

BIZERTE : LES ACTEURS DE L'URBANISATION

Correspondances inaugure une nouvelle rubrique : RECHERCHES EN COURS.

Cette rubrique se veut un espace intermédiaire de publication ouvert à l'expression de positions de recherche et aux enquêtes de terrain. Elle entend accueillir également des résumés de mémoires et de thèses, lesquels, même soutenus, demeurent peu accessibles.

Correspondances souhaite ainsi contribuer à une mise au point sur l'actualité de la recherche en proposant aux chercheurs d'exposer de manière concise, en arabe ou en français, leurs problématiques ou leurs résultats.

La rubrique RECHERCHES EN COURS accueille, pour sa première livraison, une analyse d'études urbaines.

Sur la base d'un mémoire de D.E.A. "Bizerte : dynamique récente et croissance de l'espace d'une ville moyenne à la périphérie de Tunis" , Mourad BENJELLOUL présente les récents développements d'une recherche doctorale.

Ce travail se réfère aux problématiques sur la question foncière et immobilière dans les pays en développement, formulées par A. DURANT-LASSERVE et al. (1983) ².

Il s'attache à montrer les articulations du foncier et de l'immobilier, deux produits socio-économiques qui n'échappent pas aux mouvements de concentration par appropriation et accaparement des terres et des terrains, selon un processus qui peut engendrer l'expropriation...

La situation de la ville de Bizerte se ramène à quelques données simples :

- 94 509 habitants en 1984, 106 800 en 1989.

- un taux d'accroissement de 1,4% entre 1975 et 1984 et 2,1% entre 1984 et 1989.

Malgré la richesse de ses potentialités, la ville a vu son développement freiné du fait de sa situation physiquement enclavée et économiquement dépendante de Tunis. La ville a connu un retard en matière d'urbanisation ; ce n'est que depuis les années quatre-vingt qu'elle enregistre une importante croissance sous des formes multiples. L'étude de la question foncière et immobilière dans la ville de Bizerte présente un cas original d'analyse en raison de la complexité de sa situation foncière. Les contraintes naturelles (barrières des montagnes au nord et nord-ouest, la mer à l'est) et les terrains militaires (à l'ouest sur la route de Menzel Bourguiba : G.P. 11) qui entourent la ville, entravent son développement.

L'étude de la promotion immobilière doit définir d'une part les agents qui produisent le sol et les logements en se basant sur une étude de la fonction économique et sociale de cette promotion, d'autre part comprendre les politiques et les stratégies de ces agents. L'étude de la promotion, son rôle, la place qu'elle occupe et ses divers problèmes, sont parmi les objectifs de cette recherche. Parmi les axes problématiques privilégiés figurent les dimensions économiques et sociales de la promotion immobilière dans leurs fonctions de régulation des réseaux sociaux, d'accaparement et de redistribution des capitaux.

Organisation spatiale et extension de l'espace urbain

Depuis la fin des années 1970, la croissance soutenue de l'espace urbain bizertin a touché la totalité des sous-espaces avec des formes, des variations et des rythmes différents : habitat formel en pleine expansion, développement des logements spontanés, etc... Simultanément, la spéculation foncière a touché la totalité de l'espace de la ville ; elle se trouve à l'origine de l'enrichissement de familles appartenant à la classe moyenne.

1 Mémoire de Diplôme d'Etudes Approfondies, Faculté de Géographie et d'Aménagement, URBAMA (Centre de Recherches sur l'Urbanisation du Monde Arabe), Tours, 1989, 174 pages.

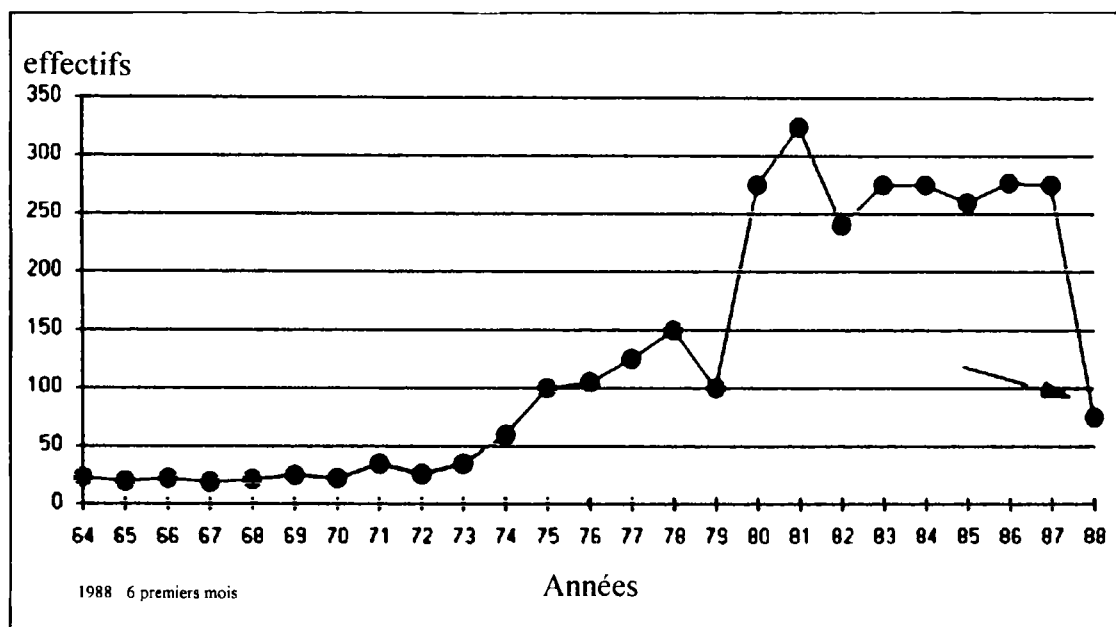
2 DURANT-LASSERVE, Alain et TRIBILLION, Jean-François, La production foncière et immobilière dans les villes des pays en développement, Hérodote, n° 31, 1983, pp. 9-37.

Les responsables de cette croissance sont des acteurs individuels, mais aussi des acteurs publics, particulièrement la SNIT-NORD (Société Nationale Immobilière de Tunisie). Ainsi, en dix ans, l'extension urbaine à Bizerte a gagné 286 hectares dont 56,88% sont l'oeuvre de promoteurs publics : (163 hectares dont 94 ha par la SNIT, 44 ha par l'A.F.H.-Agence Foncière de l'Habitat) . Notons que les lotissements privés sont de l'ordre de 108 ha.

La mutation du marché foncier a entraîné une dynamique urbaine au sein de laquelle la SNIT a joué un rôle fondamental. D'un côté, entre 1978 et 1989, la SNIT a construit 2 369 logements, soit 40% du total du parc de logements réalisés en cette période ; de l'autre, les acteurs privés ont occupé une place déterminante dans la croissance du parc de logements de la ville puisque près de 3 000 permis de construire ont été accordés par la municipalité de Bizerte entre 1979 et 1989.

En marge des phénomènes classiques d'investissement et de placement à court terme, il convient de noter l'importance de l'urbanisation illégale à Bizerte. Quatre quartiers spontanés totalisant plus de 1087 logements se répartissent à proximité des zones industrielles et agricoles³. Cette extension touchant particulièrement la proche banlieue sature cette dernière et pose d'importants problèmes pour l'avenir de la ville.

Evolution du nombre de permis de construire délivrés par la municipalité de Bizerte



Le marché immobilier

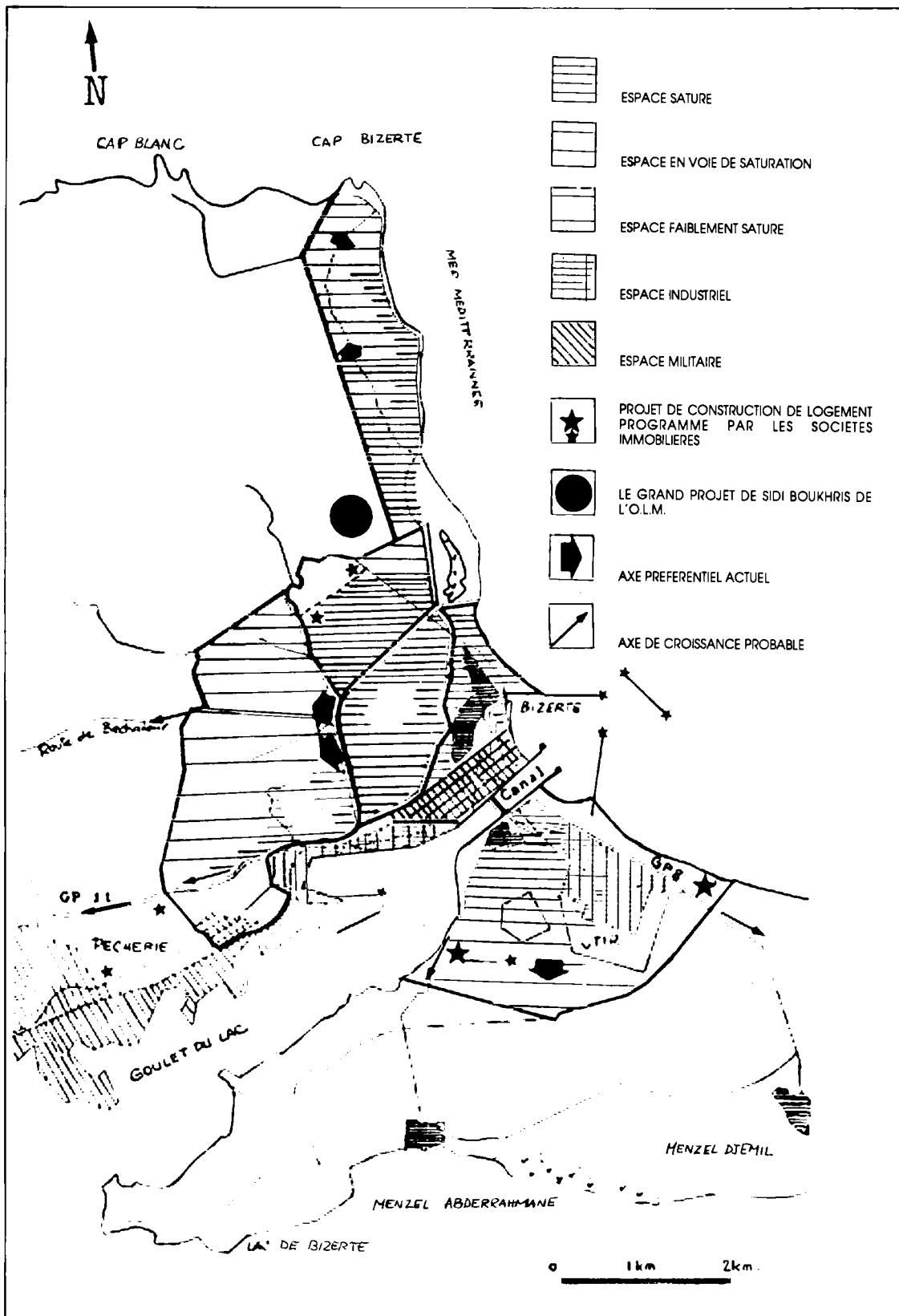
Les principales opérations de lotissement et de construction ont été réalisées essentiellement lors de la première moitié de la décennie 1980-1990 ; il s'agit de la période la plus favorable, âge d'or de l'immobilier à Bizerte, mais aussi en Tunisie. Cependant, la seconde moitié de cette décennie a connu une crise aiguë qui s'est traduit par une mévente importante et un parc de logements excédant la demande réelle, principalement pour les logements collectifs (entre 1984 et 1987, la SNIT a construit plus de 1 200 logements).

Les clients de la SNIT sont pour la plupart des salariés permanents (25,9%) et des cadres supérieurs, appartenant à des couches solvables et capables d'épargner, mais aussi des émigrés avec 25% de la totalité des clients de la SNIT.

Plus de 45% des clients de cette dernière ne résident pas à Bizerte, avec 25% d'émigrés et 20% faisant de leur logement bizertIn une seconde résidence.

3 Statistique de l'A.R.R.U. (Agence de Rénovation et de Réhabilitation Urbaine), 1984.

Schéma d'occupation
de l'espace et projets d'avenir
des promoteurs publics et privés



Un nouvel élan économique
à Bizerte

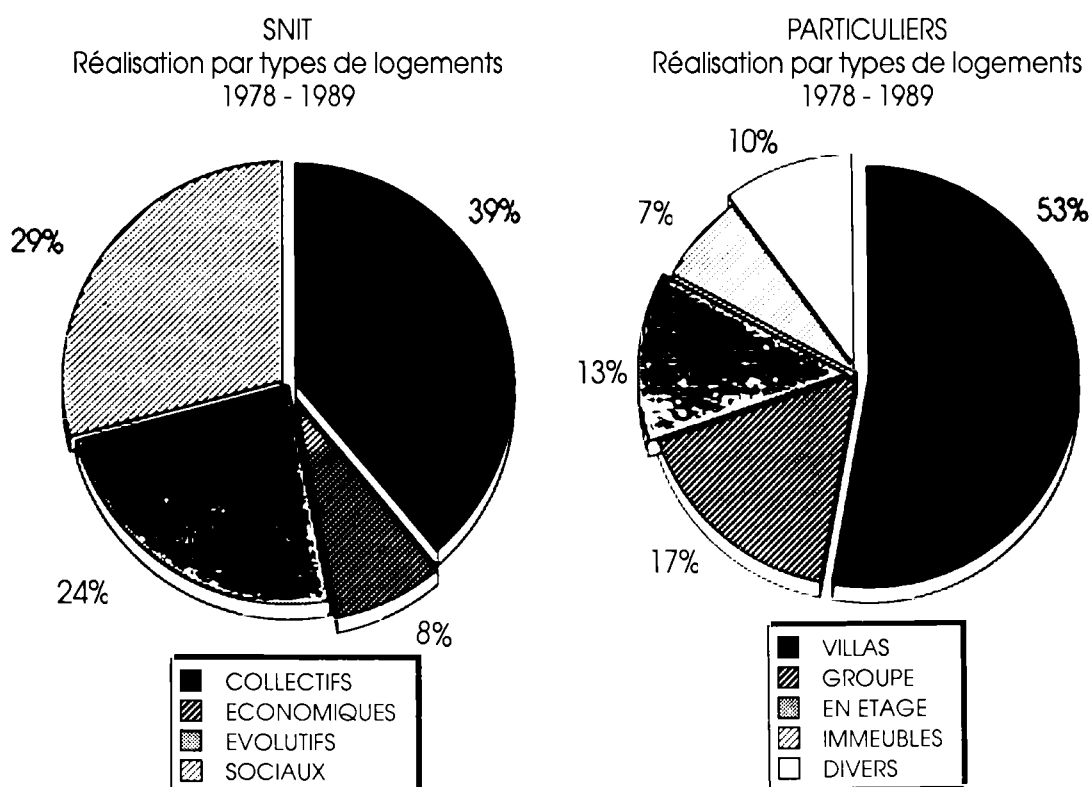
La dynamique spatiale qu'a connue la ville de Bizerte a coïncidé avec une amélioration de l'infrastructure de transport. Celle-ci a permis le désenclavement de la ville, en particulier avec la création du pont mobile. La proximité de Tunis qui connaît d'importantes difficultés dans le domaine du logement (hausse des prix dans le secteur

immobilier) encourage plusieurs familles à élire domicile à Bizerte. Par ailleurs, le secteur tertiaire a connu une croissance notable avec une valorisation et une restructuration de la zone du centre-ville.

Le secteur Industriel a procédé à une diversification de ces activités depuis 1980. Cependant, la création de nouvelles zones industrielles n'a pas permis de générer les emplois en quantités suffisantes. Ceci atténue l'impact de ces créations industrielles sur le marché du travail et affaiblit la portée de ces nouvelles industries sur la croissance récente de l'espace urbain.

Pour des raisons historiques, économiques, sociales et politiques, les trois filières de la promotion foncière et immobilière à Bizerte se sont développées de façon inégale. La promotion privée capitaliste se caractérise par une faiblesse structurelle vu le peu de demandes solvables et l'inadéquation des structures financières ; d'où la place prédominante qu'occupe la promotion publique.

Toutefois, cette dernière connaît actuellement de graves difficultés liées à des contraintes financières, au moment où la B.H. (Banque de l'Habitat - principal pourvoyeur financier) change sensiblement sa politique de préfinancement et de financement du logement. Parmi ces obstacles, on note la décision prise par la B.H. de bloquer (provisoirement ?) le préfinancement et le financement des programmes des promoteurs privés et publics pour les logements sociaux de type FOPROLOS (Fonds de Promotion des Logements Sociaux). Dès à présent, ces programmes représentent pour la SNIT-Nord plus de 70% de l'ensemble de ses opérations.



La dynamique de l'espace urbain enregistrée depuis la fin des années 1970 à Bizerte a touché la totalité des sous-espaces avec des formes, des variations et des rythmes différents. Si les relations de proximité et d'interdépendance qui lient la ville à la capitale sont au coeur des enjeux de son déploiement, c'est aussi dans le cadre d'une politique et d'une configuration nationales que son avenir proche doit être envisagé.