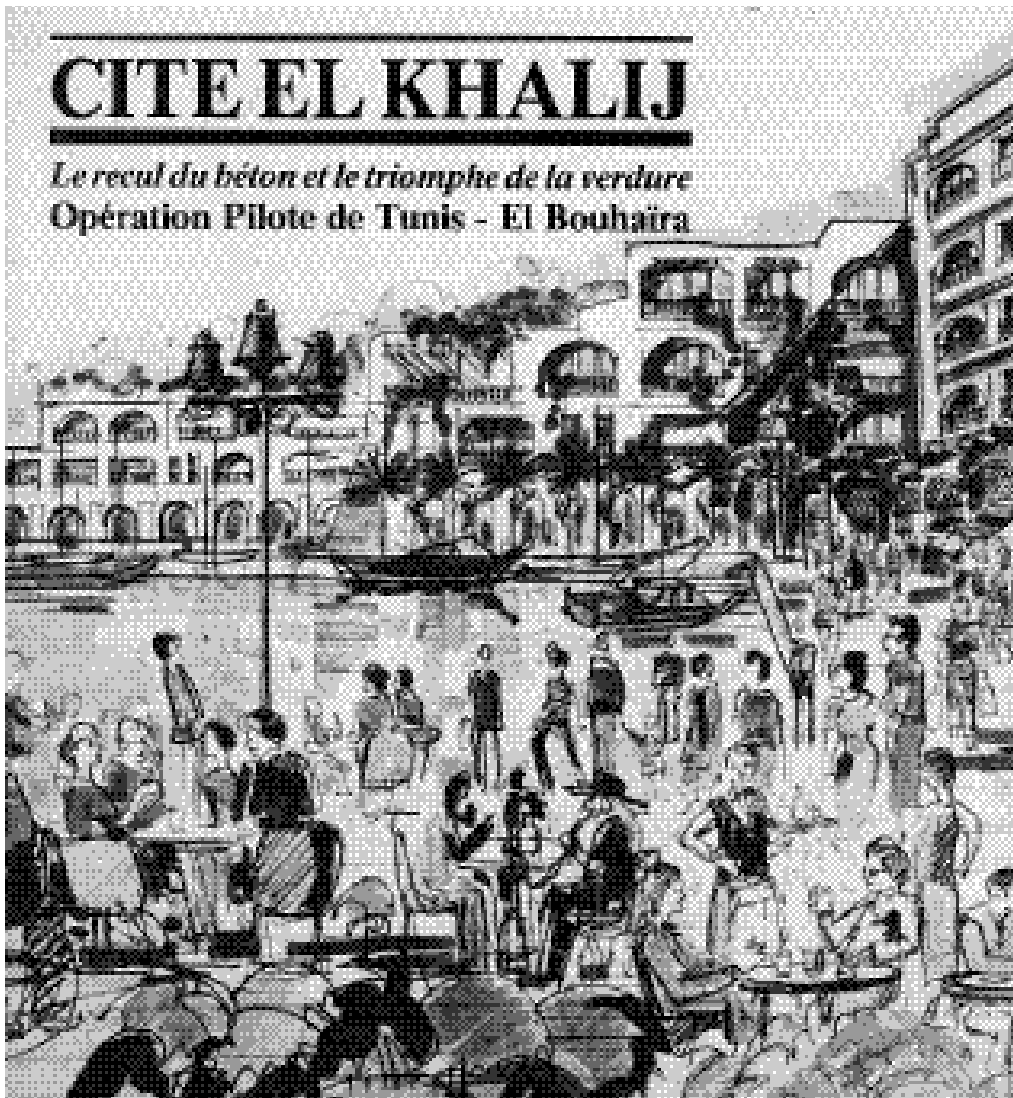


CITE EL KHALIJ

Le recul du béton et le triomphe de la verdure
Opération Pilote de Tunis - El Bouhaira



DR

Une balnéarité à l'occidentale destinée à attirer les élites (plaquettes éditée par la SPLT en 1988)

Pierre-Arnaud Barthel

Aux « Berges du Lac »¹ les rues portent des noms de lacs du monde entier, et les noms des résidences déclinent la proximité du lac sur tous les modes : « Lac 2000 », « Le Lac des Cygnes », « Les Reflets du Lac »... Pourtant, la lagune, toute proche, reste invisible, si ce n'est parfois au détour d'une rue, ou dans le reflet d'une fenêtre. Il y a peu de gens dans les rues. Sur le grand boulevard central, des voitures puissantes roulent à vive allure, comme en Europe ou plutôt dans une de ces banlieues américaines créées à l'échelle de la voiture. Dans les ruelles, le silence règne. Les résidences, gardées, aux entrées triomphales, les villas de vastes dimensions, les boutiques qui arborent pour la plupart de grandes marques internationales, les salons de thé et les immeubles de verre à l'architecture standardisée et internationale, tout dans ce paysage urbain dépayse le passant tunisien, et renvoie l'étranger à ce qu'il connaît déjà ailleurs. Tout est très lisse, sécurisé et luxueux. Le mobilier urbain est élégant. Des trottoirs aux plaques d'égout, tout a été pensé par le lotisseur, bien avant le début des constructions qui ont débuté à partir de 1991. Cette stricte planification est une première en Tunisie !

L'inachèvement de cet espace est également frappant. De nombreux terrains vagues jouxtent encore aujourd'hui les clôtures des lots construits. Des gravats y ont été déposés au milieu des herbes folles qui ont poussé dans l'attente des constructions. Sur l'un de ces terrains non construits, une partie de football s'est improvisée qui réunit des gardiens de résidence et quelques ouvriers. Partout, les chantiers trouent le paysage. Des tuyaux qui pompent l'eau sortent des excavations et les ouvriers qui creusent les fondations regardent le visiteur, étonnés de sa présence. D'autres poursuivent leur travail, bâtissent les armatures ou agencent des matériaux luxueux. Des voitures s'arrêtent souvent pour demander leur chemin. Leur embarras est bien compréhensible tant tellement il est difficile de se repérer dans cet espace rendu uniforme par trop de rationalité.

Sur les petites places piétonnes garnies de bancs, il n'y a pour le moment personne hormis quelques jeunes palmiers décoratifs. Sur la corniche, le long de la lagune flânent des

groupes de jeunes gens. Mais dans la zone résidentielle, le front du lac est privatif ; on ne peut rester au bord de l'eau qu'en pénétrant à l'intérieur des jardins soignés des résidences d'immeubles, ou en regagnant la route plus à l'intérieur. À l'extrémité des lotissements en direction de la banlieue nord règne un *no man's land* de terre, de végétation et de mares d'eau. Les berges y sont encore assez sauvages. Elles n'ont pas été stabilisées, ni bétonnées comme cela a été fait ailleurs. Le terrain est paraît-il en attente d'un golf. Quelques pêcheurs travaillent au loin. L'ancien monde, en sursis, est là.

La description qui précède, synthèse rapide des pérégrinations de l'observateur européen, évoque, à grands traits, l'ambiance singulière qui règne dans cette ville inachevée. Des 2 500 hectares créés autour de la partie septentrionale de la lagune de Tunis (communément appelée Lac Nord), suite à l'assainissement et au remblaiement de cette dernière entre 1985 et 1988, seule la zone nord du projet de la Société de Promotion du Lac de Tunis (SPLT) est actuellement habitée et pratiquée. Fait inédit à Tunis, cet aménageur est une société d'économie mixte créée en 1983, associant à parts égales l'État tunisien et des investisseurs privés saoudiens. Alors que les maîtres d'œuvre successifs ont pris le parti, dès le lancement du projet, de bâtir une ville nouvelle en front de mer (Abdelkafi J., 1997), l'espace du périmètre d'intervention de la SPLT n'a pas été doté d'une entité juridique « ville nouvelle » comme en France. Commercialisés à partir de 1988 et actuellement construits pour la majorité d'entre eux, les 810 lots de terrain de cette « ville nouvelle » dessinent un espace urbain en devenir à la géographie singulière, sublimé dans les médias, tant il renvoie à un échec d'images positives bien éloigné de la mémoire négative de la lagune polluée.

Les Berges du Lac sont un nouveau territoire de signes à lire et à décoder qui composent une grammaire spatiale assez singulière. La profusion d'enseignes et de référentiels n'est-

1. La lagune de la capitale est communément appelée « Lac de Tunis ». Le territoire en gestation dont il est question est dénommé « Berges du Lac » par les Tunisois et par son aménageur.

Les Annales de la recherche urbaine n°98, 0180-930-IX-05/98/pp. 107-113 © MTETM

elle pas la marque d'une identité spatiale trouble ? Les signes multiples de distinction sociale ne viennent-ils pas menacer l'essence même de la ville comme espace à partager ? Au risque d'une urbanité affadie, cette nouvelle ville est-elle le futur de la ville en Tunisie ?

Située non pas en périphérie d'agglomération comme il est d'usage dans la planification des villes nouvelles, mais au cœur de la capitale tunisienne, cette expérience se démarque foncièrement des villes nouvelles françaises, ou mêmes égyptiennes, parce que ce projet de centralité au bord du lac s'inscrit dans un cadre où se mêlent mondialisation et métropolisation sur fond de transition du pays vers une économie libérale extravertie, menée par une classe émergente d'entre-



Le centre commercial « Lac Palace » ouvert dès 1992, lieu de pèlerinage, de consommation et de loisir pour les Tunisois

preneurs du secteur privé, qui constituent une nouvelle bourgeoisie d'affaires depuis la fin des années quatre-vingt. En raison de la nécessaire rentabilité du projet exigée par l'aménageur, cette élite en formation a été le destinataire principal de l'opération foncière qu'elle s'est rapidement appropriée, à la fois par la construction de logements qui signent sa réussite sociale et par le développement d'activités spécialisées et de services à haute valeur ajoutée. Mais est-ce seulement par un effet de contexte que cette production urbaine diffère sensiblement du modèle générique ? Il y a lieu d'interroger également les modes de réception de l'image officielle construite par les « producteurs » de cet espace. L'analyse visera à croiser les discours² énoncés d'un côté par l'aménageur et les promoteurs, de l'autre par les habitants et les citoyens « ordinaires » qui contribuent eux aussi à donner sens et intelligibilités au territoire en formation³.

Une ville de prestige et d'avenir

Il n'y a qu'à regarder Tunis du hublot d'un avion pour constater que les lotissements des Berges du Lac constituent un nouveau morceau de ville, situé au bord de la lagune, qui

se détache bien du reste du tissu urbain. Créée sur des terrains quasiment vierges de toute occupation et en partie gagnés sur le Lac Nord, entourée par l'aéroport et le plan d'eau, par des réserves de terrains à l'ouest et une vasière à l'est, la « Cité El Khalij » (nom initial créé par l'aménageur)⁴ est comme « posée » au cœur de la capitale, jouissant d'une situation tout à fait exceptionnelle, directement branchée sur une autoroute intra-urbaine, à mi-chemin entre le centre-ville, les quartiers récents de standing et la banlieue nord.

La vision fondatrice d'un architecte danois

La très forte visibilité des Berges du Lac est le résultat d'un volontarisme aménagiste qui s'est traduit par le souci d'une rupture par rapport à la dynamique d'urbanisation de la capitale qui prévalait jusque dans les années quatre-vingt. Le projet d'aménagement du Lac Nord reprend, en effet, l'option d'aménagement préconisée en 1977 dans le Plan Régional d'Aménagement, à savoir contrecarrer le mouvement de développement urbain dans le sens nord-sud pour le remplacer par une action structurante dans le sens ouest-est, dans le but d'intégrer la lagune à l'évolution de Tunis. Aussi la Cité El Khalij constitue-elle le premier jalon d'une nouvelle dynamique urbaine qui doit se concrétiser, à l'échelle des cinquante prochaines années, par l'aménagement de l'ensemble des berges du Lac Nord et du Lac Sud, de part et d'autre de l'hypercentre tunisois.

Replacée dans son contexte, l'urbanisation du lac est perçue comme un espace d'expérimentation d'un urbanisme d'un nouveau genre. L'aménagement des berges du Lac Nord est en effet un projet de développement urbain dont l'échelle d'intervention (1 600 hectares de terrains à aménager) est, déjà en elle-même, un défi à relever. Et les différents plans d'aménagement produits par le maître d'œuvre Hans Barreth – un architecte danois imposé par les investisseurs saoudiens – ont séduit à l'époque les décideurs. Les partis d'urbanisme allient un zoning strict des fonctions et des secteurs, une program-

2. Notre posture méthodologique et théorique concernant ces matériaux discursifs est inspirée par les travaux de la linguiste L. Mondada (2000) à propos des récits descriptifs portant sur la ville.

3. Au cours des étés 2001 et 2002, près de cinquante enquêtes furent réalisées auprès de trois types de public : les habitants, les personnes qui travaillent aux Berges du Lac et celles qui y viennent pour les lieux d'animation, de restauration et les commerces. L'enquête s'est faite en privilégiant l'entretien libre avec l'idée de recueillir un récit de vie révélant les pratiques et les représentations spatiales des personnes enquêtées. Dans ce texte, leurs identités ont volontairement été modifiées.

4. « Cité El Khalij » est l'appellation créée par la Société de Promotion du Lac de Tunis au moment de la commercialisation des lots en 1988. En arabe, cela signifie « cité du golfe ». Au cours des années quatre-vingt-dix, l'appellation « Berges du Lac », plus occidentale et garantie de qualité urbaine, a remplacé la première dénomination.

mation privilégiant des densités moyennes et l'alternance des espaces bâtis et des espaces « naturels », la complémentarité des typologies architecturales, une hiérarchisation fine de la voirie et la volonté d'ouvrir au maximum cette ville nouvelle sur la lagune – résidences les pieds dans l'eau, échappées visuelles, épannelage des constructions à partir du front de lac, (Barreth H., 1986). Première tranche réalisée, les Berges du Lac ont également frappé l'imaginaire des Tunisiens au début des années quatre-vingt-dix, lorsque les Voiries et Réseaux Divers (VRD) sont achevés, et qu'il est alors décidé de faire briller les lampadaires du tout nouveau mobilier urbain sur cette zone entièrement viabilisée, parfaitement équipée, dotée de trottoirs et de routes impeccables. La réussite de cette publicité *in situ* s'est traduit par la venue en grand nombre des automobilistes. La Cité El Khalij a ainsi été dès le départ conçue et perçue comme une ville nouvelle de prestige, annoncée par le maître d'ouvrage comme l'extension du centre-ville de la capitale, figurant « le Tunis du XXI^e siècle ».

Les débuts du marketing urbain en Tunisie

Le marketing urbain de la SPLT cible une clientèle bien précise pour la commercialisation des terrains des lotissements viabilisés. Les plaquettes du lotisseur traduisent son projet social et reflètent un imaginaire spatial pré-fabriquée.

Dans la plaquette du projet, un dessin présentant le secteur des villas est la représentation d'un urbanisme bocager et d'un mode d'habiter très cloisonné, où chacun est protégé du regard de l'extérieur et peut jouir en toute tranquillité de son jardin. Le cliché de la villa tunisienne de Sidi Bou Saïd est réutilisé avec tous ses attributs : la *gannaryya* (galerie couverte et fermée qui est souvent en saillie sur la façade), le bleu des constructions et la porte d'entrée ouvragée précédée d'un seuil creusé en arcade dans le mur de la façade. Un second dessin donne à voir un quartier résidentiel où les espaces verts prévus pour les élites sont protégés et encadrés par des immeubles d'architecture moderne.

La présence de femmes habillées de façon très moderne dans cet espace public (femme qui fait du jogging, femme à la terrasse d'un café) est significative. Enfin, sur la couverture de la plaquette, le front du lac est une promenade piétonne ponctuée par un mobilier urbain étudié (lampadaires et palmiers), sur laquelle les promeneurs déambulent, jouissent du spectacle des bateaux, flânent aux terrasses des cafés ou font les boutiques. La modernité de cette balnéarité n'exclut pas pour autant la tradition. Représentés au premier plan du dessin, des fumeurs de narghilé donnent au lieu une couleur locale.

Du confort bourgeois de l'habitat individuel à l'urbanité raffinée des lieux collectifs, l'aménageur donne l'image d'un ordre social harmonieux et idéal qui n'intègre que les élites. Il cherche pour vendre à faire croire que les futurs habitants feront partie d'une minorité dans la minorité. Cette politique

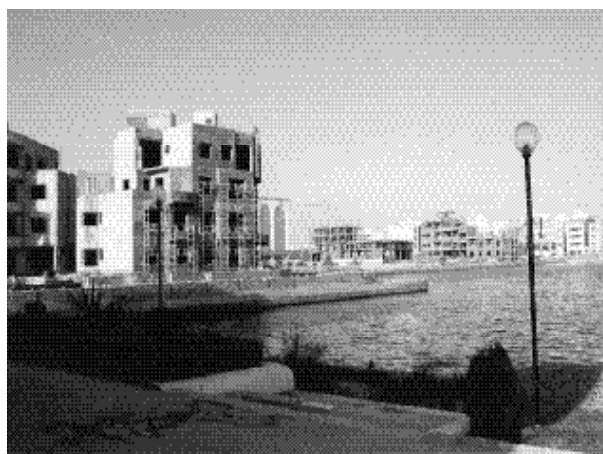
commerciale a porté ses fruits : le marché foncier de la zone nord est devenu dans les années 1990 le plus cher du pays, preuve d'une construction positive de ce nouvel espace et de l'adéquation de l'offre à la demande de la nouvelle bourgeoisie.

Une ville sublimée par les Tunisois ?

Dans les discours, quelle est la réception du modèle urbain construit par l'aménageur ? Les Tunisois retiennent trois valeurs essentielles pour symboliser cet espace : la nouveauté, la modernité et la richesse. Tout d'abord, c'est la figure de la ville nouvelle qui revient dans la majorité des paroles : « c'est le nouveau Tunis, *Tounis djedida* » ; « le quartier de l'an 2000 » ; « le Tunis de demain ». Dans ces fragments de paroles, on retrouve les slogans du discours officiel que l'aménageur a communiqué, récupérés souvent tels quels par les citoyens.

Si la « ville nouvelle » fonctionne comme un descripteur récurrent, elle constitue une catégorie spatiale ambivalente qui traduit un clivage entre résidents et non résidents. Pour les premiers, elle est souvent construite dans un sens positif (« c'est un modèle pour la ville de Tunis par rapport aux autres quartiers du même standing »).

À l'opposé, une telle catégorie peut résumer chez des non-résidents l'idée d'une ville sans passé (« le Lac, ce n'est



Pierre-Arnaud Barthele

Chantier d'immeubles résidentiels et de bureaux, un nouveau front de lac à l'accès privatisé (juillet 2003)

pas un quartier comme La Marsa [banlieue balnéaire aisée] où il y a une histoire).

L'image d'un espace d'un genre nouveau émerge dans les discours. Dans la presse tunisienne, une dizaine d'articles décrivent cet espace comme un endroit qui ne ressemble à rien de connu en Tunisie. Les Berges du Lac sont perçues comme « un premier pas vers une modernité d'un genre particulier » (Leïla Haddad, *Le Temps*, 3 novembre 1995), et comme un espace qui induit « un nouveau mode de vie entre ses espaces résidentiels, commerciaux, ludiques et par sa connexion au monde » (Hédia Baraket, *Le Renouveau*, 18 mars 1998).

La modernité est une seconde catégorie récurrente dans bon nombre de discours. Elle prend souvent un sens enthousiaste chez les résidants : « c'est pour moi un quartier très moderne, à l'euro péenne, avec de nombreuses boutiques de luxe et des bowlings », (Hella, femme au foyer) ; « le Lac, c'est le couronnement de tout ce qu'il y a de mouvement vers l'Europe, vers la modernité », (Mustapha, universitaire). Les discours trahissent alors l'adhésion apparemment totale à un modèle de ville occidentalisée que la Tunisie serait à même de produire à présent. En ce sens, les identités des résidants sont visiblement en congruence avec l'espace où ils ont choisi d'habiter. Dans certaines descriptions de résidants, mais surtout de non résidants, la modernité est un repoussoir : « Ce n'est pas du tout naturel. Il y a du béton partout. C'est un lotissement qui n'a pas d'âme », (Raja, étudiante) ; « c'est la ville-réseau avec ses bureaux, le mouvement, les sièges des sociétés. Les piétons n'ont pas droit de cité », (Latifa, étudiante et résidente).

Enfin, la richesse est fréquemment associée à cet espace, et prend un sens ambivalent selon les récits. Suivant les classes sociales et les cultures personnelles, elle traduit l'admiration ou le mépris. Pour nombre de non résidants, « c'est le reflet des dix dernières années en Tunisie. La richesse montrée, le m'as-tu vu, la consommation et le plaisir sans penser à demain », (Sami, gynécologue) ; « c'est une zone pour les richards », (Mohamed, retraité, ancien employé ministériel). Pour Hella, habitante et commerçante : « Ce n'est pas la vraie Tunisie. Entre voisins, on ne se connaît pas. Il y a la sécurité, le luxe avec beaucoup d'étrangers, mais pas l'amitié ».

Paru en 1999, le roman *Le cimetière des moutons* de S. Trabelsi est un autre mode de mise en récit qualifiant de façon très distanciée ce nouveau territoire opulent : « La Tunisie est pleine de complexes. C'est un pays qui a tout misé sur les capitaux. Ainsi le "Lac Palace" est-il l'un de ces complexes commerciaux les plus luxueux. Une partie du Lac de Tunis ayant été remblayée, toute une cité prit naissance. [...] Le béton gonfla ses muscles, nourri par des armées de maçons qui maniaient le ciment, les grues, les planches et les briques jour et nuit. [...] Les façades prenaient des airs humains, se voilaient de leurs meilleurs atours, soignaient leurs contours à la perfection, péroraient. Mais il y avait encore des villas en chantier, des embryons de fers et de poutre. Celles achevées siégeaient en colosses, coiffées d'antennes paraboliques pointées vers le ciel comme pour l'éventrer. Tout était entouré de murs, de fer forgé, de serrures et de gardiens. Les jardins, nouvellement plantés, germaient dans la joie. Partout, la sève bouillonnante d'un nouveau monde bavait, cynique, arrogante, prête à perforer ce début de siècle frais et à l'inonder jusqu'aux poumons », (Trabelsi S., 1999, pp. 85-86).

Les valeurs spatiales dominantes de cette nouvelle ville sont donc ambivalentes, relativement clivées (même si cela n'est pas systématique) entre résidants et non résidants. De fait, les récits s'articulent à l'image officielle selon des

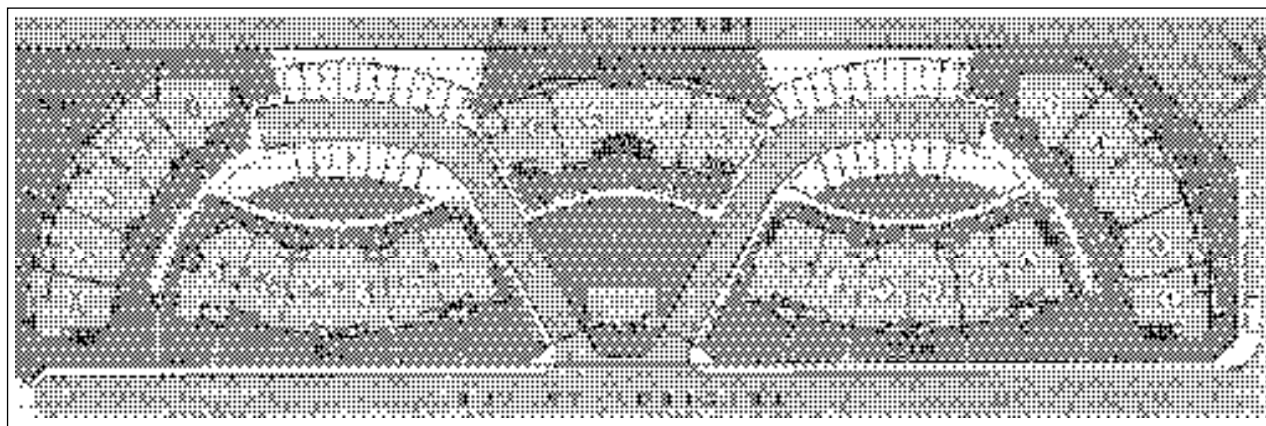
modalités diverses qui vont de l'identification obéissante à la distanciation, voire à la subversion de l'imaginaire spatial préconçu du lotisseur. La structuration des Berges du Lac est encore ouverte, inachevée, mais, déjà, cet espace est doté de multiples qualifications, qui reflètent notamment de nouveaux modes de « faire la ville » entre fragmentation et mixité urbaines.

La ville nouvelle devenue enclave résidentielle ?

Aujourd'hui, les Berges du Lac sont perçues par les couches sociales bourgeoises, principales destinataires de ce projet de ville nouvelle, comme l'espace le plus adéquat, à la fois pour garantir une forte visibilité, bien plus encore que les quartiers périphériques aisés d'El Menzah et d'El Manar situés au nord de l'hyper-centre, et pour se protéger des autres. En effet, au début des années 1990, habiter à El Menzah était devenu synonyme d'appartenance à une élite et à une catégorie supérieure, (Chabbi M., 1997). Les choses se sont un peu modifiées depuis quelques années. « L'effet Menzah » a tendance à s'essouffler, dans la mesure où une part des familles les plus riches ont déménagé pour les Berges du Lac, remplacées par des familles des classes moyennes. Leur installation s'inscrit dans une stratégie de mobilité résidentielle, qui reflète la mobilité sociale ascendante des nouveaux riches du pays. D'ailleurs, la plupart des résidants que nous avons interrogés déprécient leur ancien quartier pour mieux valoriser leur choix d'installation dans cette nouvelle ville.

Les Berges du Lac sont ainsi « le pôle d'un nouveau paraître, d'une nouvelle identité, c'est un laboratoire où l'on marque son appartenance » (Chabbi M., cité par la journaliste H. Baraket, 1998). La visibilité sociale offerte par l'acquisition d'un logement commence par l'adresse qui sert de carte de visite et signe l'appartenance à une élite. Habiter les Berges du Lac, c'est habiter dans « le » Tunis du luxe. Le récit de l'installation de la famille de Slim illustre une telle stratégie résidentielle. Père de deux enfants, patron d'une entreprise d'enseignes lumineuses et issu d'une famille de classes moyennes, il est l'archétype du nouveau riche. Sa villa est très bien située à proximité d'une des entrées principales. La façade est décorée de fausses colonnes antiques et d'un fronton néo-classique.

Un jardin bien clos de murs entoure la construction : le logement est à la fois visible et protégé : « Dans les années 70, nous habitons au Bardo [commune de la banlieue ouest], puis nous avons loué une villa pendant onze ans à El Menzah¹. Ce n'est qu'en 94 que nous avons emménagé aux Berges du Lac parmi les premiers habitants. En 1988, j'étais le troisième client de la SPLT quand je suis allé acheter un terrain pour construire une villa. Je connais cet endroit depuis que je suis gosse. Mon père y possédait une entreprise de travaux publics. Dans les années quatre-vingt, il a été exproprié



La résidence « L'Oasis », un des premiers programmes résidentiels fermés en Tunisie (barrière d'accès automatique, gardes et rues privées à l'intérieur d'un lotissement de villas jumelées)

et indemnisé au moment où le projet de la SPLT a été lancé. J'ai vraiment été séduit par ce projet pour la qualité de ses infrastructures, les facilités de paiement et l'offre de grands lots. En 1993, quand on a eu un peu plus d'argent, c'est ma femme qui m'a poussé à faire construire une villa dans le style colonial. Le lotissement s'améliore d'année en année. C'est très propre et sécurisé ».

Le logement est, à l'instar des autres quartiers aisés, le vecteur principal de l'intégration dans l'espace tunisois. L'ostentation y est poussée à son plus haut point, dans la recherche d'une architecture haut de gamme et dans la construction d'une piscine, élément qui assoit la réussite. Enfin, la possession d'une ou de plusieurs voitures de luxe et de signes extérieurs de richesse (les téléphones portables, les vêtements griffés, participent également à la recherche de ce paraître qui fait de l'avoir lié à la consommation, un fondement de l'identité sociale. Il est évident que de telles pratiques ne sont pas nouvelles en tant que telles.

Déjà, en 1982, J. Abdelkafi notait que « bourgeoisies anciennes et nouvelles affirment désormais, à travers leur mode d'habiter, c'est-à-dire à travers le paraître, leur rôle dirigeant dans la société » (Abdelkafi J. repris par Escallier R., 1996, p. 29). Simplement, il ressort que ces stratégies sont extrêmement lisibles aux Berges du Lac.

Afficher sa réussite n'est pas incompatible avec une volonté affirmée de se replier sur un chez-soi et de se retrouver entre-soi. Les motivations s'articulent aux représentations de multiples risques qui alimentent l'importance croissante accordée à la sécurité. Les discours des résidents témoignent d'un réel souci de sécurité qui a motivé, en partie, leur emménagement. Un tel souci, qui se traduit par un repli sur des sociabilités choisies (notamment à base communautaire⁵) et une fermeture de l'habitat pour certaines classes sociales, est un mouvement général qui traverse toutes les grandes villes du monde (Madoré F., 2004). Le désir d'évitement et de sécurité revêt ici des stratégies précises.

Tout d'abord, la fermeture, motivée par le désir de repli sur l'intérieur se traduit par la clôture de la villa au moyen

de barrières, de caméras et de murs. Ensuite, le principe de sélectivité fonde les relations sociales et se traduit par une fréquentation quasi exclusive de personnes situées dans la même catégorie sociale. Enfin, le repli sur soi et le choix sélectif des fréquentations conduit à ne choisir que l'usage de lieux sociaux protégés de toute forme de mixité sociale. Dans un tel contexte, les *gated communities* (communautés fermées) nord-américaines seraient la traduction la plus aboutie du refus de la ville plurielle, perçue comme menaçante. La formation de telles formes urbaines n'est pas (encore) identifiable en Tunisie. Pour autant, çà et là, il existe d'ores et déjà des ensembles résidentiels gardés qui pourraient être les prémices d'une privatisation de la ville.

Commercialisée aux Berges du Lac en 1999-2000, la résidence « L'Oasis » composée de vingt-six villas jumelées dotées chacune d'un jardin privatif est l'un des premiers programmes résidentiels avec clôture proposés en Tunisie. Discours promotionnel à l'occidentale (Pérouse J.-F., 2002)⁶, gardien, barrière d'accès automatique, clôtures et voies privées garantissent aux acquéreurs la sécurité désirée.

À travers leurs récits, les habitants se définissent donc à partir d'une identité sociale qui est assez clairement définie articulant un espace résidentiel d'identification forte, la référence à une appartenance aux élites économiques du pays, le sentiment d'écrire le début d'une histoire dans ce nouveau Tunis, des pratiques sociales qui procèdent de l'évitement social et de la sélection des lieux fréquentés et un style de vie propre qui privilégie l'introversion des modes d'habiter.

En somme, la réussite de cet aménagement tient à l'adéquation entre le modèle urbain communiqué, à la fois par le lotisseur et les promoteurs immobiliers, et les pratiques sociales effectives des nouvelles élites résidentes. Cependant,

5. Nos enquêtes nous ont permis d'identifier la présence d'une forte communauté résidente originaire de Sfax (la seconde ville tunisienne).

6. À Istanbul, l'analyse conduite par J.-F. Pérouse (2002) du discours promotionnel des nouvelles cités privées montre bien des similitudes.

au regard de ces modes d'habiter cloisonnés et des usages de lieux protégés, l'urbanité n'en sort-elle pas affadie ?

Urbanités paradoxales

À la lumière des modes d'appropriation, ce territoire en gestation pourrait être interprété comme un laboratoire de nouvelles formes d'urbanités en Tunisie. Pour être plus précis encore, sa fabrication paraît donner lieu à la naissance de territorialités segmentées entre résidants et non résidants, creusets d'urbanités inversées (affadie et forte) qui coexistent de façon plus ou moins étanche.

La densité, le degré de mixité sociale résidentielle et l'existence d'espaces publics (places, parcs, édifices publics) constituent des indicateurs utiles pour mesurer le ou les modes d'urbanité d'un espace. Or, aux Berges du Lac, la densité résidentielle est faible et a été revue à la baisse par rapport aux prévisions du lotisseur, en lien avec les transformations d'usage des immeubles (initialement polyfonctionnels d'après le cahier des charges) et la domination croissante des fonctions de bureau sur la vocation résidentielle initiale d'une partie des appartements. Les relations de voisinage s'avèrent également peu développées. À l'exception notable des lieux marchands de consommation et de la corniche publique qui a été projetée sur une partie du linéaire de la lagune, les espaces publics extérieurs sont désertés. Les passages piétons, les impasses, l'esplanade du boulevard central et les dix-huit placettes piétonnes conçus par l'aménageur ne sont quasiment pas investis comme des lieux d'interaction sociale. Ils n'ont au mieux qu'une fonction de passage. De plus, l'ouverture de cet espace sur le reste de la capitale est malaisée, comme l'observe la journaliste tunisienne Olfa Belhassine : « encore une fois, le projet qui prétendait au départ vouloir offrir à Tunis une façade maritime semble fermé sur lui-même. Coupé de la ville, mal desservi par le transport public, il ne présente aucune passerelle de communication avec les autres parties de la capitale. Le résultat : une banlieue – certes prestigieuse bien que ponctuée d'incohérences architecturales – mais aménagée à la mesure de la voiture », (O. Belhassine, « Tunis rêve toujours de voir la mer », *La Presse de Tunisie*, 27 mars 2001).

Comment expliquer la désertion des espaces publics pourtant nombreux du projet ? Tout d'abord, au plan démographique, il y a encore peu d'habitants et de travailleurs, et les familles résidentes laissent peu sortir dehors leurs enfants. Ensuite, l'espace a été conçu pour être peu dense et irrigué par de grands axes qui facilitent la pénétration des voitures. Enfin, plus généralement, serait-ce que les valeurs qui sont données à l'espace domestique l'emportent sur celles données à la ville ? À nouveau, Olfa Belhassine s'interroge en ce sens : « Peut-on vraiment parler d'une ville future en évoquant les Berges du Lac ? Le paysage paraît trop monosocial, aux fonctions peu diversifiées (où sont les théâtres, les cinémas, les stades, les lycées, les équipements publics ?) et hyper-dominé par les règles de la

spéculation et du profit immobilier pour ressembler à cet espace de partage qu'est la ville », (O. Belhassine, *La Presse*, 23 avril 1998).

Cependant, à l'inverse des habitants, la territorialisation par les autres usagers (visiteurs et travailleurs) se traduit tout particulièrement par la fréquentation de lieux de modernité (discothèques, cafés, bowlings). Le très fort succès de ces lieux marchands contribue à celui du projet de la SPLT. Leur éclosion doit à une convergence étroite de stratégies d'acteurs : le lotisseur, qui a planifié la zone d'animation et commercialisé des terrains affectés aux fonctions d'animation ; les initiatives privées soutenues par une volonté politique affichée depuis cinq ans ; et la fréquentation des usagers qui assure aux investisseurs une rentabilité financière rapide. Ces nouveaux lieux traduisent l'implication croissante du privé dans la fabrication urbaine de Tunis et l'adhésion forte (quoique non absolue) des citoyens tunisois à ce type de modernité.

Au regard du succès fulgurant des cafés « Miami », « La Croisette », du parc d'attractions « Happy Land Park » et autre « Golden Bowling », ces nouveaux lieux sont de puissants créateurs de lien social. Au croisement de référents culturels mondialisés (une idéologie occidentale dominante) et de pratiques sociales qui tendent vers l'universalité, ils constituent des ressources pour leurs utilisateurs engendrant des formes spécifiques d'interaction sociale à l'origine de sociabilités inédites, en particulier pour les jeunes et les femmes, (Barthel P.-A., Smida N., 2002). Des convergences s'opèrent entre des groupes sociaux très différents en termes d'âge, de sexe et d'appartenance professionnelle, groupes et individus dont les territorialités sont divergentes en temps normal, du fait de vécus inscrits dans des espaces-temps différenciés. Par l'anonymat et le brouillage des identités que ces lieux marchands autorisent, une transgression des normes ordinaires se traduit au niveau des comportements. Par là même, ces nouveaux espaces publics acquièrent des fonctions d'extra-territorialité par rapport à un environnement de proximité marqué par le contrôle social. Lieux d'une forte urbanité, ils sont devenus les jalons spatiaux de l'apprentissage citoyen par l'intégration de nouveaux modes d'être et d'appartenance à la ville.

Tunis-sur-Lac, laboratoire urbain

De la ville projetée clairement dès le départ pour la bourgeoisie émergente du pays à la ville réalisée, la dernière décennie a confirmé et radicalisé la mise en œuvre élitiste, mais elle a aussi vérifié le caractère commun et partagé du modèle de loisirs qui s'y développe. Ce parti d'urbanisme a été développé par un aménageur semi-privé comme garantie de qualité et de cohérence urbaines au service d'un urbanisme de distinction et de théâtralisation des différences de classe. Programmes résidentiels fermés, concentration d'activités métropolitaines et de lieux mondialisés de loisirs, urbanités paradoxales : ce nouveau territoire se présente comme

l'annonce de la ville de demain en Tunisie. En contribuant, d'un côté, au processus de fragmentation urbaine de la capitale, mais, de l'autre, en secrétant également du lien social en de multiples lieux « communs » de modernité urbaine ; ce territoire d'une grande ambivalence oriente en fait potentiellement l'ensemble de la production urbaine. Avec les chercheurs qui défendent l'idée que « l'urbain se défait de plus en plus » et que la ville est de plus en plus « éclatée » (Donzelot J., Mongin D., 1999), on peut constater que la diversité des formes et des modes d'appropriation de cet espace produit des territorialités résidentielles et non-résidentielles étanches les unes aux autres qui témoignent d'un renforcement des inégalités socio-spatiales. Mais on peut également affirmer que cet espace ségrégué témoigne d'une grande capacité de liaison en de nombreux lieux rassembleurs publics (corniche) et privés (cafés, salons de thé, discothèque, centre commercial et parc d'attractions), qui sont le creuset de nouveaux modes de faire la ville marqués de manière paradoxale par leur capacité d'intégration autant que par le côtoiement et l'évitement.

Pierre-Arnaud Barthel

Références bibliographiques

- Abdelkafi J., (1997), « Tunis et son lac. Une ville nouvelle en gestation au cœur de l'agglomération », *Architecture méditerranéenne*, pp. 150-157.
- Barreth H., (1986), *Projet d'aménagement du lac de Tunis*, Règlement d'urbanisme, SPLT.
- Barthel P.-A., (2003), *Faire la ville au bord de l'eau. Les lacs de Tunis : des marges urbaines à des sites de très grands projets d'aménagement*, doctorat de Géographie, Aménagement et Urbanisme, sous la direction de J.-P. Bravard (Lyon 2) et P. Signoles (Tours/URBAMA), Université Lyon 2.
- Barthel P.-A., Smida N., (2002), « Nouveaux lieux communs et modernité urbaine dans l'espace résidentiel Nord de Tunis (El Menzah, El Manar, Les Berges du Lac) », *Correspondances, Bulletin d'information scientifique de l'IRMC-Tunis*, numéro 69, janvier-février 2002, pp. 11-17.
- Chabbi M., (1997), « Évolution du Grand Tunis. Territorialités et centralité », in Naciri M., Raymond A. (dir.), *Sciences Sociales et Phénomènes urbains dans le Monde Arabe*, Fondation du Roi Abdul-Aziz Al Saoud, pp. 257-269.
- Donzelot J., Mongin O., (1999), « De la question sociale à la question urbaine », *Esprit*, dossier « Quand la ville se défait », pp. 87-114.
- Escallier R., (1996), « Élités, pouvoirs et villes dans le Monde arabe : éléments d'analyse de la citadinité », in Lussault M., Signoles P. (dir.), *La citadinité en questions*, Collection Sciences de la Ville n° 13, Fascicule de Recherches d'URBAMA, n° 29, Tours, MSV/URBAMA, pp. 19-32.
- Madoré F., (2004), « Fragmentation urbaine et développement de l'auto-enfermement résidentiel dans le monde », *L'information géographique*, volume 68, n° 2, pp. 127-138.
- Mondada L., (2000), *Décrire la Ville. La construction des savoirs urbains dans l'interaction et dans le texte*, Paris, Collection Villes, Anthropos.
- Pérouse J.-F., (2002), « Istanbul cernée par les cités privées », *Urbanisme*, Paris, mai-juin 2002, pp. 26-31.
- Société de Promotion du Lac de Tunis, (1998), *Aménagement et développement urbain des berges du Lac Nord de Tunis*, Présentation du projet du Lac.
- Trabelsi S., (1999), *Le cimetière des moutons*, Radès, Noir sur Blanc éditions.

Biographie

PIERRE-ARNAUD BARTHEL est maître de conférences en géographie urbaine et aménagement à l'Université de Nantes et chercheur au sein de l'UMR 6 590 ESO. Il est l'auteur d'une thèse portant sur les modes de production urbanistique et sociale de territoires issus de projets d'aménagement des fronts d'eau de Tunis. Ses recherches en cours portent sur les projets d'aménagement, les espaces publics et les politiques urbaines et patrimoniales dans le monde arabe et en Europe. Il a publié en 2003 : « Les lacs de Tunis en projet(s), reflets d'un nouveau gouvernement urbain », *Annales de Géographie*, n° 633, pp. 518-536. pierre-arnaud.barthel@univ-nantes.fr