

## PROCESSUS DE PRODUCTION FONCIÈRE ET IMMOBILIÈRE DANS LE NORD DU GRAND TUNIS : POLITIQUES, ACTEURS ET ENJEUX. CAS DES PROJETS D'ENNASR II ET DE AIN ZAGHOUAN

**Hend BEN OTHMAN** est doctorante en urbanisme à l'ENAU/Tunis. Elle travaille au sein du programme de recherche AUF/IFPO « *Médiation publique dans les métropoles du Maghreb et du Moyen-Orient : concurrence foncière et accès au logement (Amman, Beyrouth, Casablanca, Damas, Istanbul, Le Caire, Teheran, Tunis)* ». Elle a rejoint l'équipe de recherche de l'IRMC en tant que boursière moyenne durée.

### Contexte et choix du sujet

Dans les années 1970, les politiques urbaines tunisiennes ont connu un important redéploiement, lié à l'échec du modèle d'économie planifiée. Le pays instaure une politique économique essentiellement basée sur l'initiative privée, le désengagement progressif de l'Etat et l'ouverture aux marchés extérieurs.

La réorientation des politiques urbaines s'est traduite, entre autres, par la préparation de nouveaux documents d'urbanisme, qui ont prévu l'aménagement de vastes zones d'habitat en périphérie, tant au nord qu'au sud et à l'ouest du Grand Tunis. D'importants quartiers périphériques ont été édifiés dans les années 1970 et 1980, et produits par un nouvel acteur public, l'Agence Foncière de l'Habitat, créée en 1973 dans le cadre de cette nouvelle politique de l'habitat. Ces projets d'habitat furent sélectivement orientés vers les classes moyennes. Ce nouveau mode de régulation a traduit la volonté de l'Etat de se constituer une clientèle sociale parmi ces classes. Mais à partir des années 1990, sous l'effet de contraintes internationales (mondialisation, injonctions de bailleurs de fond) et du nouveau contexte de libéralisation économique en Tunisie, les modes de faire la ville ont été modifiés.

Nous partons de l'hypothèse que ces changements économiques et ces mutations politiques induisent de nouvelles modalités

d'intervention de l'Etat par rapport au logement et traduisent de nouveaux modes de régulation en faveur de populations cibles.

### Problématique de la recherche

Aussi bien dans le domaine de la recherche urbaine que celui de la pratique professionnelle, le modèle classique de production de l'espace est remis en question. Contrairement aux années 1970 et 1980, caractérisées par la prédominance de l'intervention de l'Etat, les années 1990 et 2000 ont été marquées par le désengagement de ce dernier de la production de l'habitat, le recours accru au secteur privé et à de nouveaux modes de faire la ville.

La problématique de la recherche doctorale s'intéresse à l'articulation entre les processus d'urbanisation dans le Nord du Grand Tunis entre 1970 et 2010 et les modes d'intervention de l'Etat par rapport à la production urbaine qui sont révélateurs des processus de régulation sans cesse renouvelés. Dans cette perspective, la dynamique urbaine actuelle se caractériserait par un renouvellement des modes de production du sol urbain : Acteur jusque là omniprésent et omnipotent de la fabrication urbaine, l'Etat est aujourd'hui relayé par de nouveaux acteurs. De nouvelles formes de mobilisation apparaissent, donnant lieu à un partenariat public/privé dans la production tant foncière qu'immobilière, et traduisant les nouveaux enjeux de la production urbaine.

Dans ce cadre, il nous a paru pertinent d'analyser le processus de production urbaine de deux projets situés au Nord du Grand Tunis, à savoir « Les jardins d'Ennasr II » à l'Ariana, et « Les Résidences et Jardins de Carthage » à Ain Zaghuan, au Kram. Ces deux projets sont en effet des productions foncières publiques de l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) qui sont intervenues à des temporalités différentes, dans des contextes économiques et socio-politiques distincts.

### Terrains objets de la recherche

Le premier projet, celui d'Ennasr II, est un lotissement de 216 hectares, qui est situé au Nord du Grand Tunis, dans la commune de l'Ariana. Son intérêt particulier réside dans le calendrier : lancé en 1977 (phase de planification), conçu en 1986, Ennasr II est, en 2010, encore en cours de réalisation. De ce fait, ce projet se trouve à cheval sur deux périodes-clés des politiques tunisiennes de l'habitat : celle, antérieure aux années 1990, caractérisée par la prédominance de l'intervention de l'Etat et celle, postérieure, durant laquelle un recours accru est fait au secteur privé et où sont expérimentées des formes de partenariat public/privé dans la production tant foncière qu'immobilière.

Le deuxième projet, celui des « Résidence et Jardins de Carthage » à Ain Zaghuan, est un lotissement de 310 hectares, programmé par l'AFH en 1994, qui a été viabilisé dans les années 2000 et qui est encore en vente en 2010. Il est situé en périphérie, dans la banlieue Nord de Tunis, et fait partie du territoire de la commune du Kram. Il a été implanté à proximité des opérations de standing des Berges du Lac, et constitue la dernière opération de l'AFH au Nord-Est du Grand Tunis. Cette situation stratégique lui a conféré un statut particulier qui a exacerbé les enjeux et les négociations entre les différents acteurs intervenants.

Analyser les processus de production foncière et immobilière de ces deux projets urbains de l'AFH permet de rendre compte des mutations de l'action publique urbaines et des modes d'intervention de l'Etat. Le désengagement relatif de l'Etat dénote par ailleurs d'une réorientation de la production de l'habitat en faveur des classes populaires, révélatrice du rôle de régulation sociale et d'intégration que détient l'Etat.

**Hend BEN OTHMAN**

## L'IRMC

L'**Institut de recherche sur le Maghreb contemporain (IRMC)** est un centre de recherche en sciences humaines et sociales, à vocation régionale, dont le siège est à Tunis. Créé en 1992, il est l'un des 27 Instituts français de recherche à l'étranger (IFRE) placés sous la tutelle du ministère des Affaires étrangères et européennes et, depuis 2000, du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche, et du Centre national de la recherche scientifique (CNRS) dont il constitue une Unité mixte (USR 3077). Un conseil scientifique participe à l'orientation et à l'évaluation de ses activités. Un Comité mixte de suivi franco-tunisien des activités de l'IRMC se réunit chaque année.

L'IRMC contribue, en partenariat avec la communauté scientifique notamment maghrébine et européenne, au développement de la recherche sur le Maghreb. Ses champs disciplinaires sont : anthropologie, démographie, droit, économie, études urbaines, géographie, histoire, sciences politiques, sciences sociales appliquées aux lettres, à la philosophie et à la psychologie, sociologie.

Ses programmes participent aux débats des sciences humaines et sociales dans une perspective comparée, à l'échelle régionale et internationale. Il organise des formations doctorales, des colloques, des séminaires internationaux et des conférences. Il accueille des chercheurs, des boursiers et des stagiaires maghrébins et français, en coopération avec les institutions des pays concernés.

Sa Bibliothèque est ouverte à un large public d'universitaires, doctorants, étudiants, boursiers et stagiaires étrangers. Elle permet la consultation sur place de livres et de revues spécialisées (plus de 28 500 ouvrages et 2 300 titres de revues).

La valorisation de ses travaux de recherche représente aujourd'hui un catalogue de plus d'une cinquantaine de publications collectives ou d'auteurs, chez différents éditeurs (dont sa publication annuelle *Maghreb et sciences sociales*).

L'IRMC est actuellement dirigé par Pierre-Noël DENIEUIL.

Site internet de l'IRMC : <http://www.irmcmaghreb.org>.