

# Les petites villes de la campagne sfaxienne face à un défi du développement durable, l'habitat spontané (étude de cas)

SALEM CHRIBA, laboratoire SYFACTE, Université de Sfax

LA PETITE VILLE EST UN CONSTITUANT PRINCIPAL DU SYSTÈME URBAIN TUNISIEN. Elle est aussi un élément actif et basique du développement local et régional. Cependant la petite ville s'affronte à quelques défis majeurs. On en cite en particulier l'habitat spontané. C'est un phénomène très répandu. Il touche presque toutes les villes tunisiennes quelque soit leur taille. Pour les petites villes de la campagne sfaxienne, l'habitat spontané est un phénomène qui ne cesse de s'accroître et de gagner de l'espace.

C'est l'un des défis qui contrarient le processus de développement. Il trouve ses origines dans la crise de toute la société rurale sfaxienne. Il a d'autre part des répercussions diverses, sociales, économiques et environnementales. Après l'étude du poids démographique des petites villes dans le système urbain à l'échelle de la région sfaxienne, le présent article tente de dégager l'ampleur de ce phénomène en particulier son apport dans le processus d'étalement des petites villes, ses causes profondes et ses répercussions. Il tente aussi de présenter quelques idées pour y faire face et limiter au maximum ses dégâts.

## UN SYSTÈME URBAIN EN DÉSÉQUILIBRE EXACÉRBERÉ DANS LA RÉGION SFAXIENNE

### D'une macrocéphalie à des centres nains

Le système urbain dans la région sfaxienne est très déséquilibré si non déformé. Ceci se manifeste dans trois points essentiels à savoir la macrocéphalie de la ville primatale, l'absence totale de la ville moyenne et la faiblesse du niveau de base. C'est vrai que de telle situation n'est pas exceptionnelle par rapport à l'ensemble des systèmes urbains régionaux, mais le plus frappant c'est l'écart très aigu et qui ne cesse de s'accroître entre la première ville (Sfax) et l'ensemble des villes satellites dans la région.

Tableau 1 : Classification des villes de la région sfaxienne selon leur poids démographique en 1994.

ville	Effectif réel (r) d'habitants	Effectif théorique (t)	Nombre de fois r<t	Nombre de fois r<vp*
1-Sfax(vp)*	395 277	-	-	-
2-Kerkennah	14 062	197 638	14	28
3-Mahres	12 833	131 759	10	30,8
4-Skhira	8 011	98 819	12,3	49,3
5-Agareb	7 105	79 055	11,1	55,6
6-Jebeniana	6 233	65 879	10,5	63,4
7-Hencha	5 317	56 468	10,6	74,3
8-Bir Ali	3 382	49 409	14,6	116,8
9-Menzel chaker	2 453	43 919	17,9	161

Source : INS 1994 / \*vp : ville primatale

En 1994, la deuxième ville qui devrait compter un peu plus de 197 000 hab. n'avait que 14 062. Elle est 14 fois moins que son effectif normal (théorique) et 28 fois moins que la ville primatale au lieu de 2 fois . La troisième ville ne comptait que 128 33 hab. au lieu de 131 759 c.-à-d. 10 fois moins que le normal et 39 fois moins que la ville primatale.

Ceci dit que le système urbain dans la région sfaxienne, se caractérise par l'absence totale d'un niveau moyen (ville moyenne) qui pourrait être un élément essentiel d'équilibre. « La ville moyenne peut en effet freiner toute forme de concentration urbaine et contrecarrer le poids grandissant des grandes villes. Elle est aussi un moyen d'amélioration d'encadrement administratif, social et culturel sur le plan local (parfois régional) et de création d'équilibres au niveau du système urbain<sup>1</sup> ».

**Tableau 2 : Classification des villes de la région sfaxienne selon leurs poids démographique en 2004.**

ville	Effectif réel (r) d'habitants	Effectif théorique (t)	Nombre de fois r<t	Nombre de fois r<vp
1-Sfax (vp)	475 649			
2- Mahres	14 499	237 824	16,4	32,8
3- Kerkennah	14 400	158 549	11	33
4-Agareb	9 610	118 912	12,3	49,4
5-Skhira	8 627	95 129	11	55
6-Jebeniana	6 576	79 274	12	72,3
7-Hencha	6 277	67 949	10,8	75,7
8-Bir Ali	4 460	59 456	13,3	106,6
9-Ghraiba	2 570	52 849	20,5	185
10-M.Chaker	2 212	47 564	21,5	215

Source : I.N.S 2004

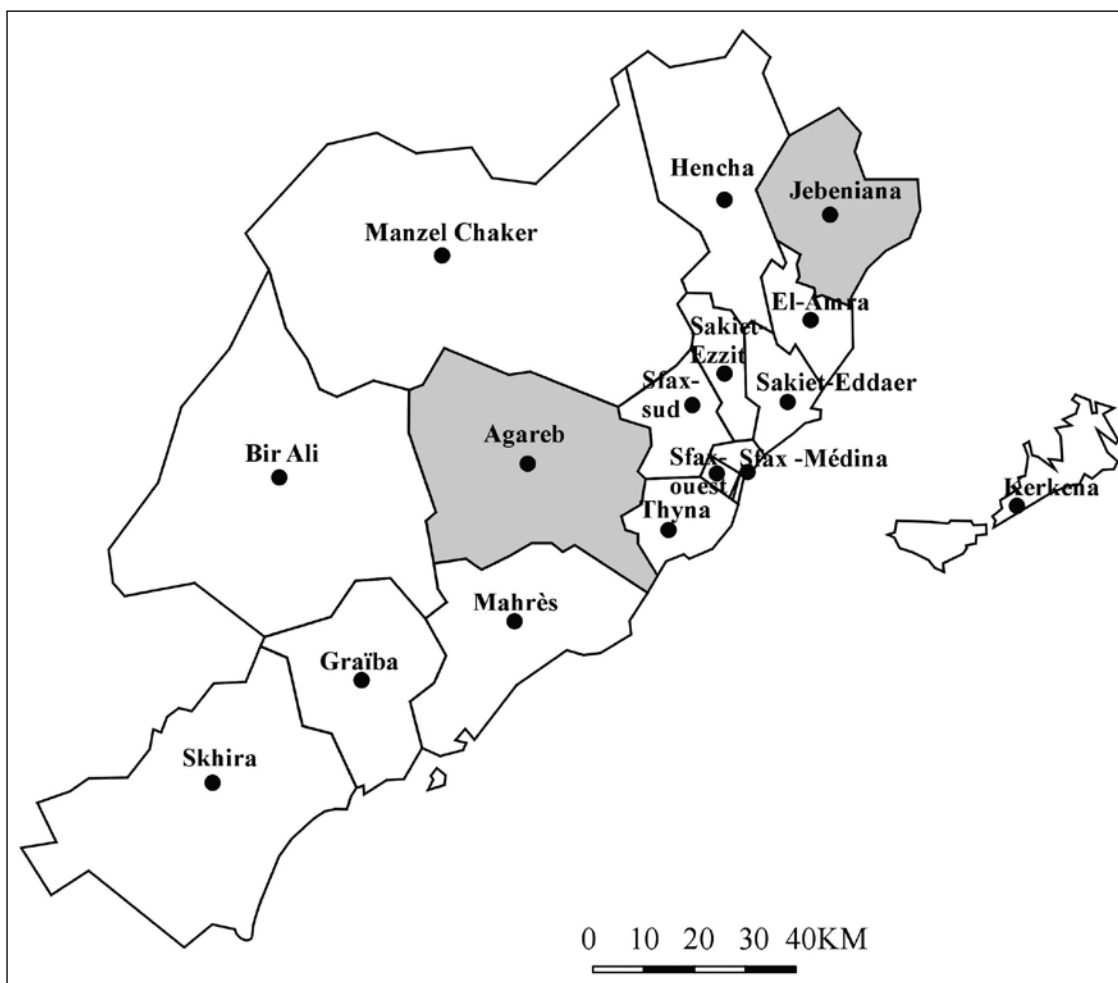
La ville primatale se gonflait encore. Son poids démographique est passé de 86 % à 87 % du total urbain régional entre 1994 et 2004. Au contraire la deuxième ville (Kerkennah en 1994) a perdu son rang au profit de la petite ville d'El Mahrès avec un effectif qui demeure toujours au dessous de 15 000 hab.

Elle est 16 fois au dessous du normal et 39 fois moins que la taille de la ville primatale. La dixième ville n'atteignait pas encore les 2 500 hab. Elle est 21,5 fois moins que son niveau normal (théorique) et 215 fois loin de la première ville.

Bref, le poids démographique additionné de l'ensemble des villes satellites de Sfax n'atteigne pas encore le seuil de 70 000 hab. Elles demeurent de simples centres nains à faible dynamisme démographique.

<sup>1</sup> Jnen L. , 1991 : la ville marocaine moyenne, un moyen d'équilibre régional et un défi de la politique de décentralisation (en arabe) ; p. 4..

Figure 1 : Localisation des centres urbains dans le gouvernorat de Sfax



### Inertie des centres nains

À l'inverse de la ville primatale, la majorité des centres du niveau de base ont enregistré un recul de leur poids urbain par rapport au poids régional. Il s'agit de Mahrès, Kerkennah, Skhira, Jebeniana et Menzel Chaker.

Tableau 3 : Poids des villes de la région sfaxienne (1994-2004)

ville	Pop. (1994)	Poids régional (%)	Pop. (2004)	Poids régional (%)	Taux de croissance (%)
Sfax	395 277	86	475 649	87	1,8
Mahrès	12 833	2,8	14 499	2,66	1,2
Kerkennah	14 062	3	14 400	2,64	0,2
Agareb	7 105	1,5	9 610	1,7	3
Skhira	8 011	1,7	8 627	1,5	0,7
Jebéniana	6 233	1,3	6 576	1,2	0,5
Hencha	5 317	1,1	6 277	1,1	1,6
Bir Ali	3 382	0,7	4 460	0,8	2,8
M. chaker	2 453	0,5	2 212	0,44	-10,2
Ghraïba	-	-	2 570	0,4	-
Total	456 673	100	544 880	100	1,7

Source: INS.

En outre, 6 centres ont enregistré un taux annuel de croissance inférieur à la moyenne régionale. Le petit centre de M. Chaker a marqué le taux le plus faible. Par contre, c'est le petit centre d'Agareb qui a enregistré le taux le plus élevé mais sans dépasser toujours le seuil de 100 000 hab.

Quoi qu'il en soit, toutes les villes du système urbain sfaxien – excepté Sfax - ne dépassent pas les 15 000 hab. chacune malgré l'enracinement de quelques unes d'elles comme Jebéniana, ELMahrés et Kerkenah. Cependant malgré cette situation d'inertie et de faiblesse à l'échelle démographique ces villes connaissent un étalement démesuré.

### **L'HABITAT SPONTANÉ, PRINCIPAL MÉCANISME DU PROCESSUS D'ÉTALEMENT DES PETITES VILLES : CAS DE JEBENIANA ET AGAREB (Fig. 1)**

#### **Localisation et processus d'étalement**

En se basant sur l'étude des différents documents cartographiques, de planification et d'aménagement des deux petites villes concernées, on peut dire que le processus d'étalement présente à la fois des points de convergence et de divergence.

Pour la ville de Jebéniana située au Nord-Est du gouvernorat à mi-chemin entre Sfax et Mahdia sur l'axe routier littoral RR82 et avant qu'elle fut érigée en commune, elle avait l'aspect d'un gros bourg rural affleurant dans une basse plaine arboricole. Mais dès 1960, avec la création de l'appareil communal, la situation n'a cessé de changer surtout sur le plan socio-démographique et en matière d'équipement. Le premier plan d'aménagement de Jebeniana date de 1975. Il couvre une superficie de 160 ha. Il vise à mieux gérer l'extension remarquable de la ville en particulier en matière d'habitat et maîtriser le plus que possible la prolifération anarchique des habitations et remédier au problème de logement surtout pour les catégories les plus démunies. Cependant malgré les efforts fournis on n'a pas pu résoudre les principaux problèmes qui s'accroissent de plus en plus du fait de l'augmentation des habitants et la prolifération des constructions anarchiques surtout aux dépens des banlieues arboricoles. La solution était de revoir les principales orientations en matière d'aménagement et ce dans le cadre d'un nouveau plan d'aménagement qui a vu le jour en 1990. Son but était d'intégrer les terrains d'occupation illégale (autour de 125 ha) et préparer la ville à rassembler 30 000 hab. au fil de 10 ans. Le PAU de 1990 divise un périmètre communal de 1 600 ha en deux types de zones : zones urbaines (U) et zones non urbaines (NU) composées de terrains agricoles et de terrains non aedificandi (NAE). Les zones urbaines sont d'une superficie totale de 448,3 ha. Ainsi la surface urbaine aménagée va s'étendre à peu près 3 fois. Toutefois, les symptômes de désorganisation et d'anarchie continuent à gagner du terrain. « Plusieurs logements et équipements se sont implantés sans respecter le zoning du PAU <sup>2</sup> ». Des îlots récents d'habitat spontané se voient aujourd'hui juste en dehors du périmètre de l'actuel PAU (voir fig. n° 2). Mais de telle situation est plus accentuée dans le cas d'Agareb. Par rapport à Jebéniana, le centre d'Agareb qui occupe une position plus à l'intérieur du Gouvernorat sur l'axe routier continental GP14 liant entre Sfax et Gafsa, ne fut érigé en centre communal que tardivement c.-à-d. en 1985 malgré qu'il fut nommé siège de délégation dès 1968. Entre temps, Agareb a connu des mutations importantes surtout du point de vue équipement et poids démographique. Le règlement et le plan d'aménagement au 1/2 000 d'Agareb datent de 1981. Ce plan couvre 125 ha sur un périmètre communal de 400 ha dont une grande partie en terres agricoles et en zones inondables. Il vise surtout à équiper la ville naissante, résoudre les principaux problèmes d'ordre socio-économiques des habitants dont le nombre évolue rapidement. Il fut l'objet de deux révisions l'une en 1995 et l'autre en 1998. On y a gardé la même surface aménagée. « Les surfaces disponibles à l'intérieur du périmètre de l'actuel PA peuvent largement suffire aux besoins d'Agareb pour l'horizon 2005 <sup>3</sup> ». L'objectif principal de telles opérations était de mieux gérer

<sup>2</sup> Rapport de révision du PAU d'Agareb, 1998.

<sup>3</sup> Idem

l'urbanisation spontanée et clandestine qui ne cesse de gagner du terrain à la fois à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre aménagé. En effet des îlots d'habitat spontané à densité variable, se voient partout. C'est le cas par exemple des quartiers de «Lagrar, El Akachat, El Araiech à l'ouest et au sud de la ville » et bien d'autres. L'urbanisation anarchique couvrait aujourd'hui plus de « 200 ha en dehors du périmètre aménagé avec une densité moyenne de 6 logements/ha.<sup>4</sup> ». La situation indiquée est le résultat de divers facteurs.

### Principaux facteurs de prolifération d'habitat illégal

#### *Crise rurale et importance de l'exode rural*

À l'égard de tout l'espace rural sfaxien, les sous-espaces ruraux d'Agareb et de Jebeniana sont en crise. Cette situation est d'autant plus accentuée que la saison pluviométrique est de plus en plus sèche, sachant que l'économie locale se base essentiellement sur l'agriculture sèche et l'élevage. En outre ces espaces ruraux et villageois souffrent d'un mauvais état d'équipement et d'infrastructures. De telles conditions poussent chaque année un bon nombre de villageois à émigrer vers les centres urbains les plus proches tel que Jebeniana et Agareb en quête de travail ou de meilleures conditions de résidence.

**Tableau 4 : Évolution démographique de Jebéniana et Agareb**

Année	Effectif					Taux d'accroissement annuel			
	1966	1975	1984	1994	2004	66/75	75/84	84/94	94/2004
Jebeniana	3 498	4 682	5 864	6 233	6 576	3.3	2.5	0.6	0.5
Agareb	1 100	1 573	3 855	7 105	9 610	4	10	6	3

Source : INS

En même temps et grâce à l'appui des autorités publiques, la situation économique n'a cessé de s'améliorer dans de telles villes surtout celle d'Agareb. En effet, « la politique industrielle de l'État a favorisé les petits centres depuis les années soixante-dix, il en a découlé une fluidité dans la localisation qui a permis la diffusion de petites usines, un regain d'activités (bâtiment, services privés) en bas de l'échelle et la création d'une base productive<sup>5</sup> ».

Cette politique a permis par exemple pour le cas d'Agareb, la création de deux briqueteries, une unité de chaussures, une de couture, une de peinture... et d'autres.

De telle œuvre était presque absente à Jebeniana. De toute façon la situation de crise en amont (la campagne) et l'amélioration de la situation en aval (les deux petits centres urbains) ont permis à ces derniers d'être plus attractifs d'où donc l'évolution de leur poids démographique surtout pendant la décennie 1975-85.

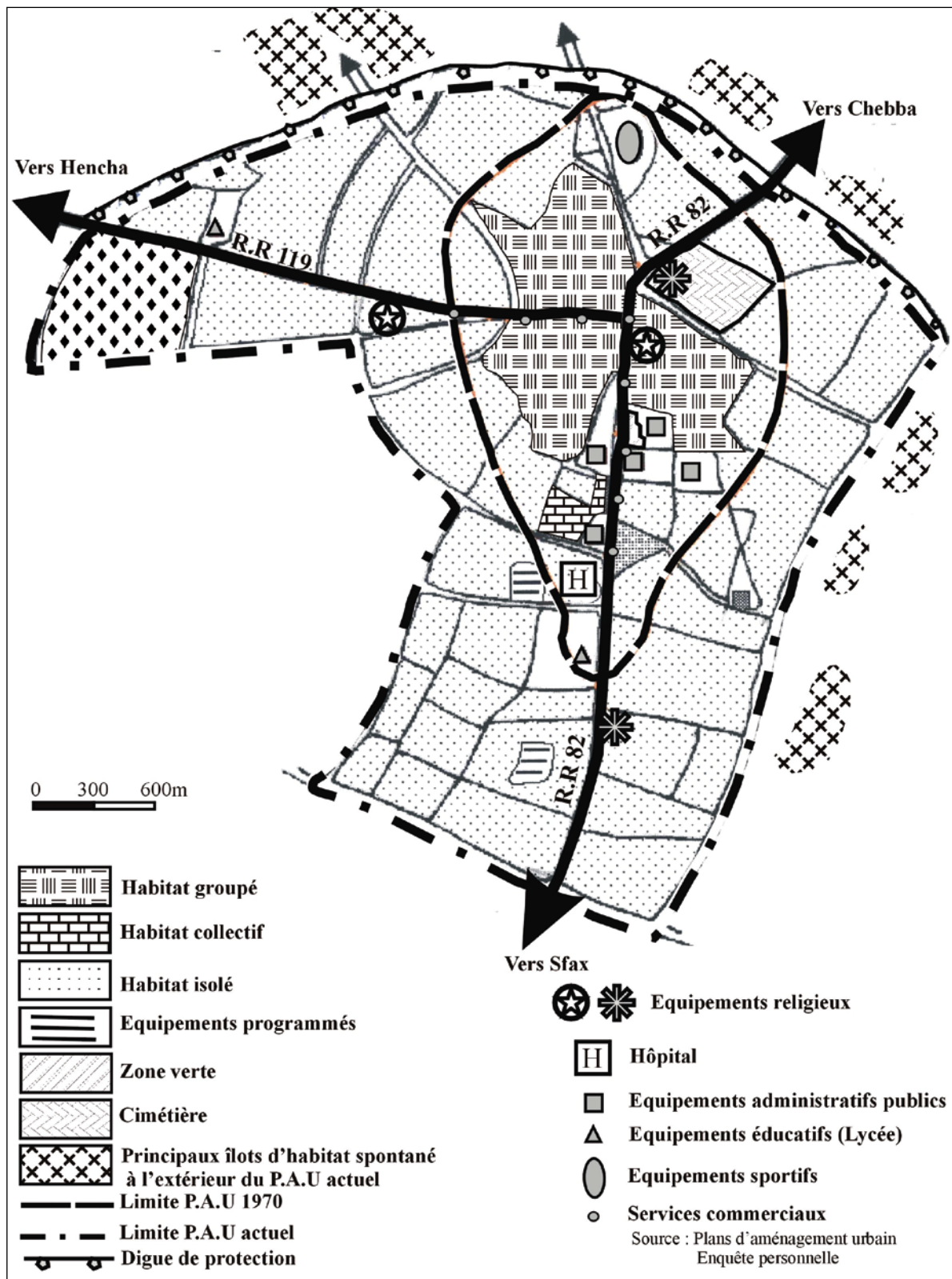
Pour le centre urbain naissant d'Agareb presque toute la population campagnarde dépendante sur le plan administratif a participé dans ces flux d'exode. Mais se sont surtout les fractions tribales réparties dans les secteurs du nord et du nord-ouest (Ettorba, Elmahrouga, Zéliana) qui ont participé le plus. Pour le cas de Jebeniana, la plupart des immigrés n'appartiennent pas à des catégories sociales démunies ou marginalisées comme c'est le cas des agrébins. Au contraire, se sont généralement des fonctionnaires publics, des commerçants et des petits investisseurs (anciens émigrés ou leurs descendants) qui ont créé quelques activités surtout dans le petit commerce (boutiques, studios...) ce qui a motivé le secteur tertiaire banal et a engendré l'étalement spatial de la ville. Généralement ceux-ci n'ont pas trouvé dans leurs villages d'origine les bonnes conditions

<sup>4</sup> Idem

<sup>5</sup> Belhédi A., 1994 : Les petites villes en Tunisie.

pour s'y installer et s'y investir. C'est ce qui explique la faiblesse de telle immigration par rapport à celle d'Agareb. Les secteurs les plus concernés sont les Ouled Hassen, ElMsatria, et récemment quelques Mjedhbas et Ouled Youssef. Toutefois la majorité de ces immigrés qu'ils soient des Agrebins ou des Jebenianis ont participé mal dans le processus d'extension des deux villes par la prolifération de l'habitat illégal.

Figure 2 : Extensions de la ville de Jebeniana



### *Déficience de la politique d'aménagement sur le plan social*

En effet, dès la première décennie de l'indépendance l'État à travers ses différentes structures régionales et locales, a tenté de bien organiser le surplus humain dirigé vers les villes tunisiennes surtout en matière d'habitat. Pour la petite ville de Jebeniana, l'oeuvre de l'État en la matière était de bonne heure. C'est dans le cadre de la campagne nationale de dégourbification et de lutte contre les conséquences désastreuses des pluies torrentielles de 1969, que le ministère des Travaux publics et de l'Habitat a entrepris la construction d'un certain nombre d'habitations en dur.

À la fin de 1969, 65 logements dits populaires et ouvriers ont déjà été construits par le ministère en question avec le conseil du gouvernorat de Sfax et la Société nationale immobilière tunisienne (SNIT). Au cours des années soixante-dix, les autorités publiques ont tout fait pour améliorer les conditions de logement surtout des ménages les plus pauvres en leur facilitant l'acquisition d'un nouveau logement plus décent en aménageant la dite « nouvelle cité » au sud de la ville. Pour les années quatre-vingts de telle oeuvre se manifeste par la création d'une nouvelle cité appelée « cité-jardins » à l'ouest de la ville sur la route menant vers la Hencha (RR119). Il est certain que ces efforts ont aidé à remédier au problème d'habitat à Jebeniana. Le rapport du dernier plan d'aménagement signale la présence de 200 unités vacantes, mais ça n'empêche d'avouer que les habitations individuelles illégales ne cessent de gagner du terrain. Par contre pour le centre d'Agareb les résultats obtenus sont insuffisants. En effet, pour mettre fin à toute sorte d'extension des gourbis et des habitations fragiles, les autorités publiques ont créé dès les années soixante une première cité populaire appelée ELIzdihar (prospérité). Durant la deuxième moitié des années quatre-vingts de nouvelles cités populaires ont vu le jour comme celle de « Echàachàa, Ennour, 20 Mars et d'autres ». Elles comptent 607 unités sur 12,3 ha. Cependant toutes ces créations n'étaient pas suffisantes par rapport aux demandeurs d'habitat dont le nombre ne cesse d'augmenter par conséquent l'habitat illégal s'étend de plus en plus.

### *Problème technique et mauvaise gérance de l'espace*

La prolifération de l'habitat illégal est en réalité un indicateur de l'efficacité ou non des politiques de planification, de gouvernance et d'aménagement suivies. À l'échelle locale, comme c'est le cas pour notre espace d'étude, l'appareil communal est le moyen de gouvernance, de gérance et d'aménagement par excellence. Généralement la création de tel appareil ne se fait que tardivement. Pour le cas d'Agareb par exemple il ne se fut créé qu'en 1985 c.-à-d. 17 ans après sa nomination comme siège de délégation (1968). Entre temps, le centre d'Agareb a connu des étendues remarquables. Outre cet appareil a toujours besoin d'assise et d'appui tant sur le plan financier que logistique pour gérer ses affaires et répondre aux besoins de ses habitants. En effet il a toujours montré son incapacité d'empêcher les tentatives continues pour construire d'une façon illégale malgré l'évolution des constructions légales.

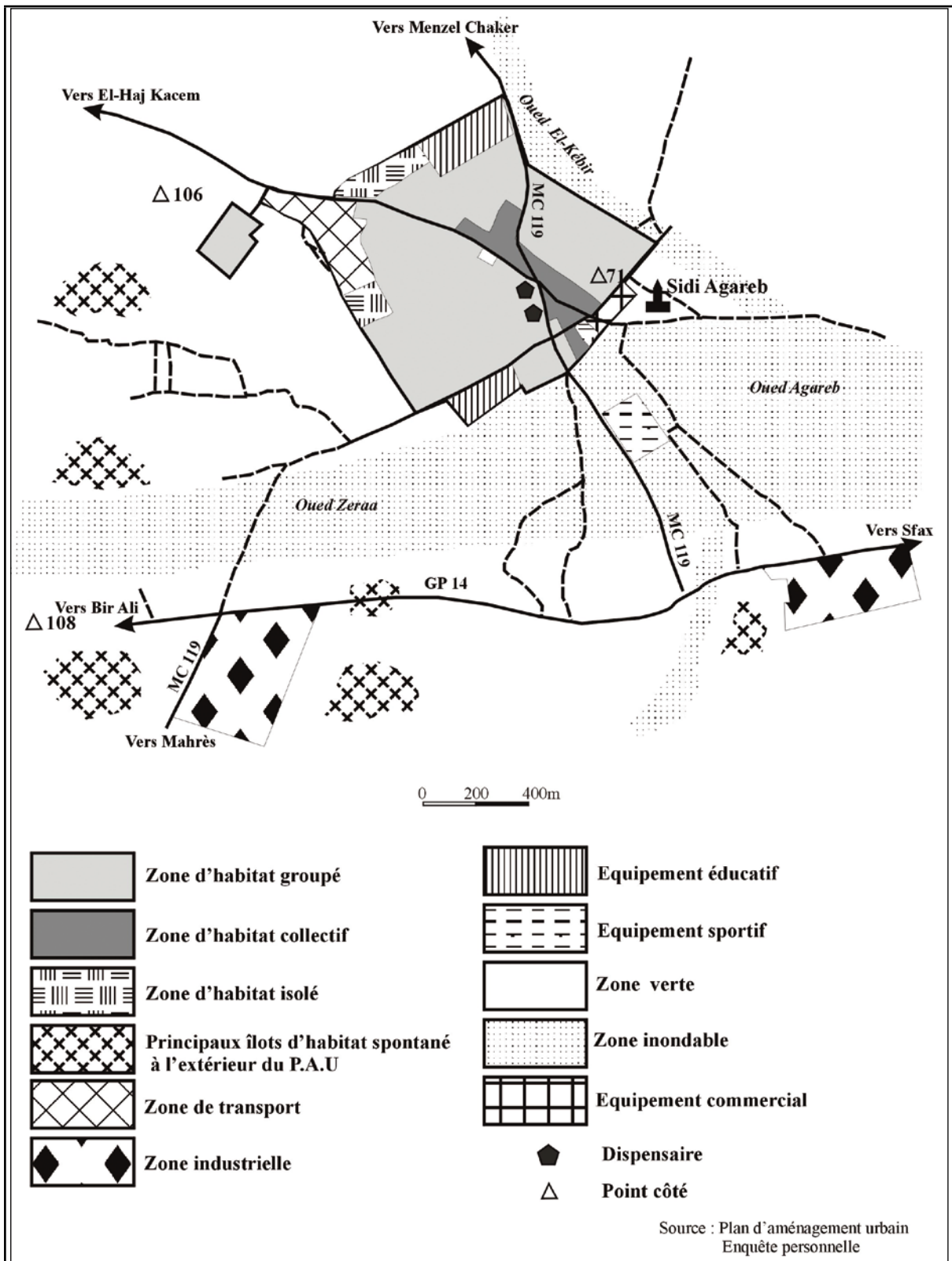
**Tableau 5 : Évolution des demandes de permis de construction, cas de Jebéniana**

Année	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
T. D.*	65	67	78	71	67	50	53	53	56	54	82	44	49	63	205
%	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
D. A.*	50	55	65	60	55	35	35	46	36	44	62	28	33	25	179
%	77	82	83,5	84,5	82	70	66	87	64	81,5	75,5	63,5	67,5	39,5	87,5
D. R.*	15	12	13	11	12	15	18	07	20	10	20	16	16	38	26
%	33	18	16,5	15,5	18	30	44	13	36	18,5	24,5	36,5	32,5	60,5	12,5

Source : commune de Jebéniana / (T.D\* : total demandes ; D.A\* : demandes acceptées ; D.R\* :demandes refusées).

La situation devient de plus en plus difficile à gérer si on tient compte d'autres données de plus en plus compliquées.

Figure 3 : Extensions de la ville de Jebeniana



### La composante foncière et physique

Il n'y a plus de doute que les autorités locales ont essayé de bien gérer l'extension urbaine et de dissuader toute construction dans les zones à vocation agricole et à topographie spécifique. Cependant la structure foncière et notamment la rétention foncière ainsi que le partage suite à

l'héritage encouragent la construction illégale surtout à l'extérieur des périmètres des plans d'aménagement. En effet, l'urbanisation dans l'arrière pays sfaxien à l'exemple d'Agareb et Jebéniana est conditionnée en grande partie par la structure et la trame foncière. L'héritage et le partage des terres au sein des familles restent en grande partie les moyens d'acquisition des terrains à construire. La construction diffuse des logements y est la principale caractéristique. Pour freiner cette extension l'État, comme on vient de le montrer, a opté surtout pour la dite politique d'habitat social par la création de cités populaires. Mais dès la deuxième moitié des années quatre vingt dix, les quartiers spontanés dont le développement était concomitant aux opérations dirigées, ont connu une nette accélération comme résultat de l'essoufflement des opérations dirigées.

Pour le cas de la petite ville d'Agareb, outre la composante foncière, la composante physique est un autre facteur d'une urbanisation diffuse et spontanée. En effet, Agareb se caractérise par une topographie très accidentée. J. Despois l'a présentée comme un « confluent d'oueds et nœud de pistes<sup>6</sup> ». Cette topographie a fait que plusieurs endroits étaient favorables pour l'apparition de nids d'habitat spontané (voir fig. n° 3).

Ces endroits étaient le plus souvent la cible des crues d'oueds surtout lors des fortes pluies.

Bref, toutes ces conditions se sont rencontrées pour que le phénomène d'habitat spontané se prolifère parfois d'un rythme accéléré et d'une façon étourdie au dépend des réserves foncières et agricoles qui deviennent de plus en plus rares.

#### **RÉPERCUSSIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

L'extension rapide de la ville d'Agareb ou de Jebeniana et l'apparition du phénomène d'habitat spontané ont provoqué plusieurs problèmes qui touchent d'une façon ou d'une autre la vie quotidienne des individus et des futures générations. Parmi ces problèmes on peut citer surtout la perte des terres utiles, l'abandon du travail agricole et la sous intégration sociale.

#### **Grignotage des terres agricoles et extension de la friche sociale**

La localisation des deux petites villes montre bien qu'elles sont nées dans un espace à vocation agricole. Un espace où l'olivier est très répandu. Ceci dit que l'agriculture est l'activité principale par excellence. C'est aussi l'activité la plus occupante. Cependant avec l'extension progressive des deux villes et la croissance des activités industrielles ou tertiaires qui attirent de plus en plus de main d'œuvre (rurale et agricole), le secteur agricole commence à perdre de plus en plus de son importance. Les agriculteurs ne s'attachaient plus comme auparavant à leurs terres. L'évolution des prix fonciers et les besoins des terres à bâtir en sont les raisons principales. Les terres jadis agricoles deviennent des terres friches. Les propriétaires guettent l'occasion pour vendre leurs terres à des prix élevés. Ainsi l'agriculteur devint un spéculateur. Il commence donc à calculer, à profiter des occasions et chercher les activités les plus rentables. Sans doute ces conditions sont au profit d'une urbanisation anarchique à l'échelle des deux petites villes. Le dernier plan d'aménagement d'Agareb par exemple couvre une surface de 450 ha. La surface réservée à l'habitat est aux alentours des deux-tiers. Toutefois, la densité des habitations n'est pas partout la même. Pour les cités populaires publiques, elle est de 50 logement /ha. Tandis que pour les zones à habitat individuel illégal, elle est de 3 à 10 unités/ha. Ceci dit que ce type d'habitat se répartit d'une façon irrationnelle aux dépens des terres utiles. D'autre part, le partage des terres entre les héritiers en est un autre facteur. Il permet à chacun de construire à sa façon son logement. Généralement, tout se passe d'une manière inconsciente sans permis de construction et sans tenir compte des orientations des plans d'aménagement.

#### **Détérioration du paysage urbain et augmentation des frais d'urbanisation**

L'extension anarchique des deux villes a produit un paysage désharmonieux. Les multiples désarticulations et discontinuités entre l'urbain et le rural qui prennent généralement la forme de

---

<sup>6</sup> Despois J., 1952 : Sahel et Basses Steppes, p 373.

languettes y sont un meilleur argument. C'est le cas surtout de la petite ville d'Agareb. L'extension de cette ville surtout par le biais de l'habitat spontané et illégal se faisait généralement dans des zones inondables au dépens des parcours d'eau (à écoulement saisonnier). C'est le cas des cités « El Arfaouine, Jouiret, Chàachà » à l'ouest de la ville. Les habitants de telles cités et des cités semblables sont alors en danger surtout lors des fortes pluies. Pour le cas de Jebeniana c'est l'écoulement en nappe qui fait de tel danger. L'absence du réseau d'assainissement des eaux ou sa faiblesse aggrave de plus en plus la situation. Plusieurs endroits de la ville d'Agareb et de Jebeniana se transforment au fil du temps en déversoirs d'eau et d'ordures ménagères. Le fait d'assainir ses endroits et d'intégrer leurs habitants dans le tissu urbain proprement dit demande plus de moyens et d'aides additionnelles.

### **L'habitat spontané, un maculage de ségrégation**

Il importe de rappeler que le phénomène d'habitat spontané ne touche pas uniquement les catégories sociales faibles et marginalisées. Quelques personnes (ou ménages) de rang social meilleur se sont intéressés ; mais généralement la majorité sont de niveau de vie faible à moyen. C'est le cas surtout de la petite ville d'Agareb. Il s'agit d'émigrés de villages proches qui –généralement après une période de travail et de séjour dans la petite ville- préfèrent s'y installer définitivement. Ils se localisent surtout dans les secteurs où les prix fonciers sont moins élevés et le contrôle administratif est faible. D'autres profitent des terres qui leurs reviennent à l'intérieur de la ville pour construire eux aussi d'une façon illégale.

A noter également qu'il y avait généralement des liens et des rapports d'origine tribale et familiale qui associent les nouveaux résidents. Ceux-ci ont sans doute trouvé l'aide de la part de quelques anciens résidents descendant de la même famille ou de la même faction tribale. Cette forme d'organisation sociale ne caractérise pas uniquement la petite ville d'Agareb ou de Jebeniana. Elle l'est aussi pour presque la totalité des petites villes du système urbain sfaxien. C'est le cas par exemple pour la Hencha ou Bir Ali où de telle forme est présente aujourd'hui (et où de telles cités caractérisent le tissu urbain aujourd'hui). Ce genre d'émigration a fait apparaître de nouvelles étendues et maculations urbaines tout autour des petites villes indiquées. Il s'agit en fait de « Aarouchs » (fractions tribales) réimplantés plus que cités urbaines dans le vrai sens du terme.

De toute façon ces nouvelles étendues accentuent de plus en plus les problèmes des petites villes d'où donc les difficultés de toute opération d'aménagement, de restitution et d'intégration. « Les villes tunisiennes offrent un espace de plus en plus différencié et ségrégué au fur et à mesure qu'elles s'étendent spatialement en dépit de certains programmes correcteurs que ce soit à travers la réhabilitation, la rénovation, le développement urbain intégré, l'éradication des logements rudimentaires ou par le biais de l'aménagement urbain<sup>7</sup> ».

### **CONCLUSION**

Au terme de ce travail, il est intéressant de rappeler que les petites villes de la région sfaxienne connaissent des problèmes de conséquences. Pour l'habitat spontané problématique de base de ce travail, il est certain qu'il s'agisse d'un phénomène contraignant pour tout développement vigoureux à l'échelle locale et régionale. C'est vraie que pour certains il ne s'agit pas encore d'un problème d'ampleur pour le cas des petites villes, mais ça n'empêche qu'il représente un vrai danger et ce pour au moins deux raisons. Premièrement les faibles potentialités en terres agricoles utiles qui sont la cible d'autres fléaux. Deuxièmement l'importance de la perte en la matière en tenant compte de l'ensemble des petites villes sur le plan régional et national.

Ainsi donc, apparaît la nécessité de prévenir. Pour se faire trois points essentiels à prendre en considération. D'abord, la nécessité de mettre en application les grandes orientations en matière d'aménagement local pour chaque petite ville et être avide à précéder toujours l'apparition des maculations d'habitat spontané et non le contraire. Ensuite s'intéresser au même temps à la communauté villageoise et rurale environnante. Enfin renforcer l'assise financière et matérielle pour l'ensemble des appareils municipaux sur le plan local.

---

<sup>7</sup> Belhédi, A., 2005 : Différenciation et recomposition de l'espace urbain en Tunisie.

## RÉFÉRENCES

- BAHLOUL A., *La petite ville et son espace. Cas de la ville d'El Hencha*, CAR, FLSH, Tunis, 138 p., 1993.
- BELHEDI A., *Espace et société en Tunisie*, thèse d'État, 3 tomes 269, 305 et 252 p. FSHS, Tunis, 1989.
- BELHEDI A., *Petites et moyennes villes en Tunisie*, colloque de Sefrou (Maroc), 21 p. -1991.
- BELHEDI A., *Différenciation et Recomposition de l'espace urbain en Tunisie*, p. 21-46, in « Villes arabes en mouvement », cahier de GREMANO, n° 18, coordination de Sid-Ahmed Soulah, Laboratoire Sedet-CNRS, université Paris VII Denis Diderot, 265 p. - 2005 .
- BELHEDI A., *Les Petites villes en Tunisie*, 30 p. Travail élaboré dans le cadre du projet GREPVIT (FNRS-CNRS) et BEPV (article non publié),1994 .
- BENNASR A., *La petite ville et l'organisation de l'espace rural. Étude du cas de Menzel Chaker*, mémoire de CAR, 122 p., FSHS, Tunis, 1989.
- CHEBBI M., *L'habitat spontané dans le Grand Tunis*, in Population et Espace, p. 177-192, Tunis, (en Arabe), 1988.
- COLLECTIF, *Le phénomène urbain et le développement en Tunisie*, CERES productions et Institut supérieur d'éducation et formation continue, 124 p., (en Arabe), 1993.
- GDOURA M., *Habitat anarchique et environnement urbain en Tunisie*, actes du colloque de géographie, pub. FLSHS, p. 136-148, 1998.
- JEDIDI M., *Jebéniana et sa région : Étude géographique*, FLSH, série Géographie, Vol III. 318 p., Tunis, 1975.
- JEDIDI M., *Croissance urbaine de la ville de Sousse au Sahel Tunisien, ses problèmes et les méthodes pour en faire face*, RTG n° 5, p. 5-19, (en Arabe), 1980.
- JEDIDI M., *Phénomène d'extension spatiale des villes en Tunisie*, 1<sup>er</sup> colloque du département de géographie, FLSH, Sfax, 10 p, (en Arabe), 1994.
- JNEN L., *La ville marocaine moyenne, un moyen d'équilibre régional et un défi de la politique de décentralisation*, colloque de Sefrou, 6 p., 1991.
- LAMINE R., *Messaadine du village à la ville*, RTG, n° 21-22, p. 65-72, Tunis, (en Arabe), 1992.
- MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DE L'HABITAT, DIRECTION DE L'URBANISME, *Révision du plan d'aménagement urbain d'Agareb*, 32 p., 1995.
- MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DE L'HABITAT, DIRECTION DE L'URBANISME, *Révision du plan d'aménagement urbain d'Agareb*, 32 p., 1998.
- MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT ET DE L'HABITAT, DIRECTION DE L'URBANISME, *Révision du plan d'aménagement urbain de Jebéniana*, 29 p., 1998.
- MKAOUER A., *Processus d'urbanisation d'une communauté rurale pauvre à la périphérie de Sfax : Agareb*, 53 p., non publié 1989.
- MKAOUER A., BIR ALI, *Émergence difficile d'un petit centre urbain*, 43 p., non publié, 1990.
- M'TAR A., *Les centres urbains naissants dans les campagnes tunisiennes : cas d'El Hencha*, Revue Tunisienne de Géographie, n° 6, 1980.
- SETHOM H., *Quelques problèmes d'Aménagement Rural : Concurrence entre ville et campagne*, Population et Espace en Tunisie, (collectif), p. 177-192, (en Arabe), 1988.
- SETHOM H., *Pouvoir urbain et paysannerie en Tunisie*, CERES Productions et fondation nationale de la recherche scientifique, 383 p. + annexes, Tunis (1992).
- TAYACHI H., *Les cités populaires programmées : solution à l'habitat spontané à Tunis ?*, université de Tunis, 490 p., 1988.
- TRABELSI M., *Mahres et sa région*, thèse de 3<sup>e</sup> Cycle, 349 p., Paris, 1970.