



**HAL**  
open science

# Les centralités du grand Tunis : acteurs, représentations et pratiques urbaines

Imen Oueslati-Hammami

► **To cite this version:**

Imen Oueslati-Hammami. Les centralités du grand Tunis : acteurs, représentations et pratiques urbaines. Géographie. Université Toulouse le Mirail - Toulouse II, 2010. Français. NNT: . tel-00477208

**HAL Id: tel-00477208**

**<https://theses.hal.science/tel-00477208>**

Submitted on 28 Apr 2010

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.



Université  
de Toulouse

## Doctorat de l'Université de Toulouse –Le Mirail

Ecole doctorale T.E.S.C.

*LISST-CIEU*

**GEOGRAPHIE AMENAGEMENT**

**Aménagement et urbanisme**

*Imen Oueslati-Hammami*

# Les centralités du grand Tunis Acteurs, représentations et pratiques urbaines

Soutenue le 7 avril 2010

**Ben Slimane Moncef** : Professeur d'urbanisme, Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, co-directeur de la recherche.

**Jaillet Marie-Christine** : Directeur de recherche, CNRS. Université de Toulouse-Le Mirail.

**Laborie Jean-Paul** : Professeur émérite d'aménagement et urbanisme, Université de Toulouse-Le Mirail, co-directeur de la recherche.

**Melliti Imed** : Maître de conférences de sociologie, H.D.R. de sociologie, Université de Tunis El Manar, rapporteur.

**Pinson Daniel** : Professeur d'aménagement et urbanisme, Université Paul Cézanne, Aix-Marseille, rapporteur.

## Remerciements

« Personne ne sait mieux que toi, sage Kublai, qu'il ne faut jamais confondre la ville avec le discours qui la décrit. Et pourtant entre la ville et le discours, il y a un rapport. » (Italo Calvino. Les villes invisibles. Seuil, Paris.)

« Le monde social est le lieu de luttes à propos de mots, qui doivent leur gravité – et parfois leur violence – au fait que les mots font des choses, par une grande part, et que changer les mots et plus généralement les représentations (...) c'est déjà changer les choses. La politique pour l'essentiel est une affaire de mots. C'est pourquoi le combat pour connaître scientifiquement la réalité doit presque toujours commencer par une lutte contre les mots ». (Pierre Bourdieu, « Choses dites », Minuit, Paris, 1987, p69.)

Tout d'abord, je tiens à remercier Calvino et Bourdieu pour ces deux citations, qui en les lisant, ma curiosité de chercheur débutante a été éveillée face à un domaine de recherche en urbanisme qui interroge les images d'une ville, ses représentations, leur prégnance sur les choix d'aménagement et leur influence sur les discours et les pratiques des différents acteurs urbains. En effet, cette sorte de curiosité lança les prémises de ce travail de recherche qui n'aurait pas abouti sans le soutien et l'aide de nombreuses personnes.

Parmi toutes ces aides je dois insister sur celles apportées par les professeurs Moncef Ben Slimane et Jean-Paul Laborie, qui ont accepté d'encadrer cette thèse. Toujours disponibles, comprenant mes difficultés, ils ont su me conseiller à chaque fois dont j'avais besoin et encourager mon évolution, tout en domestiquant, lorsqu'il le fallait, certains de mes enthousiasmes débordants.

M. Taieb Houidi, le directeur du bureau d'étude en urbanisme : « Dirasset », m'a reçu plusieurs fois dans son établissement et m'a donné de bonnes indications au bon moment. Son apport fut précieux surtout au niveau du travail cartographique accompagnant ma thèse. Il n'a pas hésité à mettre son équipe de cartographe à ma disposition pour m'assurer les formations sur certains logiciels et pour m'aider à réaliser mes cartes.

M. Morched Chabbi, directeur du bureau d'étude en urbanisme : « Urbaconsult », m'a reçu plusieurs fois dans son établissement en m'autorisant à consulter les documents de sa riche bibliothèque. Plus encore, il m'a permis d'exploiter quelques intuitions grâce à ses conversations qui m'ont ouvert de nombreux horizons.

Je tiens à remercier M. Jamel Bettaher et M. Ibrahim Jadla, les directeurs successifs de l'Institut Supérieur des Etudes Appliquées en Humanité de Tunis, qui ont cru en moi et m'ont toujours soutenu et encouragé.

J'adresse également mes remerciements à mon pays la Tunisie et plus particulièrement mon ministère de tutelle : le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche scientifique et technologique qui m'a encouragé tout au long de mon parcours en m'autorisant au début de ma recherche deux bourses en alternance, témoignant ainsi de l'intérêt de la Tunisie pour l'amélioration de la qualité de l'éducation et le développement de la recherche.

De même je tiens à remercier la France pour son ouverture et sa générosité, qui par l'intermédiaire de l'Institut français de coopération m'a permis quatre stages de recherche à l'université de Toulouse-Le-Mirail, tout en m'apportant le soutien financier nécessaire et tout en m'offrant les conditions favorables pour le déroulement

et la soutenance de la thèse. D'ailleurs, à ce propos, j'aimerais remercier particulièrement madame Evelyne-Fleuri Chebbi qui était responsable du service français de coopération de l'ambassade de France à Tunis.

Mes remerciements vont également au laboratoire de recherche du CIEU (Centre Interdisciplinaire des Etudes en Urbanisme) et à tous les membres de son équipe qui m'ont soutenu moralement et m'ont accueilli chaleureusement durant mes séjours de recherche à l'Université de Toulouse-Le-Mirail.

Je tiens à exprimer mes remerciements inégalés à mon laboratoire d'appartenance : l'unité de recherches « conception et usage de l'espace urbain » à l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis. Et c'est avec fierté que je considère ce laboratoire et son équipe comme une deuxième famille pour moi. Ainsi, encore une fois je remercie le professeur Ben Moncef Slimane pour toute l'attention et la motivation morale et scientifique qu'il nous a fournis, en tant que directeur de cette unité de recherche. Comme j'adresse un salut amical à tous les membres de notre unité de recherche, qui plus que des collègues de travail représentent pour moi des soeurs sur qui j'ai pu compter.

Enfin, sans ma famille qui m'a encouragé maintes fois à continuer alors que le découragement s'installait, je n'aurais pas mené à bien ma thèse. C'est la raison pour laquelle j'aimerais la remercier, tout en adressant un remerciement particulier à mon papa adoré et mes chers frères Makrem et Anis.

Mes remerciements sincères vont également à une assistante maternelle d'exception madame Naima Thour qui a donné à mon fils adoré Yassyn et à moi-même beaucoup d'attention et d'affection, et à qui je tiens à exprimer toute ma reconnaissance.

Pour finir, je ne trouve pas les mots pour remercier mon mari Sofien qui a toujours cru en moi et qui a fait preuve de grande compréhension. Enfin, mon dernier remerciement je l'adresse à ma chère mère, qui nous a quitté depuis vingt ans, mais dont le souvenir est resté gravé à jamais dans mon cœur et dans mon âme.

*A Hammami Sofien, mon mari  
A Mohamed Yassyn et Youssef, mes enfants chéris*

## *SOMMAIRE*

<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>3</b>	
<b>PROBLEMATIQUE</b> .....	<b>9</b>	
HYPOTHESES ET QUESTIONNEMENTS .....	13	
<b>METHODOLOGIE DE RECHERCHE ET TECHNIQUES D'INVESTIGATION</b> ..	<b>15</b>	
<b>PARTIE N°1 : DEFINITION DES CONCEPTS ET PRESENTATION</b>		
<b>HISTORIQUE DE LA DYNAMIQUE DU CENTRE ET DE LA CENTRALITE DE</b>		
<b>LA VILLE DE TUNIS</b> .....		<b>26</b>
CHAPITRE 1 : DISCUSSION SCIENTIFIQUE DES CONCEPTS .....	26	
Sous- chapitre n° 1 : Les concepts du « centre ville » et de « centralité urbaine » .....	27	
Sous- chapitre n° 2 : Le concept d'acteur.....	65	
Sous- chapitre n°2 : Les concepts perception, image et représentation urbaines.....	87	
CHAPITRE 2 : HISTORIQUE DE LA DYNAMIQUE DU CENTRE ET DE LA CENTRALITE DE LA		
VILLE DE TUNIS .....	100	
Sous chapitre n°1 : La centralité enfermée de la médina : .....	102	
Sous-chapitre n°2 : La centralité dédoublée de Tunis : La ville ancienne et la ville neuve		
.....	117	
Sous-chapitre n°3 : L'avenue H. Bourguiba au cœur de la question de la centralité....	143	
<b>PARTIE N°2 : LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE DANS LES</b>		
<b>DOCUMENTS D'URBANISME</b> .....		<b>162</b>
CHAPITRE N° 1 : L'ANALYSE DE CONTENU DES DOCUMENTS D'URBANISME.....	168	
Sous-chapitre n° 1 : L'analyse des documents d'urbanisme publiés jusqu'aux années 80		
.....	171	
Sous- chapitre n° 2 : L'analyse des documents d'urbanisme publiés à partir des années		
80 .....	199	
CHAPITRE N° 2 : ANALYSE THEMATIQUE-DIACHRONIQUE ET DECODAGE DES REFERENTS		
IDEOLOGIQUES DE LA CENTRALITE DANS LES ETUDES D'URBANISME .....	219	
Sous- chapitre n° 1 : L'analyse thématique-diachronique de la centralité dans les études		
d'urbanisme .....	219	
Sous- chapitre n° 2 : Décodage des référents idéologiques dans le discours officiel des		
aménageurs sur la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis .....	233	
<b>PARTIE N°3 : LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE CHEZ LES</b>		
<b>USAGERS DU GRAND-TUNIS</b> .....		<b>274</b>
CHAPITRE N°1 : PRESENTATION DE L'ENQUETE SUR TERRAIN .....	274	
Sous- chapitre n° 1 : Le questionnaire et ses objectifs .....	276	
Sous- chapitre n°2 : Présentation de l'échantillon : .....	280	
Sous- chapitre n° 3 : Les lieux d'enquête : .....	286	

CHAPITRE N° 2 : TRAITEMENT DE L'ENQUETE, ANALYSE ET INTERPRETATION DES RESULTATS .....	327
Sous- chapitre n° 1 : Les étapes du traitement de l'enquête.....	327
Sous- chapitre n° 2 : Les référents spatio-symboliques de la représentation de la centralité chez les usagers du Grand Tunis .....	342
<b>PARTIE N°4: LA REPRESENTATION DU CENTRE ET DE LA CENTRALITE DU GRAND-TUNIS DANS LES DISCOURS DES ACTEURS URBAINS .....</b>	<b>399</b>
CHAPITRE N°1 : PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE DE RECHERCHE.....	399
Sous- chapitre n° 1 : Présentation de l'entretien semi-directif et du guide d'entretien.	399
L'entretien semi-directif .....	399
Sous- chapitre n°2 : Présentation des enquêtés (les acteurs urbains interrogés).....	403
Sous- chapitre n° 3 : L'analyse du discours comme analyse de contenu .....	410
CHAPITRE N°2 : LES RESULTATS DE L'ANALYSE DE CONTENU DES DISCOURS DES ACTEURS .....	434
Sous- chapitre n° 1 : L'analyse des discours des acteurs urbains sur le centre ville de Tunis .....	441
Sous- chapitre n° 2 : L'analyse des discours des acteurs urbains sur la centralité urbaine dans le Grand-Tunis .....	459
Sous- chapitre n° 3 : La question du centre et de la centralité, propositions d'actions et perspectives d'aménagement.....	492
<b>CONCLUSION GENERALE .....</b>	<b>582</b>
I. DIAGNOSTIC DES REPRESENTATIONS DE LA CENTRALITE CHEZ LES ACTEURS URBAINS ET DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME. ....	582
A. Les représentations communes de la centralité dans la ville de Tunis :.....	586
B. Les différents degrés de divergences dans les représentations de la centralité: .....	593
II. LA COMPLEXITE DES REPRESENTATIONS DE LA CENTRALITE EN URBANISME : TENTATIVES D'EXPLICATION.....	604
A. La complexité du fonctionnement des représentations convergentes de la centralité .....	605
B. La complexité du fonctionnement des représentations divergentes de la centralité.....	607
C. La manipulation du concept de la centralité en urbanisme .....	610

## INTRODUCTION

La capitale Tunis connaît des changements et des transformations considérables. Sa morphologie urbaine actuelle n'est plus celle des années soixante-dix. L'espace urbain de la capitale s'est remarquablement diversifié : des complexes commerciaux, des galeries marchandes, des sièges sociaux et de nouveaux services se sont installés à la périphérie de la capitale, des lotissements résidentiels importants s'y sont également développés constituant, par voie de conséquence, des polarisations nouvelles conduisant à l'apparition de nouvelles centralités complémentaires ou / et concurrentielles du centre historique de la capitale.

Il y a vingt ans J-M. Miossec, dans son analyse de l'évolution des quartiers centraux de Tunis, constatait déjà « un mouvement de déplacement du centre-ville vers les quartiers centraux nord ainsi qu'un mouvement de diffusion des activités du tertiaire supérieur »<sup>1</sup>.

Ce sont, en effet, les besoins spatiaux de ces activités tertiaires de plus en plus nombreuses et complexes qui déplacent le centre-ville « tel un pion sur les deux axes orthogonaux du damier urbain, vers des zones plus aérées, plus accessibles, mieux équipées, ce qui accentue la ségrégation entre centre originel et nouveaux centres, tant par la distance que par les spécialisations »<sup>2</sup>. On assiste ainsi depuis trois décennies environ à un processus de valorisation sociale de certains pôles périphériques (par exemple : El Manzeh, El Manar, l'Ariana, la Marsa, les Berges du lac, etc.).

L'émergence de ces pôles a été impulsée, d'une part, par divers acteurs publics et privés concernés par la production du cadre bâti et, d'autre part, par des dynamiques nouvelles où interviennent la qualification sociale et urbaine différentielle de l'espace du Grand Tunis, son peuplement et les activités économiques et commerciales qui y prennent place. La nouvelle configuration socio-spatiale de l'espace urbain tunisois résulte également des choix de divers acteurs. Dans leur quête d'une identité sociale différenciée et distinctive, ils participent à l'émergence de nouvelles différenciations des espaces urbains et de nouveaux centres en particulier. Ces images traduisent à la fois les

---

<sup>1</sup> J-M.Miossec, *in* mémoire de DEA, N. SMIDA, « Production du territoire dans les nouveaux quartiers aisés de Tunis : cas des quartiers d'El Menzah et d'El Manar », ENAU, 1988, p. 122.

<sup>2</sup> « Eléments sur les centres-villes dans le monde arabe », Fascicule bilingue de recherche n° 19, Tours, URBAMA, 1988, p. 9.

mutations des formes urbaines produites par les aménageurs et les modifications des perceptions et du vécu des espaces urbains par les usagers.

Cette recherche tente de comprendre l'évolution des discours tenus par les acteurs urbains sur la centralité du Grand Tunis. Ainsi, ce travail de recherche ne s'intéresse pas seulement à l'analyse des discours évoquant les mutations du centre originel de Tunis, puisqu'il cherche également à comprendre les perceptions et les représentations exprimées par les acteurs urbains lorsqu'ils abordent la question de l'émergence des centres secondaires dans le périmètre du Grand Tunis. Cette thèse s'intéresse donc en priorité au discours et donc aux représentations sachant que le centre est d'abord « dans nos têtes une figure éminente de la représentation »<sup>1</sup>.

L'espace urbain, d'une manière générale, et le lieu de centralité en particulier, étant un construit social, il devait être envisagé dans son imbrication avec les deux autres dimensions mentale et matérielle qui le composent. Partant, de ce constat, toute action sur les lieux de centralité étant motivée par les valeurs des différents acteurs urbains (publics, privés ou ordinaires), attribue un sens nouveau à ces lieux. Ainsi, les enjeux urbains des lieux de centralité perçus, conçus ou vécus englobent aussi des enjeux de représentations. Les lieux de centralité pensés et projetés par les aménageurs s'alimentent des représentations mentales et des idéologies de ces derniers. Et ces représentations modèlent à leur tour les représentations spatiales de ces lieux de centralité, tout en influençant, au même temps, les pratiques et par conséquent les rapports des usagers établis avec ces espaces centraux.

L'espace de centralité en tant qu'espace réel produit donc des représentations mentales qui guident l'action des différents acteurs urbains sur cet espace en lui donnant du sens et en lui associant des représentations et des images urbaines.

En conséquence, c'est par l'étude de l'évolution des représentations de la centralité du Grand Tunis dans les discours des acteurs urbains publics et privés, ainsi qu'à travers les pratiques de ses usagers, que nous allons tenter de comprendre le sens de l'action sur les lieux de centralité de la ville de Tunis ainsi que le sens du discours et des pratiques urbaines qui accompagnent cette action.

---

<sup>1</sup> L. Devisme, « Actualité de la pensée d'H.Lefebvre à propos de la centralité : la question de la centralité », MSV, Université de Tours, 1999, p. 14.

Les représentations de la centralité dans la ville de Tunis, seront analysées à trois niveaux :

- Celui des représentations de cette centralité dans les documents officiels d'urbanisme ;
- Celui de l'analyse des pratiques des usagers du Grand Tunis ;
- Celui de l'étude des images urbaines issues des discours des aménageurs, concepteurs publics et privés concernés directement ou indirectement par la production des lieux de centralité.

Pourquoi ne pas limiter l'étude des représentations de la centralité du Grand Tunis, aux seuls discours officiels transcrits des documents d'urbanisme ?

Il nous a paru intéressant de connaître les différents angles de vues des acteurs urbains (publics et privés) et des usagers de cette ville. Ainsi par l'étude des représentations de la centralité véhiculées par les différents types d'acteurs de la ville de Tunis, nous tentons de comprendre le processus de production de la représentation de l'espace urbain, en général, et de la centralité, en particulier. Processus de production de centralité, qui, selon nous, ne devrait pas être envisagé comme un simple reflet du réel, mais probablement comme un schéma explicatif d'« un produit social complexe qui naît de l'articulation intime, de la dialectique permanente de l'idéal et du matériel. »<sup>1</sup>

De cette première cause découle la seconde. Etudier les représentations de la centralité de la ville de Tunis dans les documents officiels d'urbanisme afin de les confronter, ensuite, à celles véhiculées par les différents acteurs urbains (publics et privés) et à celles saisies à travers les pratiques urbaines de ses usagers, pourrait permettre dans un premier temps de déceler les divergences ou les convergences dans les contenus de ces représentations. Dans un second temps, cette comparaison pourra éclairer comment ces représentations de la centralité renvoient explicitement ou implicitement à l'image de la ville de Tunis.

Pour traiter ce sujet de recherche, nous avons articulé notre démarche autour de quatre principales étapes que nous présentons sous forme de quatre grandes parties constitutives du plan de la thèse suivant :

- *La première partie de la thèse* : a constitué une phase essentielle, en s'intéressant à la lecture de l'abondante littérature traitant de la question de l'évolution

---

<sup>1</sup> M. Lussault, « Tours : images de la ville et politiques urbaines », collection sciences de la ville, N°3, 1993, p. 350.

des centres villes, de la centralité et d'éventuelles polarisations dans les espaces urbains. Après avoir constaté la complexité de la notion de centralité et l'extension de certains de ces contenus, telles les pratiques de consommation ou la part de la centralité dans la création de sociabilités, nous avons pris le parti de réinterroger certains acquis au regard des évolutions enregistrées à Tunis dans le centre historique (la médina) ou à propos de l'aménagement de l'avenue H. Bourguiba (artère principale du centre ville européen). La présentation d'un panorama historique indique de quelle manière la production de l'espace urbain de Tunis se fait en référence aux représentations du centre de la ville et à celles de sa centralité tout en s'inscrivant dans une dynamique temporelle.

- Le premier chapitre de cette première partie de la thèse expose les concepts essentiels mobilisés dans ce travail : ceux de centre, de centralité, d'acteurs, de représentation et d'image de la ville. Le centre et la centralité semblent être des réalités spatiales mouvantes et en plus leur dimension sémantique est difficile à cerner. La définition du centre et de la centralité ne se limite pas aux pratiques des consommateurs et intègre les images et les représentations que s'en font les acteurs urbains. L'accent est donc mis sur la centralité urbaine en tant qu'objet signifiant. L'identité urbaine, la valeur symbolique et l'attraction commerciale exercées par les lieux centraux étudiés sur les acteurs publics, privés et ordinaires se sont ainsi imposées comme des interrogations centrales de la thèse. La notion d'acteur a retenu également notre attention en particulier dans l'approfondissement des mécanismes de production de la ville et des liens entre les logiques d'actions d'aménagement et l'émergence de centralités. Chaque acteur (aménageur, concepteur, citoyen, ...) se positionne et s'insère dans un système complexe qui est l'illustration des jeux et enjeux mis en place dans le processus de production de la centralité et de ses images urbaines.

- Dans le deuxième chapitre de cette première partie nous avons tenté de montrer la mutation permanente de la centralité. Nous avons donc procédé à une analyse chronologique de la dynamique du centre et de la centralité dans la ville de Tunis. Sans ce travail proposant un référentiel spatial clair, le décodage des représentations et des images urbaines du centre ville et de la centralité de Tunis devenait difficile ; la mise en évidence des mutations des structures urbaines et des typologies spatiales est un préalable nécessaire à l'étude de l'évolution de sa centralité, objet premier de cette recherche.

- *La deuxième partie de la thèse* : est consacrée au décryptage de la représentation de la centralité dans les documents d'urbanisme.

- Le premier chapitre de cette deuxième partie, présente d'abord la dynamique et le contenu des stratégies de centralité de la ville programmées ou/et réalisées. En effet, dans les études urbaines retenues, l'aménageur structure son discours autour de différentes dimensions sociale, économique, urbaine, etc. Ainsi, il transmet avec plus d'aisance sa représentation de certaines questions urbaines rattachées à la problématique du centre et de la centralité dans la ville de Tunis. A propos des actions et des stratégies urbaines, il évoque, les représentations mentales qui ont guidé son action et sa logique par rapport à ce phénomène urbain. A travers cette analyse nous avons tenté de saisir la logique de l'espace imaginé par l'aménageur, « la logique du bâtisseur »<sup>1</sup>. Quel rôle ces études urbaines jouent-elles dans la production de la centralité de la ville de Tunis ? Quelles sont les différentes images dominantes qu'elles véhiculent et associent à cette centralité ?

- Ensuite, dans le deuxième chapitre, en appliquant la méthode de l'analyse thématique-diachronique du discours, nous avons essayé de dévoiler les fondements idéologiques et théoriques qui ont contribué dans la construction du sens de cette même centralité évoquée dans les documents d'urbanisme étudiés. Rechercher les fondements du cadre idéologique et théorique de la centralité permet de comprendre la genèse et le développement de cette évolution urbaine et donc de répondre aux questions centrales suivantes. Quels ont été les facteurs politiques, juridiques, économiques déterminants de la mise en place concrète des structures de développement du centre ville de Tunis et de la dynamique de sa centralité ? Quels ont été les traits dominants de l'évolution de la notion de la centralité telle qu'elle a été appréhendée et utilisée dans les documents officiels d'urbanisme ? Quelles ont été les étapes les plus significatives et porteuses de sens dans la production des images de la centralité ?

- *La troisième partie de la thèse* s'est construite sur la base des résultats de l'enquête par questionnaires auprès des acteurs ordinaires rencontrés dans différents lieux reconnus officiellement<sup>2</sup> comme lieux de centralité dans le Grand Tunis. Par cette enquête, nous vérifions si les pratiques urbaines des usagers confirment ou infirment la

---

<sup>1</sup> M. Lussault, (1993), Idem, p. 23.

<sup>2</sup> A l'exception du centre commercial « carrefour », les 18 lieux restants constituant notre périmètre d'enquête ont été reconnus dans le schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis (2003) comme des lieux de centralité.

consistance de la centralité de certains lieux. La connaissance des comportements des usagers et leurs pratiques est en effet essentielle pour comprendre les changements urbains et de la prolifération des lieux de centralité dans le Grand-Tunis. Cette enquête s'intéresse également aux images et aux représentations qu'ont les usagers des différents lieux de centralité qu'ils fréquentent.

● *La quatrième partie de la thèse* : en insistant sur la place accordée à la dynamique des représentations des centres et à l'évolution de la centralité dans la ville de Tunis ; Elle ne dissocie pas une ville qui serait réelle, concrète, « la ville telle qu'elle » d'une « ville telle qu'on se la représente ». Donc, plus que la ville de Tunis, l'objet de la quatrième partie de la thèse porte sur les représentations de sa centralité véhiculées par les discours des aménageurs, concepteurs, publics et privés que nous avons interrogés dans le cadre d'un entretien semi directif. Pour mieux comprendre les représentations de la centralité chez ces acteurs interrogés et pour mieux saisir les enjeux urbains qu'ils associent à la question du centre et de la centralité dans leurs discours, nous avons scindé cette quatrième partie de la thèse en deux chapitres :

- Dans le premier chapitre est présentée la méthodologie de recherche adoptée pour analyser les entretiens semi- directifs réalisés avec les enquêtés.

- Dans le deuxième chapitre sont précisés les résultats de l'analyse des discours des enquêtés. Ainsi, dans un premier moment sont présentées les différentes dimensions que les interviewés utilisent pour présenter le centre de Tunis. Ensuite, l'accent est mis sur les différents contenus articulés à la question de la centralité du Grand Tunis. Enfin, la question des dysfonctionnements et des perspectives d'aménagements du centre et de la centralité de la ville de Tunis est mise en exergue comme étant une question occupant une place importante dans les discours des acteurs interrogés.

## PROBLEMATIQUE

Dans l'article introductif aux actes du colloque intitulé « Métropole en déséquilibre ? », on peut lire sous la plume de M.Rochefort la réflexion suivante : « on a longtemps vécu sur l'idée que la fonction métropolitaine s'exerçait dans le centre des affaires traditionnel ou étendu. Les éléments actuels de cette fonction semblent tendre vers une certaine redistribution dans l'espace urbain et à la formation de plusieurs pôles, souvent fixés aux carrefours majeurs des communications. On s'oriente alors vers la métropole multipolaire »<sup>1</sup>.

Cette citation appuie une de nos directions de recherche qui a pour objet : centre et centralité de la capitale Tunis dans les documents d'urbanisme et dans les représentations des acteurs de la ville.

C'est donc à un regard d'ensemble sur la conception, la perception et la représentation des nouvelles centralités dans l'espace urbain du Grand Tunis que cette recherche va s'intéresser. Cet espace a évolué d'un schéma simple ou d'un modèle centre-périphérie avec concentration des éléments majeurs de la centralité dans le centre-ville, vers une organisation urbaine plus complexe où émergent de nouvelles polarisations qui si elles n'aboutissent pas complètement à la constitution de véritables centres secondaires renforcent des éléments de leur centralité.

Nous avons tracé ainsi les premiers contours de notre problématique en inscrivant notre recherche dans un modèle théorique de la réflexion urbanistique qui dépasse la dichotomie centre-périphérie pour s'inscrire dans l'analyse d'un modèle urbain à noyaux multiples où se manifestent des séries chronologiques de centralités (de la médina à Carrefour<sup>2</sup>) auxquelles font référence des pôles d'activités et de consommation dont les particularités territoriales sont à déterminer.

D'ailleurs, en analysant cette dynamique de la centralité dans la ville de Tunis, C. Chaline, dans son ouvrage « les villes du monde arabe »<sup>3</sup> constate que le glissement de la centralité du vieux centre vers la périphérie est passé par trois étapes principales :

---

<sup>1</sup> M. Rochefort, cité par F. Solignac-Luance, Décembre 1995, in « L'évolution de la centralité et l'émergence de polarisations nouvelles dans les espaces urbains : le cas de l'agglomération toulousaine », Toulouse : Thèse de doctorat géographie et aménagement, CIEU/UTM, p. 21.

<sup>2</sup> Carrefour est un centre commercial installé à la banlieue nord de la ville de Tunis.

<sup>3</sup> C. Chaline, « Les villes du monde arabe », Masson, Paris, 1990, p. 142.

- **La première étape :** Au cours des années 60 et 70, la centralité tout en quittant la médina n'a cessé de se renforcer à travers la ville basse, structurée par l'axe Est-Ouest de l'avenue H.Bourguiba, tout en diffusant ses effets dans les quartiers situés de part et d'autre afin de former pour la première fois l'hypercentre de Tunis<sup>1</sup>.
- **La deuxième étape :** Durant ces trois dernières décennies, on a remarqué un processus de dispersion géographique des fonctions centrales qui s'est traduit par une déconcentration du tertiaire supérieur dont le principal bénéficiaire est le secteur nord et nord-est de l'agglomération : du Parc du Belvédère aux Berges du Lac. Ces vastes espaces aux coûts fonciers encore relativement favorables, comparés à ceux de l'hypercentre, bénéficient de la proximité de l'aéroport, et des facilités des liaisons avec les communes suburbaines où réside une partie des cadres supérieurs.
- **La troisième étape :** Enfin, plus au nord, c'est un autre lieu de centralité qui s'est individualisé. Effectivement, avec l'application du schéma directeur de Tunis depuis plus d'une dizaine d'années, on a assisté, à la réalisation d'un centre de restructuration des banlieues à savoir l'Ariana Centre.

Cependant, il faut préciser que si la question de la structuration de l'espace urbain a été souvent posée dans la littérature urbanistique savante en la caractérisant a priori par ses aspects organisationnels ; l'objet final de cette recherche n'est pas la constitution d'un modèle formel ou d'une carte localisant centres et pôles émergents mettant en évidence les déplacements de la centralité. Il s'agit plutôt d'aborder la dynamique de la centralité en s'intéressant à sa perception et à sa représentation auprès des concepteurs, aménageurs et usagers de la ville de Tunis. Ce qui devrait nous aider à mettre en lumière les contenus des représentations spécifiques de la centralité associée à des jeux d'acteurs et à des enjeux urbains qui émaillent cette centralité mouvante.

A partir du moment où nous allons identifier et cerner les différentes images de la centralité, le travail de recherche pourrait tenter de mettre face à face discours et

---

<sup>1</sup> « Le cœur de Tunis est assez nettement circonscrit : on en suit les limites de la Kasbah (...) aux îlots de l'avenue Bourguiba, voisins de la Place d'Afrique. Cet espace allongé d'Ouest en Est est jalonné par le contact Médina-Ville basse, la place de l'indépendance, le carrefour avenue H. Bourguiba-avenue de Paris et de Carthage, la place d'Afrique », in, P. Signoles, A. Belhedi, JM. Miossec et H. Dlala, « Tunis : évolution et fonctionnement de l'espace urbain », Paris, CNRS, 1980, p. 137.

représentations du centre et de la centralité de la ville de Tunis chez les acteurs urbains et ordinaires, d'une part, et le fonctionnement ainsi que l'évolution du sens de cette même centralité telle qu'elle est opérée par les documents d'urbanisme, d'autre part. Nous nous intéressons ainsi à étudier

- Les discours et les représentations des acteurs urbains « producteurs », « penseurs » et concepteurs et « consommateurs » de centralité, qui vont traiter ces nouveaux lieux de centralité, les détruire ou les révéler.
- Les représentations que véhiculent l'usage, la pratique et la consommation du Grand Tunis chez ses usagers.
- Les documents d'urbanisme<sup>1</sup> commandés par des acteurs institutionnels couvrant la période des trente dernières années et qui ont traité directement ou indirectement la question du centre et de la centralité dans la capitale Tunis.

A partir des résultats atteints dans cette première phase de la recherche, nous avons fait le choix d'opérer une comparaison des différentes représentations de la centralité de la ville de Tunis, émanant des discours des acteurs, des documents d'urbanisme et des pratiques urbaines de ses usagers.

En d'autres termes si les documents d'urbanisme expliquent, justifient et projettent la dynamique du centre et de la centralité durant ces trente dernières années, en l'illustrant par une ou des localisations, il serait pertinent de voir dans quelle mesure ces localisations sont confortées ou au contraire mises en cause par celles qui seront construites à partir des représentations des autres acteurs<sup>2</sup> urbains étudiés.

Il est certain que la question de la centralité ne peut être maîtrisée en ignorant les acteurs « producteurs » de la centralité dans sa dimension symbolique et imaginaire.

En effet, ces acteurs urbains sont multiples et nombreux. Pour les besoins de notre recherche nous avons choisi d'interroger, d'une part, des acteurs institutionnels responsables de la production de la ville (dont l'Agence Urbaine du Grand Tunis, la

---

<sup>1</sup> Sept documents d'urbanisme, parmi ceux qui sont apparus durant ces trente dernières années, ont été sélectionnés pour analyser leur contenu.

<sup>2</sup> En effet, la centralité dans les discours, c'est un terme à la mode, parfois accompagné d'autres comme celui « d'urbanité » dont la fonction de séduction est très peu en lien avec une pratique urbanistique réelle. Sachant qu'à ce propos L. Devisme affirme « la notion de centralité est devenue une ligne de force du marketing urbain, au moment où l'on parle moins de l'urbain comme l'objet de connaissance ou comme champ de pratiques que de ville-sujet avec un souci identitaire maladif chez certains acteurs édiles ». In L. Devisme (1999), Op. Cit, p. 15.

municipalité de Tunis, l'Agence Foncière de l'Habitat, etc.), des acteurs privés (les promoteurs immobiliers, directeurs de bureau d'étude en urbanisme, etc.) et des acteurs ordinaires (à savoir les citoyens en tant qu'usagers de l'espace urbain).

Il faut aussi comprendre comment les acteurs urbains adaptent et transforment le centre pour y conserver ou y conférer les attributs de la centralité, sachant que ces derniers agissent, non seulement, suivant des intérêts divers : intérêts techniques et urbanistiques, intérêts économiques..., mais également, en fonction de leurs représentations de la ville, de leurs images de Tunis, du Tunis passé, du Tunis actuel et du Tunis dont ils rêvent.

Ainsi donc, en s'inscrivant dans un champ de recherche qui interroge les rapports entre la dynamique du centre et de la centralité, les représentations et les images<sup>1</sup> mentales des différents acteurs urbains ; notre problématique pourrait s'énoncer de la manière suivante : Comment fonctionnent et évoluent les représentations et les pratiques urbaines du Grand Tunis en articulation avec les acteurs urbains et leurs enjeux ?

---

<sup>1</sup> Par « image » nous entendons « un ensemble sémiotique structuré, médiateur de la relation des individus, des groupes, des institutions à l'espace, objet de la pratique - mais objet actif qui, compte tenu de ses caractères propres, offre du répondant à cette pratique - ainsi socialisé par cette médiation. Un ensemble d'images d'un objet spatial particulier constituent un réseau et un capital, au sens où il s'agit de réserves dans lesquelles un individu, un acteur politique ou un professionnel de l'urbain, peut puiser pour construire sa propre relation à cet objet. Un tel capital-image entre dans des situations d'actions individuelles et collectives. À l'intérieur de ce fond des représentations, les légitimités sont plus ou moins solides, plus ou moins assurées et fondées. Certaines images font autorité, d'autres non.»

Selon M.Lussault, 1997, « Une problématique de l'image en géographie », p. 16, cité par PA. Bartel, *in* thèse de géographie, aménagement et urbanisme : « Faire la ville au bord de l'eau. Les lacs de Tunis : Des marges urbaines à des sites de très grands projets d'aménagement », Institut d'urbanisme de Lyon, 2003.

## HYPOTHESES ET QUESTIONNEMENTS

L'étude du fonctionnement et de l'évolution des représentations de la centralité véhiculées par les acteurs urbains (publics, privés et ordinaires) et celles exprimées dans les documents officiels d'urbanisme, pour être vérifiée, nécessite de répondre aux interrogations suivantes:

- Les représentations de la centralité du Grand Tunis des divers acteurs publics, privés et ordinaires sont-elles en adéquation ou pas avec les représentations de la centralité qui émanent des documents officiels d'urbanisme ?
- L'écart supposé entre représentations des acteurs urbains (publics, privés et ordinaires) et représentations exprimées dans les documents officiels d'urbanisme, peut-il être celui d'une pratique normative, voire technique par rapport à un vécu et des pratiques quotidiennes de l'espace urbain ? Ou peut-il être expliqué par les conceptions différentes de la fonctionnalité des lieux de centralité émergeant à la périphérie de la ville de Tunis ?
- Dans quelle mesure l'analyse diachronique de la centralité dans les documents d'urbanisme de ces trente dernières années révèle-t-elle des cohérences ou des contradictions par rapport à la dynamique concrète de la centralité ?
- Comment les documents d'urbanisme ont-ils déterminé et localisé les nouvelles centralités ? Quelle place revient aux représentations et aux images urbaines dans cette dynamique du centre et de la centralité ?
- Cette dynamique du centre et de la centralité, même partielle, conduit-elle à une mutation des représentations et des images de la ville en tant qu'organisation urbaine totale ?
- Comment la représentation de la centralité se répercute-t-elle sur la fonctionnalité de cet espace urbain ? Renforce-t-elle le centre ville voire le centre originel ? Lui confère-t-elle de nouveaux éléments de centralité ? Ou vide-t-elle, au contraire, de leur sens les centralités programmées et planifiées dans les documents d'urbanisme ?

Les questionnements précédents font référence à des concepts opératoires dont on ne peut pas négliger la discussion scientifique si nous voulons que le cadrage

théorique de la thèse soit pertinent. Ces concepts sont : centre ville, centralité urbaine, acteurs urbains, image et représentation de la ville.

Cela dit, avant d'entamer la discussion scientifique de ces concepts, nous allons présenter notre méthodologie d'approche ainsi que les techniques d'investigation ayant permis l'aboutissement de ce travail de recherche.

## METHODOLOGIE DE RECHERCHE ET TECHNIQUES D'INVESTIGATION

Dans une description intéressante du champ d'étude de l'urbain C. Liauzu souligne : « L'obstacle le plus évident à toute possibilité de synthèse tient au flou des notions. Si, comme on l'a souligné à juste titre, les remontées de l'urbain dans le champ scientifique renvoie à des signes de crise, le paradoxe des sciences sociales, au moment d'une de ces remontées, est de juxtaposer des objets sans avoir constitué un axe pluridisciplinaire assurant la convergence des problématiques. »<sup>1</sup>

Un constat pessimiste mais réaliste qui a le mérite de définir les limites de notre propos sur la transplidisciplinarité étant donné ses relations étroites avec les difficultés actuelles de la constitution de l'urbanisme en tant que champ de la connaissance. Ceci ne contredit pas la poursuite des efforts dans le sens, auquel a appelé H. Lefebvre<sup>2</sup> (« La révolution urbaine »), de la défense de la reconnaissance d'une « pratique théorique » singulière de l'urbain.

Ainsi, la question du centre ville et de la centralité qui est un thème de recherche en urbanisme, « qu'elle se manifeste dans la représentation planéaire, les discours et les pratiques des différents acteurs urbains, n'est pas réductible à une seule de ces dimensions. Elle gagne, au contraire, à être appréhendée comme une totalité signifiante au sein de laquelle le destin de chaque instance est dépendant du fonctionnement des autres »<sup>3</sup>.

Par conséquent, c'est en mobilisant des éléments théoriques<sup>4</sup> et méthodologiques différents qu'on arrive à percer à plusieurs endroits la réalité de cette totalité signifiante de l'urbain qui intéresse notre objet de recherche à savoir : la représentation de la centralité du Grand Tunis selon les différents acteurs urbains (publics, privés et ordinaires) et dans les documents officiels de l'urbanisme. En effet, chaque concept et

---

<sup>1</sup> C. Liauzu, cité par M. Ben Slimane, « Rapport de synthèse : Le sens de l'espace », décembre 1995, Document consultable à la bibliothèque de l'unité de recherche « Conception et usage de l'espace » à l'Ecole Nationale, d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, p. 38.

<sup>2</sup> H. Lefebvre, cité par L. Devisme (1999), Op. Cit, p. 34.

<sup>3</sup> M. Ben Slimane (1995), Op. Cit, p. 39.

<sup>4</sup> Le cadrage théorique de cette thèse s'est basé sur la discussion scientifique des concepts suivants :

- centre ville et centralité urbaine,
- acteurs urbains,
- image et représentation de la ville.

chaque méthode devraient être adaptés et utilisés en fonction de la facette de notre objet urbain à analyser.

La formulation précédente risque de simplifier le problème. Car, il est indéniable que la difficulté réside, non pas dans la disponibilité des méthodes et approches, mais dans leur agencement.

Se trouvant au carrefour de plusieurs disciplines, l'analyse de la représentation de l'espace, en général, et la centralité urbaine, en particulier, exige un cheminement prudent dans les zones frontières entre méthodes, là où ces dernières se recoupent et se rencontrent et où elles se disjoignent et s'écartent. C'est encore pour nous- et pour la recherche en urbanisme- un terrain neuf, dont on commence à faire la découverte et qui pourrait, sans doute, faciliter la gestation d'un champ d'étude de l'urbain sur la base de ce « pluralisme méthodologique ».

D'ailleurs T. Paquot constate dans un article intitulé « Penser la civilisation urbaine » : « L'inexistence d'une discipline concernant (la ville) riche d'un véritable corpus théorique et d'un cursus universitaire adhoc... la sociologie urbaine, l'anthropologie urbaine, la géographie urbaine ...chacune a son histoire, ses atouts et ses limites. Mais aucune (discipline) ne règne vraiment. La ville exige à l'image de la cohabitation forcée des communautés et des cultures qu'elles abritent, une transdisciplinarité au sein des sciences humaines. »<sup>1</sup>

Comme on le voit, le pari méthodologique de la transdisciplinarité se fraie un chemin dans l'urbanisme grâce à des précurseurs et des défenseurs qui tentent de lui construire des assises théoriques cohérentes : quelles sont donc les techniques de recueil et les méthodes d'analyse des données qui ont balisé ce travail de recherche ?

Notre premier réflexe de chercheuse débutante dans le domaine de l'urbanisme, en général, et de la sociologie urbaine, en particulier, fut d'avoir recours au plus classique des outils d'investigation : le questionnaire. Mais, très tôt nous avons été amenée à associer puis à dépasser cette technique en raison de la nature du corpus à manipuler. Ainsi, nous sommes « passée » de la passation directe des questionnaires à l'analyse des plans d'aménagements et des cartes, à la pratique des relevés sur terrain, à la réalisation des entretiens semi-directifs avec des acteurs concepteurs et aménageurs.

---

<sup>1</sup> T. Paquot cité par M. Ben Slimane (1995), Op. Cit, p. 39.

En effet, considérer « l'espace comme une composante con-substantielle de la société, ce qui signifie qu'il est à la fois matérialité et significations, réalité concrète et représentation »<sup>1</sup> ; plaidait, à notre avis, en faveur d'une approche transdisciplinaire de l'espace urbain qui s'appuie sur diverses techniques d'enquête.

En résumé, pour mener à bien cette recherche, nous avons utilisé les techniques et les méthodes d'investigation suivantes :

1. Le questionnaire sur les acteurs ordinaires et le traitement des données sur SPSS<sup>2</sup>.
2. Les entretiens semi-directifs et la méthode de l'analyse de contenu.
3. L'analyse de contenu des documents d'urbanisme.
4. Les relevés sur terrain : délimitation du périmètre d'étude et relevé exhaustif des équipements dans les lieux de centralité ayant fait l'objet de notre enquête avec les usagers.
5. La cartographie : élaboration des cartes pour mieux illustrer les résultats de l'enquête sur terrain avec les usagers, et pour schématiser, à partir des relevés des équipements réalisés, les lieux de centralité formant notre périmètre d'enquête .
6. Le reportage photographique.

### **1. Le questionnaire :**

Un questionnaire<sup>3</sup> destiné aux usagers du Grand Tunis a été réalisé. Il a pour objectif de cerner les lieux de centralité selon ses acteurs, tout en vérifiant en quoi leurs pratiques et leurs référents spatio-symboliques confirment ou infirment tel ou tel lieu de centralité.

Ce questionnaire a fait l'objet de passation directe auprès de 608 enquêtés rencontrés spontanément dans 19 lieux de centralité<sup>4</sup> qui ont constitué notre périmètre d'enquête, à savoir : l'avenue H. Bourguiba, l'avenue Mohamed V, la Casbah, la Médina, la

---

<sup>1</sup> M. Ben Slimane (1995), Idem.

<sup>2</sup> Pour la saisie des 608 questionnaires, nous avons utilisé le logiciel de traitement statistique des données SPSS.

<sup>3</sup> Le questionnaire ayant fait l'objet de passation dans le cadre de cette enquête est présenté dans la partie n°3 de ce travail de recherche.

<sup>4</sup> Une grande partie des lieux de notre enquête a été constituée sur la base des lieux de centralité cités dans le Schéma Directeur d'Aménagement du Grand-Tunis de 2003.

Manouba, le Bardo, les Berges du lac, El menzeh, El manar, Megrine, Radés, Ezzahra, Hammam Lif, Carthage, Le Kram, La Goulette, La Marsa, Carrefour, l'Ariana et El Mourouj.

Le choix de la population interrogée s'est basé sur la méthode des quotas<sup>1</sup>. Ainsi, dans chaque lieu d'enquête, la population interrogée était constituée de 32 personnes réparties à proportion égale selon le critère du sexe et en fonction de l'âge conformément au tableau ci-dessous (tableau n°1) :

**Tableau n° 1: Caractéristiques d'échantillonnage de la population enquêtée dans chaque lieu de centralité sélectionné**

Tranches d'âge \ Effectif par sexes	Effectif des enquêtés masculins	Effectif des enquêtés féminins
Moins de 18 ans	<b>3</b>	<b>3</b>
Entre 18 ans et 29 ans	<b>5</b>	<b>5</b>
Entre 30 ans et 59 ans	<b>6</b>	<b>6</b>
60 ans et plus	<b>2</b>	<b>2</b>
Total	<b>32</b>	

Le codage des données obtenues, grâce à la passation des questionnaires, a été réalisé manuellement<sup>2</sup>. Cependant, la saisie de ces données codées a été effectuée par ordinateur grâce à l'utilisation du logiciel de traitement statistique des données SPSS.

Outre que de définir les lieux de centralité selon les acteurs ordinaires, usagers du Grand Tunis, notre travail de recherche dans le cadre de cette thèse cherche à découvrir la symbolique et la sémantique qui se cache derrière les lieux de centralité en décryptant le corpus des documents d'urbanisme collectés, en analysant les discours véhiculés par les acteurs aménageurs et concepteurs et en élaborant des schémas de localisation des activités urbaines relevées dans les sites étudiés.

<sup>1</sup> Nous précisons que nous avons choisi de mener notre enquête sur un échantillon qualitatif. Ce choix, s'explique par l'importance de taille de la population totale (à savoir les usagers du Grand-Tunis) ainsi que la difficulté de saisir les différentes catégories de personnes la composant. Cela dit, en adaptant les critères du choix de notre population échantillon à l'objectif de notre enquête, nous avons limité les caractéristiques de cette population à l'âge et au genre (sexe). Par la suite, nous avons utilisé la méthode des quotas pour reproduire aussi exactement que possible les proportions de ces deux caractéristiques dans l'ensemble de la population sondée (ces proportions sont indiquées par les données statistiques de l'Institut National des Statistiques de Tunis de 1999). Enfin, c'est en allant dans les différents lieux d'enquête, que nous avons choisi au hasard nos enquêtés parmi les personnes qui s'y trouvaient tout en disposant des caractéristiques précitées.

<sup>2</sup> Voir annexe n° 1 (Liste n°1 : Codification des réponses / détail) et annexe n°2 (Liste n°2 : Codification des réponses / regroupement de réponse) de la partie : enquête par questionnaire.

## 2. L'analyse de contenu des discours des acteurs et des textes des documents d'urbanisme.

- *Le choix de l'entretien semi-directif pour les acteurs aménageurs concepteurs :*

Les raisons pour lesquelles nous avons choisi l'entretien semi directif sont dues au fait qu'il était important pour nous d'adopter une technique d'établissement de l'argumentation laissant à l'interrogé toute possibilité pour développer son raisonnement et s'inspirer de sa propre rationalité autour des questions qui nous intéressent. En effet, cette technique d'investigation se caractérise par l'existence préalable d'un schéma ou guide d'entretien. Ce schéma définit les principaux thèmes à explorer et prévoit certaines questions, mais la manière dont ces thèmes seront amenés et dont les questions seront formulées et l'ordre dans lequel thèmes et questions apparaîtront ne sont pas fixés d'avance.

L'entretien « semi-directif » ou « guidé » implique donc une alternance entre des moments de type directif dans lesquels le chercheur intervient pour guider et des moments de type non directif dans lesquels le chercheur se contentera de soutenir le sujet et de lui faciliter l'auto-exploration des thèmes abordés. Autrement dit, chaque thème doit être exploré aussi complètement et aussi profondément que possible : c'est le problème de l'exploration. Pour atteindre ce but, il est nécessaire de laisser l'interrogé s'exprimer à l'intérieur de chaque thème.

Deux règles essentielles sont à adopter pour la conduite de l'entretien semi-directif :

- Tous les thèmes du guide doivent être abordés par le sujet : c'est l'exhaustivité.
- Le guide d'entretien doit être entièrement assimilé et connu par le chercheur. C'est de cette manière seulement que celui-ci sera à même d'adapter la présentation et la formulation de l'entretien à la personne de l'enquêté, à la situation immédiate et à l'évolution de l'entretien.

L'entretien guidé implique donc l'utilisation du langage, ou plutôt la parole, en tant que matériau de base de l'investigation. Un certain nombre de précautions méthodologiques doivent être prises en considération pour pouvoir dégager les manifestations du sens de la représentation du centre et de la centralité du Grand Tunis et de son organisation tels qu'elles apparaissent dans le discours des acteurs concepteurs et aménageurs.

Ainsi, pour mener à bien notre enquête, voilà le protocole que nous avons suivi dans nos

entretiens:

- Présenter à l'enquêté les raisons pour lesquelles nous l'avons choisi pour cet interview.
- Commencer l'entretien par une même question générale pour tous les enquêtés, à savoir: Pouvez-vous me parler de la question du centre ville et de la centralité à Tunis?
- Guider la discussion en essayant de faire parler le sujet sur les thèmes qui nous intéresse et donc de le faire répondre aux restes des questions pré-établies (cinq questions).
- Suivre l'interviewé, soutenir sa formulation en manifestant de l'intérêt.
- Le laisser parler et attendre qu'il ait fini ses phrases.
- A l'occasion des silences, répéter les derniers mots qu'il a prononcés sur le sujet.
- Une fois les entretiens achevés, ils ont été retranscrits pour être utilisables.

Cette technique de l'entretien guidé a été pratiquée sur 37 acteurs concepteurs et aménageurs urbains (publics et privés) qui s'intéressent directement et/ ou indirectement à la question du centre et de la centralité dans le Grand-Tunis. Parmi les entretiens avec ces derniers, nous avons sélectionné 24 enquêtés dont les discours ont été transcrits afin de faire l'objet d'une analyse de contenu. Les restes des entretiens avaient, au fait, une vocation d'avantage exploratoire dont l'objectif était de mieux cerner les questions qui ont constitué l'entretien semi-directif. La liste de ces acteurs interrogés<sup>1</sup>, leur profil ainsi que leur discours seront reportés dans la partie annexe<sup>2</sup>.

- *Présentation des documents d'urbanisme à analyser*

Les documents d'urbanisme qui vont faire l'objet d'analyse dans le cadre de cette thèse, ont été sélectionnés parmi ceux qui sont commandés par des acteurs institutionnels couvrant la période des trente dernières années. En effet, nous avons choisi d'étudier sept documents qui ont traité directement ou indirectement la question du centre et de la centralité dans la capitale Tunis. Ces documents sont :

- « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », document réalisé, en 1975, par le District de Tunis.
- « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement »,

---

<sup>1</sup> Annexe n°2 de la partie enquête par entretien : la liste des 37 acteurs interrogés.

<sup>2</sup> Annexe n°3 de la partie enquête par entretien : les discours transcrits des 24 entretiens ayant fait l'objet de l'analyse de contenu.

- document réalisé, en 1976, par la Direction d'aménagement du territoire.
- « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », document réalisé, en 1976, par le District de Tunis.
  - « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale » document réalisé, en 1977, par le Groupe huit.
  - « Plan d'aménagement de la commune de Tunis », Schémas de zones réalisés, document réalisé en 1978, par le District de Tunis.
  - « Plan directeur d'urbanisme du Grand Tunis : Note d'orientation », document réalisé, en 1988, par le District de Tunis.
  - « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase », document réalisé, en juin 2003, par le groupement d'études : URBACONSULT, URAM et BRAMMAH.

Les détails des analyses (de contenu et thématique) des documents d'urbanisme seront reportés dans la partie des annexes<sup>1</sup>.

- *Présentation de la méthode de l'analyse du contenu*

Pour analyser les textes de ces documents d'urbanisme, nous avons utilisé la méthode de l'analyse de contenu. Egalement, quand nous avons eu à analyser les discours des concepteurs, aménageurs qu'ils soient publics ou privés, c'est encore à cette méthode que nous avons eu recours. En effet, appliquée sur ces deux supports (textes et discours), la méthode de l'analyse de contenu présente l'intérêt de dégager et de décrypter les idées, les visions de la centralité dans le Grand-Tunis, afin d'identifier les intentions et les objectifs qui ont guidé sa conception. Bref les idéologies à travers les propos de ceux qui les produisent. Ainsi, les textes des documents d'urbanisme et les discours des acteurs analysés peuvent révéler un ou plusieurs thèmes qui seront l'expression de l'idéologie de leurs producteurs intervenant directement ou indirectement dans la conception et la représentation des lieux de centralités à Tunis.

Donc, pour l'analyse de ce matériel scriptural<sup>2</sup>, nous nous sommes basée sur deux méthodes différentes mais complémentaires à savoir: la technique de l'analyse thématique et la technique de l'analyse structurale.

---

<sup>1</sup> Annexes n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°7 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

<sup>2</sup> J. Freyssinet - Dominjon, « Méthodes de recherche en sciences sociales », Paris, Montchrestien, 1997, p. 167, « On considère généralement que l'analyse rigoureuse des entretiens de recherche n'est possible que si le contenu de leur enregistrement (le discours) fait l'objet d'une transcription écrite que l'on peut définir

En effet, la première méthode va nous permettre d'aligner côte à côte des éléments spatiaux qui se rapportent à la dimension concrète et spatiale de la centralité (signifiant) et les messages, les significations et les principes (signifiés)<sup>1</sup> émis par les acteurs qui ont participé directement ou indirectement à la construction d'une ou de plusieurs images de cette centralité. Ensuite, grâce à la deuxième méthode, nous allons pouvoir établir des correspondances voire des relations entre ces éléments spatiaux du projet et leurs représentations afin d'en dégager les aspects sous-jacents et l'ordre caché.

♣ **La méthode de l'analyse thématique:** « La méthode d'analyse s'applique au contenu explicite des entretiens (et des documents d'urbanisme) considérés comme une suite d'énoncés stables susceptibles d'être découpés, mesurés et comparés. Elle s'applique à retrouver ce qui est dit (ou écrit) à propos d'une question donnée, à passer de l'ensemble des signes constituant un discours (oral ou écrit) à l'ensemble des significations qui le sous-tendent. »<sup>2</sup>.

L'application de cette méthode à chacun des documents d'urbanisme sélectionnés et des entretiens collectés consistera en un découpage des énoncés significatifs suivi d'une comparaison transversale des signifiés qui, d'un support à l'autre, «se réfèrent au même thème, catégorie sémantique qualifiant un développement discursif à propos d'un seul sujet et d'un seul »<sup>3</sup>.

**Le découpage des textes :** Cette opération a pour objectif la formation d'un corps d'énoncés où est présente une série de termes relatifs aux aspects matériels et spatiaux du centre ville et de la centralité à Tunis. L'énoncé est donc constitué par toute phrase, ou ensemble, ou partie de phrase, découpée et repérée comme contenant une signification ou partie de signification, qui peut servir la mise à jour des intentions et objectifs des acteurs urbains. Les termes recherchés, formant un « lexique », qui se constitue au fur et à mesure à la lecture des documents et à l'identification des énoncés, ne sont nullement un ensemble connu d'avance.

**La réduction des énoncés:** La réduction est l'opération qui doit permettre de mettre en évidence la relation entre les éléments matériels de la centralité et leurs

---

comme l'opération par laquelle le contenu verbal recueilli oralement passe de l'enregistrement sonore à un support écrit». Ceci explique la raison pour laquelle nous avons considéré le discours comme un élément de notre matériel scriptural.

<sup>1</sup> Le signifiant est ce qui désigne la matérialité de l'espace (ou du phénomène urbain), et le signifié recouvre l'ensemble des représentations possibles de cet espace (ou de ce phénomène urbain).

<sup>2</sup> J. Freyssinet – Dominjon (1997), Op. Cit, p. 173.

<sup>3</sup> J. Freyssinet – Dominjon (1997), Idem.

significations selon le contexte dans lequel ces éléments sont évoqués. Cette réduction implique la schématisation dont le but est de ne retenir dans l'énoncé que les éléments essentiels de la relation pour faciliter l'étude rapide du processus de signification. Le principe de réduction est aussi principe d'organisation de l'énoncé imposant une distinction entre les termes du lexique et les significations qui s'y rapportent.

A ce niveau, et une fois cette opération d'analyse thématique accomplie, l'intérêt sera porté au repérage des relations entre le lexique et sa signification plutôt qu'à son comptage. D'où la nécessité de suivre la méthode d'analyse structurale.

♣ **La méthode d'analyse structurale:** Cette méthode consiste à rechercher des correspondances et à former des séries, après les opérations de découpage et de réduction des énoncés. En effet, « l'objectif de cette saisie du (corpus scriptural) à la fois globale et détaillée est d'en dégager un système de relations cohérentes. Les résultats de l'analyse ne se présentent pas sous une forme quantifiée mais formalisée ou modélisée»<sup>1</sup>.

En ce qui concerne notre recherche, la lecture des différents signifiés du centre ville et de la centralité à Tunis, nous a permis de déceler deux types de correspondance: les oppositions et les analogies. Les différentes unités ont été alors classées en «série » de signifiant / signifiés<sup>2</sup> en rapport d'opposition ou d'analogie.

Les unités pour lesquelles nous n'avons pas trouvé de correspondant sont restées isolées.

### **3. Analyse qualitative des représentations de l'espace**

Les plans d'aménagement de Tunis datant de l'époque coloniale ou ceux conçus après l'indépendance, ainsi que les différentes cartes qui traitent la question de la centralité dans le Grand-Tunis, représentent dans nos recherches un matériau nouveau dont le traitement exige des techniques particulières.

Cette nature particulière du matériau vient du fait que nous avons affaire à une relation spécifique entre les dimensions concrètes et virtuelles de l'objet à analyser.

En effet, dans le mode de production de l'espace architectural et urbanistique « le concepteur avance sa proposition sous forme de désignation de l'objet projeté. Ici

---

<sup>1</sup> J. Freyssinet – Dominjon (1997), Ibid, p176.

<sup>2</sup> Pour pouvoir constituer les séries, il a été nécessaire de mettre chaque unité de signifiant/signifié sur une fiche.

s'entretient l'illusion que, en fin de conception, cet objet serait un donné immédiat (...) En fait, il s'agit d'une description par son auteur de la représentation qu'il se fait d'un objet virtuel. De cette représentation (mentale) il nous donne une représentation (figurée) que nous prenons, bien forcés, pour une figuration de l'objet. »<sup>1</sup>

En général, la démarche dans ce travail de recherche consiste en une description minutieuse du contenu des plans, des cartes et des images en essayant d'en faire une sorte de bilan. Les éléments graphiques et les signes conventionnels utilisés dans ce type de représentation graphique nous ont permis chaque fois de comprendre les utilisations de l'espace que l'urbaniste ou l'architecte suggère.

Dans les cas des plans d'aménagement comme le plan Valensi, le plan Chevaux ou le plan Zherfus, « l'espace de la représentation urbaine va à la rencontre du regard sous la forme d'ordonnances simples (cercles, rectangles, carrés, lignes droites...), la modélisation permet à l'aménageur de ne plus penser la ville comme processus ou problème, mais plutôt comme une chose, un objet d'exercice d'esthétique urbaine arraché aux contraintes du réel »<sup>2</sup>.

La recherche sur les cartes, dans les documents d'urbanisme collectés, est un autre exemple révélant l'importance de la représentation. En effet, ce qui semble à première vue un instrument neutre et pratique de travail, « une rationalisation de l'espace », devient, en réalité, une véritable opération de manipulation et d'acculturation de l'espace.

En fait, associées à une analyse des documents d'accompagnement, les représentations de l'espace contiennent une charge connotative importante véhiculée par un code esthétique spécifique. L'organisation de l'image (de la ville ou du territoire) et les discours des concepteurs constituent un « message bimédia » (A. Moles)<sup>3</sup> rendant plus évocateur l'« espace virtuel ».

Il faut peut-être ajouter que cette lecture sémiotique des représentations graphiques de l'espace n'aurait pas pu se concrétiser si le corpus dont on disposait uniquement est constitué d'images abstraites sans textes ni annotations. Pour déclarer « le sens des images », les commentaires et l'écrit nous ont facilité l'interprétation du dessin.

---

<sup>1</sup> R. Tabouret, « Une théorie de quoi et pourquoi faire ? », in « Histoire et théorie de l'architecture », Institut de l'Environnement, 1975, p. 202.

<sup>2</sup> R. Tabouret (1975), Idem, p. 202.

<sup>3</sup> A. Moles, cité par R. Tabouret (1975), Ibid, p. 20.

#### **4. Les relevés sur terrain et la cartographie**

Un travail personnel<sup>1</sup> de relevé des équipements sur terrain a été réalisé pour mieux cerner la spécificité et le contenu des lieux de centralité étudiés qu'ils soient simplement programmés et/ ou réalisés. Ainsi, dans chaque lieu de centralité de notre périmètre d'étude, ont été répertoriés tous les équipements quelque soit leur fonction en se rapportant aux enseignes des rez-de-chaussée et aux plaques perçues plus haut sur les façades des bâtiments. Ils ont ensuite été classés en plusieurs catégories en fonction de l'activité exercée, sachant qu'à chaque catégorie de fonction nous avons associé un symbole pour simplifier le traitement des données et notamment la lecture des cartes. Ce relevé a permis donc d'établir le poids de chaque type de fonction (commerce, service, loisir, etc.) par rapport à l'ensemble des fonctions existantes dans les sites étudiés. Ainsi, grâce à la réalisation de ces schémas de relevés, nous avons pu mettre en évidence des phénomènes de concentration et de spécialisation des catégories de fonction qui confirment ou infirment l'association de telles ou telles images urbaines aux différents lieux de centralité étudiés. Ces schémas de relevé des lieux de centralités dans le Grand -Tunis sont placés dans la 3ème partie de notre thèse : La représentation de la centralité chez les usagers du Grand-Tunis.

#### **5. Le reportage photographique.**

Les mots, les statistiques et les cartes ne suffisent pas à rendre compte de l'atmosphère d'un espace ainsi que de son ambiance, nous avons donc réalisé un travail photographique de l'image et des composantes des différents lieux de centralité constituant notre périmètre d'étude, afin de faciliter la compréhension de cet espace et pour rendre notre étude plus animée.

Enfin, ce sont là les lignes directrices de la méthodologie que nous avons appliquées pour cerner et analyser les différentes représentations et images véhiculées par les lieux de centralité dans le Grand-Tunis, en tant que lieux conçus par des aménageurs publics ou privés, d'une part, et en tant que lieux perçus par les différents acteurs concernés d'autre part, mais aussi en tant que lieux pratiqués et vécus.

---

<sup>1</sup> Ce travail personnel (de relevé des équipements dans les 18 lieux d'études, de la réalisation des schémas de ces relevés ainsi que le reportage photos) a commencé en 2005 et s'est achevé en 2006.

## *Partie n°1 : Définition des concepts et présentation historique de la dynamique du centre et de la centralité de la ville de Tunis*

### *Chapitre 1 : Discussion scientifique des concepts*

En abordant la discussion scientifique des concepts, nous allons tenter de démontrer que si le centre et la centralité semblent être des réalités spatiales mouvantes, leur dimension sémantique n'en est pas moins difficile à cerner. Nous tâcherons donc de mettre l'accent sur une définition du centre et de la centralité qui ne se limite pas aux pratiques des consommateurs mais qui tiennent compte des images et des représentations que se font les acteurs urbains.

L'accent est donc mis sur la centralité urbaine en tant qu'objet signifiant. L'identité urbaine, la valeur symbolique, l'attraction commerciale exercées par les lieux centraux étudiés sur les acteurs publics, privés et ordinaires, se sont ainsi imposées comme une dimension centrale de cette thèse.

C'est également autour du concept d'acteur que nous avons choisi de construire notre problématique afin de saisir la complexité des liens entre les logiques d'actions et la mise en place de centralités. Nous considérons donc que chaque acteur (aménageur, citoyen, commerçant, ...) est positionné dans un système complexe qui est l'illustration des jeux et enjeux mis en place dans le processus de production de la centralité.

Outre que définir la centralité et les acteurs urbains, notre thèse cherche à découvrir la symbolique et la sémantique qui se cachent derrière les lieux centraux afin de vérifier en quoi les pratiques et les référents spatio-symboliques des acteurs ordinaires, des acteurs publics et privés confirment ou infirment tel ou tel lieu de centralité. D'où notre intérêt pour les concepts suivants : perception, représentations et images urbaines.

## *Sous- chapitre n° 1 : Les concepts du « centre ville » et de la « centralité urbaine »*

### *Section n°1 : Réflexions générales autour des notions du centre ville et de la centralité*

Les termes « centre », « centre-ville », « centre ancien », « centre historique », « centralité » s'imposent de prime abord lorsque nous nous penchons sur la question de la ville, de son organisation, de sa structure et de son fonctionnement. Si leur utilisation semble simple et quasiment incontournable pour l'analyse et la description de la ville, leur signification est beaucoup plus ardue à délimiter avec précision. Toutefois, un débat théorique concernant le sens de ces termes ainsi que leur place et rôle au sein de l'organisation urbaine paraît incontournable pour cette thèse.

En effet, il est totalement incohérent d'analyser et de tenter d'expliquer la construction des centres secondaires, bouleversant à un degré plus ou moins élevé les échanges et les données du fait urbain, sans analyser l'origine du phénomène à savoir le centre originel. Cet exposé théorique est donc nécessaire afin de cerner l'origine de nouvelles dynamiques qui se sont mises en place, leur évolution, ainsi que leur réalité et leurs limites. Il serait évidemment prétentieux de vouloir traiter les « centralités périphériques » et les « centralités secondaires » avant même de maîtriser les concepts et de cerner les bases qui ont permis ou impliqué l'essor de ces nouvelles formes et donc la pertinence de ces « nouveaux » concepts.

S'il est vrai que l'histoire marque visiblement et structurellement les centres, ce travail de recherche n'explicite pas pour autant toutes les grandes phases du développement et de la construction des centres urbains. La question du centre est traitée à partir de la période actuelle. Il ne s'agit donc pas de réaliser un descriptif de toutes les formes de centralités ni de réaliser une typologie des centres urbains, mais de cerner les principaux mouvements actuels qui caractérisent l'évolution récente de la recomposition urbaine, et ainsi les nouvelles formes de « centralités émergentes ».

#### **A. Le concept du centre ville :**

Si la définition géométrique du mot « centre ville » se traduit par une transposition spatiale, le concept urbanistique ne peut se réduire à cette dimension. Il recouvre une réalité

plus complexe. Un travail de réflexion, nourri par une recherche bibliographique et l'analyse de quelques théories sur les modèles de représentation de la ville, nous semble nécessaire pour pouvoir approcher la notion de « centre ville ».

### ***A.1. La polysémie de la notion du « centre ville » :***

La ville est une forme complexe. Elle ne cesse d'évoluer dans ses formes, ses composantes et dans les relations qui la régissent. Le centre en est une constante, pourtant il reste difficile de cerner la globalité de ce terme. Il est souvent désigné comme un « organe vital » pour la ville. Souvent les termes « cœur », « cerveau » sont utilisés pour qualifier cette partie de la ville qui est une composante essentielle et incontournable de l'organisation urbaine.

Selon M. Castells « le centre est l'espace qui permet, de part les caractéristiques de son occupation, une coordination des activités urbaines, une identification symbolique et ordonnée de ses activités urbaines et par là la création des conditions nécessaires à la communication entre les acteurs. L'image classique dans cette perspective, est la place de la cité médiévale, dominée par la cathédrale, siège des bâtiments de l'autorité locale, et sur laquelle s'effectue le rassemblement spontané et hiérarchisée des citoyens, lors des moments prédéterminés de cérémonies ou de fêtes.»<sup>1</sup>.

De son côté R. Barthes parle du centre ville comme d'un « lieu marqué, (car) c'est en lui que se rassemblent et se condensent les valeurs de la civilisation : la spiritualité (avec les églises), l'argent (avec les banques), la parole (avec les agoras, cafés et promenades)... »<sup>2</sup>.

En outre, F. Choay et P. Merlin ont essayé de définir le centre ville par rapport à son contenu, tout en classant les centres suivant un certain nombre de critères dont la taille de la ville. Dans le Dictionnaire de l'urbanisme, ils affirment que : « l'expression (centre-ville ou) centre urbain recouvre une réalité complexe, composite et variable. Effectivement, le

---

<sup>1</sup> M. Castells, (1973), Op. Cit, p. 281.

<sup>2</sup> R. Barthes, « L'empire des signes », in thèse de troisième cycle d'architecture : « Repenser l'avenue de France », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, 1999, p. 10.

centre urbain apparaît différent suivant la taille de la ville, son origine et le site primitif qui lui était lié, les vicissitudes de son développement et la diversité de ses fonctions »<sup>1</sup>.

Ils concluent qu'il est difficile de donner une description simple et rigoureuse du contenu de ce concept.

Toutes les citations évoquées plus haut montrent que la notion de « centre ville » est polysémique. Les géographes lui ont consacré de nombreuses études. La question du centre-ville y est le plus souvent abordée à partir d'une tautologie, celle du centre géométrique où se regroupent les fonctions centrales. Dans cette perspective, dont le point de départ est l'organisation spatiale en termes d'espace physique, l'aspect fonctionnel est prépondérant. C'est ainsi que le centre est signifié en sa qualité de pôle organisateur et structurant du schéma urbain.

Le terme « centre » évoque et matérialise une concentration hiérarchisée de l'organisation des fonctions urbaines. Cette hiérarchisation est spécifiée par le pouvoir attractif du centre-ville déterminé en premier lieu par le nombre et la capacité des axes qui y aboutissent et par les flux qui les empruntent<sup>2</sup>.

« Un centre échangeur »<sup>3</sup> pour reprendre la formule de M. Castells, qui assure à la fois les fonctions de production, de distribution et de circulation et celles qui assurent les articulations entre ces différents niveaux d'activité. C'est surtout donc par cette dimension fonctionnelle que le centre pourrait s'imposer aux citoyens, sachant que, par exemple, la priorité accordée aux contenus du centre échangeur (commerce, service, gestion) est d'autant plus évidente que la ville, la taille de la ville, sa fonction politique, sa base économique, le rôle de celle-ci dans l'environnement régional et dans le réseau urbain, sont importants et influents.

Cette définition fonctionnaliste du centre-ville est complétée par une autre approche qui s'interroge sur l'espace central en tant qu'expression des signes majeurs d'une société donnée. A ce propos, dans sa définition du centre ville, J-P Levy critique l'opinion des auteurs précités en insistant sur le fait que ce concept « est un objet d'étude à facettes » et,

---

<sup>1</sup> F. Choay et P. Merlin, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Paris, PUF, 1996, p. 121.

<sup>2</sup> J. Basti et B. Dezert, « L'espace urbain », Paris, Masson, 1980, p. 114.

<sup>3</sup> M. Castells, (1973), Op. Cit, p. 286.

par là, il ne faut pas se contenter de le traiter sous un seul angle. Il confirme que « le centre n'est donc pas que cet espace fonctionnel que le XX<sup>ème</sup> siècle féru de zonage s'est plu à voir. Il est un espace chargé de signes et de symboles qui lui donnent un contenu bien peu fonctionnel, ou qui va largement au delà». <sup>1</sup>

C'est en ce sens que « le centre attire moins par ce qu'il offre réellement que par ce qu'il signifie. Il n'est ni une donnée objective, ni un espace homogène, il se modèle à partir d'une image fondée sur l'expérience et la perception voire l'imaginaire, on attend plus de lui qu'il ne peut donner et même sous-équipé, il est en général sur-pratiqué »<sup>2</sup>.

En d'autres termes, le centre-ville serait le lieu où les habitants reconnaissent leur ville et s'identifient à elle à travers des symboles qu'elle expose. Raisonner en termes de centralité, écrit Jean Paul Lacaze, incombe de mettre en évidence les représentations mentales des lieux centraux par ceux qui les fréquentent. Le centre-ville est ainsi le lieu où « la ville se montre »<sup>3</sup>.

En réalité, aucune de ces définitions ne se suffit à elle même. Les multiples dimensions fonctionnelles et symboliques du centre sont complémentaires et contribuent dans leur interaction à enclencher les attributs de centralité urbaine. Dans la plupart des cas, le centre regroupe les moyens d'information, d'organisation et de décision. Ce regroupement renforce en ces lieux l'affirmation du politique

#### ***A. 2. Le centre ville comme « espace central » et comme « phénomène social total » :***

S'il est un espace dans la ville, le centre n'en est pas nécessairement le milieu géométrique, car la ville évolue dans le temps et dans l'espace selon différentes considérations : elle s'étire, se prolonge sans jamais se réduire à une figure géométrique, ne serait-ce que par l'intervention du site topographique qui « déforme » ou conditionne son développement. Selon les éléments et les phénomènes pris en considération, le territoire de la ville n'est pas toujours le même. Les limites en sont floues, aussi un milieu exact ne peut être prédéterminé.

---

<sup>1</sup> JP. Levy, « Centres villes en mutation », Edition du CNRS, 1987, Paris, p. 71.

<sup>2</sup> JP. Lacaze, « L'urbanisme entre mythe et réalité », in revue « Action et Recherche sociales », n° 4, 1992, pp. 21-30.

<sup>3</sup> JP. Lacaze (1992), Idem.

Comme l'a démontré A. Reynaud<sup>1</sup>, le centre est une subdivision de l'ensemble territorial formé par la ville. Il se définit par les liens (flux) qui l'unissent aux autres sous-ensembles. Les inégalités entre ces derniers engendrent des dissymétries quantitatives et qualitatives dans les rapports. Ainsi, le centre s'impose et s'oppose à la périphérie. Dès lors, la rivalité « centre – périphérie » prend tout son sens. Le centre-ville est donc un espace qui s'inscrit dans un ensemble territorial plus vaste grâce à ses capacités à entretenir des relations avec celui-ci.

Un centre-ville se définit par sa capacité à attirer et à concentrer des activités qui lui permettent de distribuer des phénomènes dans l'espace environnant. C'est un point de convergence et de rayonnement de diverses structures et fonctions. Il régit donc, dans une certaine mesure, la structure urbaine. Son rôle est essentiel au développement et au fonctionnement de la ville et de son dynamisme. Il est au « cœur » du système urbain. La définition donnée par F. Choay et P. Merlin résume bien cela : « En général, le centre urbain (ou cœur de ville) est la partie fondamentale de l'organisation urbaine : celle qui assure la vie et l'activité. C'est le siège du pouvoir organisé, public et privé, spontané et réglementé, qui assure le développement urbain et régit les rapports avec la périphérie urbaine et rurale. C'est aussi le lieu de prédominance intellectuelle par l'université, les spectacles et les moyens de diffusions »<sup>2</sup>.

Il est donc clair que le centre joue un rôle particulier et dynamique dans « un ensemble complexe formé de composants distincts reliés entre-eux par un certain nombre de relations »<sup>3</sup>, autrement dit dans le « système urbain ». Sa position et sa place sont déterminées par la domination qu'il exerce sur le reste du territoire de la ville et au-delà. C'est dans cette mesure que nous pouvons dire que tout centre-ville est nécessairement central.

On vient d'affirmer que le centre ville est au cœur du système urbain. Il est à la fois un lieu de localisation intense de fonctions économiques, de pouvoirs politiques et de manifestations sociales et culturelles. Ajoutons maintenant qu'il est le lieu de convergence

---

<sup>1</sup> A. Reynaud, « Centre et périphérie » in Encyclopédie de géographie, Paris : Economica, chapitre 30, 1995, pp. 583-599.

<sup>2</sup> F. Choay et P. Merlin, (1996), Op. Cit, p. 723.

<sup>3</sup> J. Beaujeu-Garnier, « Géographie urbaine », Paris, Armand Colin, Coll. Urbain géographie, p. 24.

d'indices divers du social et le signe des rapports de force qui s'y établissent. Il est en ce sens le foyer de la vie commerciale, sociale et civique.

Le centre-ville expose non seulement les attraits de la ville mais aussi ses insuffisances et ses dysfonctionnements. Toutefois, l'image du centre n'est pas figée, elle évolue et se transforme en fonction des changements de divers ordres qui affectent la société dans son ensemble. On imagine le centre-ville homogène et sans rupture mais, en réalité, il est « spongieux, plein de cavités, de discontinuités dans le tissu ». <sup>1</sup> Ces caractéristiques confèrent au centre-ville un sens symbolique profond car il rassemble en son sein des valeurs multiples concernant l'ensemble des acteurs sociaux dans leur diversité. Le centre-ville renvoie simultanément à toutes les dimensions du quotidien pour fixer la nature du vécu urbain et de l'urbanité. Il est « une figure éminente de la représentation » <sup>2</sup> et un lieu privilégié pour l'identification des appartenances sociales et culturelles de la ville et de ses habitants.

Il est certain par ailleurs que l'origine géographique des acteurs et l'expérience plus ou moins longue du lieu ont un rôle non négligeable dans la détermination des rapports au centre-ville et dans l'émergence des formes de sociabilité spécifiques. Avec la pluralité des acteurs et du sens, c'est l'homogénéité sociale longtemps cultivée par le pouvoir en place qui est battue en brèche. A l'opposé, l'hétérogénéité fonctionnelle et sociale confère au centre-ville un statut de « fait social total » selon la formule consacrée de Marcel Mauss <sup>3</sup>.

### ***A. 3. Les approches en terme de modélisation de l'espace central :***

Plusieurs modélisations de la ville et, par conséquent, du centre et du rôle qu'il joue au sein du système urbain, ont été réalisées. De par leur statut de représentations schématiques de la réalité, les modèles constituent donc une base d'étude intéressante pour percevoir les éléments ou phénomènes récurrents de la position du centre.

- ***Le modèle des zones concentriques :*** Le modèle des zones concentriques proposé par E-W. Burgess, éminent représentant de l'école de Chicago, en 1922, pose le

---

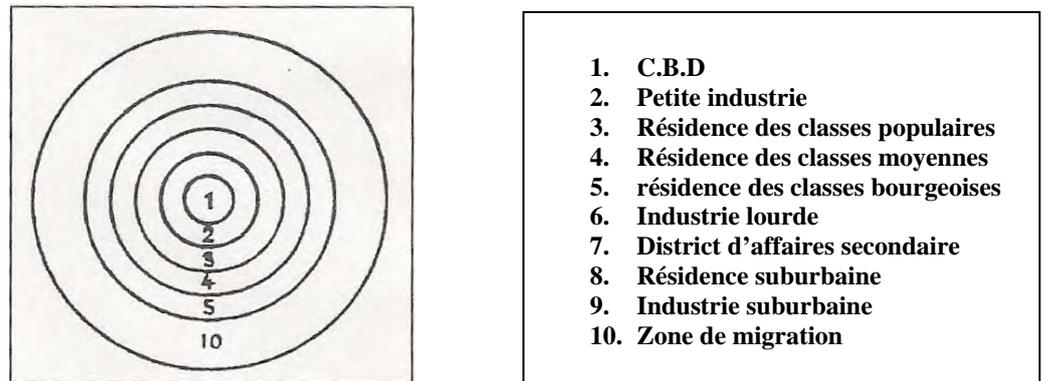
<sup>1</sup> J. Isaac, « Le passant considérable : Essai sur la dispersion de l'espace public », Paris, Les Méridiens, 1984, p. 67.

<sup>2</sup> JS. Bordreuil, « La production de la centralité urbaine », thèse d'Etat de sociologie, sous la direction de Raymond Ledrut, Université Toulouse-Le-Mirail 2, 1987, p. 871.

<sup>3</sup> M. Mauss, « Sociologie et anthropologie », Paris, PUF, 1950, pp. 143-279.

centre comme « l'origine de la ville ». Les différentes périodes d'urbanisation se traduisent par une succession d'auréoles disposées autour du centre. Chacune des zones est spécialisée et sert à servir le centre urbain. Les périphéries constituent des bassins d'emplois pour le CBD<sup>1</sup> et la première couronne industrielle. L'intérêt de ce modèle est la position du centre comme point de développement de la ville. Mais, il suppose une urbanisation par séquences. La constitution de la ville est perçue comme un enchaînement d'étapes ayant un ordre établi. Cette idée de répercussions successives est intéressante car elle introduit l'idée d'imbrications et de relations entre les différentes composantes urbaines, ainsi que celle de la domination du centre. Si elle paraît beaucoup trop rigide, elle a cependant l'avantage de présenter les séquences d'urbanisation de façon logique. Les observations réalisées et la superposition des zones correspondent davantage aux villes américaines, et moins aux villes européennes dont l'inscription dans le temps est beaucoup plus longue. Toutefois, il demeure tout de même cette logique d'organisation radioconcentrique.

**Figure n° 1: Le modèle des zones concentrique de E-W. Burgess**



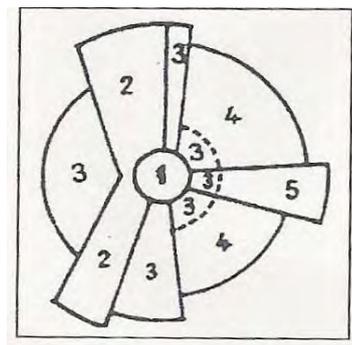
Source : Beaujeu-Garnier, J, Géographie urbaine, Armand Colin, Coll. Urbain géographie, Paris, 1995, p. 93.

<sup>1</sup> CBD : « C'est le centre des affaires (en américain Central Business District) apparaît dans la littérature urbaine, il y a un demi-siècle, au cours d'une description des différentes parties de la ville par la sociologue E. Burgess (Urban areas, 1929). Il est alors évoqué comme « le foyer de la vie commerciale, sociale et civique » de la ville. R. E. Murphy en a décrit les caractéristiques distinctives : central en termes d'accessibilité au moins, la plus grande concentration de bâtiments élevés, l'intensité du trafic des véhicules et des piétons, les valeurs élevées du sol et des impôts payés, La concentration des affaires de toutes la région urbaine et le mélange de tous les groupes ethniques et de toutes les classes sociales. » In F.Choay et P.Merlin (1996), Op. Cit, p 120.

- **La théorie des secteurs** : La théorie des secteurs proposée par Hoyt, en 1939, semble plus adaptée aux villes européennes. Le centre urbain est toujours posé comme base de développement des villes. L'urbanisation se réalise par séquences différentes créant ainsi des secteurs distincts le long de pénétrantes. L'idée de suprématie du centre est préservée mais ce modèle prévoit l'éventualité que l'urbanisation se fasse progressivement, pas forcément selon un ordre préétabli : il laisse la possibilité de la constitution de plusieurs zones en même temps. Ce modèle est plus souple que le premier et permet d'introduire plus d'éventualités au développement urbain.

Ces deux modèles précités mettent en évidence la place prédominante du centre urbain. Ils apparaissent trop rigides. En effet, ils ne laissent que très peu de place pour l'histoire propre à chaque ville, et ne prennent pas en compte les accidents naturels des sites propres à chaque localisation urbaine.

**Figure n° 2: Le modèle par secteurs de Hoyt**



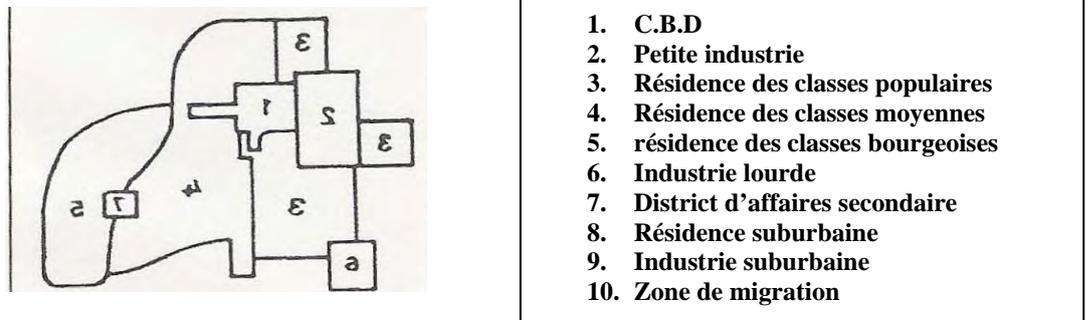
1. C.B.D
2. Petite industrie
3. Résidence des classes populaires
4. Résidence des classes moyennes
5. résidence des classes bourgeoises
6. Industrie lourde
7. District d'affaires secondaire
8. Résidence suburbaine
9. Industrie suburbaine
10. Zone de migration

Source : Beaujeu-Garnier. J, Géographie urbaine, , Paris, Armand Colin, Coll. Urbain géographie, 1995, p. 93.

- **Le modèle aux noyaux multiples** : Le modèle aux noyaux multiples proposé par Harris et Ullman, en 1945, nuance la place du centre-ville. Ces auteurs supposent que la ville comporte un centre d'affaire prédominant, mais celui-ci est atténué par la présence de centralité propre à chaque secteur. Ce modèle présente l'intérêt de relativiser la place du centre urbain et entrevoit la possibilité de création ou d'existence de centres secondaires.

Mais comme l'a noté J. Beaujeu-Garnier<sup>1</sup>, n'importe quel centre urbain de quelque importance a une centralité principale et des centralités de quartier.

**Figure n° 3: Le modèle des noyaux multiples de Harris et Ullman**



Source : Beaujeu-Garnier. J, Géographie urbaine, Armand Colin, Coll. Urbain géographie, Paris, 1995, p. 93.

La pertinence du modèle de Harris et Ullman, dans le cadre de cette étude, est la proposition ou du moins l'éventualité d'une ville « polynucléaire » (où il y aurait plusieurs noyaux ou centres). Il apparaît comme le modèle le plus approprié pour envisager l'évolution du phénomène urbain et permet de prévoir et d'envisager l'éclatement des fonctions dites « centrales »<sup>2</sup> au sein même de l'ensemble du territoire urbain.

### **B. Le concept de la centralité :**

Pour sa part, H. Lefebvre résume, pour ce qui est de la centralité, l'idée de totalité par la concentration des richesses, du pouvoir, de l'information, de la connaissance, de la culture, etc. tout en insistant sur son côté instable et fluctuant. Qu'est-ce que la centralité (urbaine, sociale) s'interroge Lefebvre ? « Une forme, celle du rassemblement, de la rencontre, de la simultanéité. De quoi ? De tout ce qui peut se réunir, se rencontrer, se rassembler. La forme vide peut et doit se remplir. Ainsi chaque époque, chaque période, chaque mode de production a-t-il suscité (produit) sa centralité propre : centre politique, commercial, religieux, etc. Actuellement, la centralisation se veut totale. Elle constitue les richesses, le pouvoir, les moyens de puissance, l'information, la connaissance, la « culture », etc. bref, tout. Pourtant, les centralités ont toujours péri et disparu, soit par excès, autrement dit par « saturation », soit par défaut, par incapacité d'appeler tel «

<sup>1</sup> J. Beaujeu-Garnier (1995), Op. Cit, p. 95.

<sup>2</sup> Cette idée de « l'éclatement des fonctions centrales » sera analysée dans la partie suivante.

élément », soit enfin par assaut des exclus, rejetés à la périphérie »<sup>1</sup>. L'auteur désigne la centralité comme un élément indispensable à la vie urbaine et, si elle vient à manquer ou à se disloquer, c'est la pratique urbaine qui est attaquée dans son essence même. En d'autres termes, la centralité est un critère décisif de l'accomplissement de la vie urbaine.

### ***B. 1. Les attributs de la centralité :***

Si le concept de centralité traduit la dynamique des centres-villes, lieux d'actions et d'interactions, s'applique-t-il uniquement à cet espace ? A cette question F. Choay et P. Merlin répondent de la façon suivante : « La centralité qualifie l'action d'un élément central sur sa périphérie. Elle dépend du pouvoir d'attraction ou de diffusion de cet élément qui repose à la fois sur l'efficacité du pôle central et sur son accessibilité. L'élément peut être un centre urbain, un équipement polarisant plus spécialisé (centre commercial, culturel, financier...). Elle varie en fonction des changements techniques, économiques ou politiques.»<sup>2</sup>

Cette définition résume de façon concise la notion de centralité. Toutefois, elle mérite d'être approfondie en explicitant les caractéristiques énoncées précédemment afin de voir comment la centralité, en tant que processus dynamique, joue dans l'organisation socio-spatiale de la ville :

- ***Diffusion / attraction*** : F. Solignac-Luans<sup>3</sup> décrit la centralité comme l'aptitude de la ville à impulser des flux d'échanges, de marchandises, de services et d'idées. Cela sous-entend une concentration d'activités, de pouvoirs et de symboles dans un espace envisagé lesquels doivent atteindre un certain niveau pour être en mesure de se diffuser dans cet espace. Par exemple, une place boursière influence l'économie locale, nationale, voire internationale. Celle-ci engendre des flux monétaires considérables. De même, un équipement culturel, tel que l'« institut du monde arabe » à Paris, est capable de refléter une culture, des savoirs...

---

<sup>1</sup> L. Devisme (1999), Op. Cit, p. 30.

<sup>2</sup> F. Choay et P. Merlin(1996), Op. Cit, p. 118.

<sup>3</sup> F. Solignac-Luance, « L'évolution de la centralité et l'émergence de polarisations nouvelles dans les espaces urbains : le cas de l'agglomération toulousaine », Toulouse : Thèse de doctorat géographie et aménagement, CIEU/UTM, 1995, p. 175.

L'espace considéré doit donc acquérir une certaine importance et un certain rayonnement afin d'impulser des flux et de dynamiser la structure spatiale à laquelle il est intégré. Dès lors, au sein d'une structure urbaine le centre se pose comme l'entité la mieux dotée pour répondre à ce dynamisme, de par la concentration de fonctions qu'il comporte.

L'idée de diffusion implique une suprématie et une aptitude de commandement de l'entité considérée qui doit agir comme un moteur capable de dynamiser le reste de l'espace auquel elle est intégrée. Ce centre conçu comme « cerveau » de la ville va également introduire l'idée de la hiérarchie.

La seconde notion introduite est l'attractivité due à certaines fonctions qui engendrent des mouvements et des déplacements particuliers. Les services administratifs en sont l'exemple le plus explicite. Plus un espace regroupe de fonctions rares ou spécifiques, plus son attractivité est augmentée en conséquence. A partir de là, les centres-villes, lieux particulièrement bien dotés en équipements spécifiques, dégagent une attraction par rapport à la culture, aux loisirs, à l'économie et à l'administration.

L'attraction se pose aussi comme un facteur structurant de l'espace par les mouvements qu'elle occasionne (déplacements de personnes, de flux...).

- **L'accessibilité** : Des phénomènes d'attraction et de diffusion découlent de façon évidente que l'accessibilité est la condition majeure de la centralité. L'espace doit être desservi efficacement par un ensemble de réseaux de communications (routiers, transport en commun...). Les centres-villes apparaissent relativement encombrés et inadaptés à l'utilisation de l'automobile (mode de déplacement privilégié par les populations urbaines). Certains lieux sont plus accessibles pour certaines fonctions. Par exemple, la croissance du commerce périphérique concurrence largement le commerce central. La délocalisation, vers des lieux plus excentrés, propose une alternative aux problèmes liés à l'encombrement et à l'inadaptation des centres-villes, en répondant par la facilité d'accès et de stationnement. En une certaine mesure, ce phénomène contribue à affaiblir la position des centres-villes, sans pour autant les remettre totalement en question. Les nouvelles formes de communications (développement des télécommunications, Internet...) peuvent être prises en compte. Il s'agit peut être plus d'un phénomène de mode et d'actualité, car si cela permet de réduire les déplacements des gens, certaines activités ne

sont pas accessibles par ces moyens et il est encore difficile d'analyser les conséquences de l'essor des nouvelles formes de communications.

Le centre n'est plus le lieu le plus accessible en automobile. Il est évident que le centre-ville est généralement l'espace de la ville où les transports en commun sont les plus nombreux et ont une desserte accrue. Mais leur efficacité peut être diminuée si les lignes de bus sont confrontées aux embouteillages, malgré les quelques voies qui leur sont réservées, ou encore la surcharge de passagers aux heures de pointe (c'est le cas par exemple, dans les pays en voie de développement). Les gens préfèrent dans ce cas l'utilisation de la voiture qui leur permet des déplacements de « porte à porte ». Pour voir une pièce de théâtre ou un spectacle, les gens se rendent toujours dans les centres-villes, jusqu'à ce que les périphéries se dotent de ces infrastructures. Les services administratifs sont les activités où les problèmes d'accessibilité du centre-ville n'interviennent pratiquement pas.

• ***La centralité : un processus de différenciation et de hiérarchisation*** : A travers les phénomènes de diffusion et d'attraction, la centralité engendre des flux spécifiques. Les mouvements induits sont facteurs d'organisation spatiale dans le sens où ils exigent des infrastructures pour y accéder. L'exemple le plus évident est celui de l'infrastructure routière française, dont les axes principaux convergent vers Paris, formant une étoile dont le centre est relié directement à Paris (qui se positionne comme un « passage obligé »). C'est comme si la centralité marquait spatialement le territoire.

La centralité introduit, par les mouvements qu'elle produit, une différenciation des lieux et une hiérarchie des espaces. Les espaces centraux sont alors au sommet de cette dernière<sup>1</sup>. M. Rouquairol explique la « spécificité d'organisation spatiale émanant de la centralité par la traduction à travers l'apparition de pôles au double pouvoir de concentration et de diffusion de l'urbain, des pôles structurants puissamment les usages et les formes »<sup>2</sup>. La centralité introduit une idée de hiérarchie au sein des différentes composantes spatiales.

La différenciation spatiale occasionnée marque l'organisation sociale de l'espace. La centralité engendre des pratiques (déplacement pour le travail, les achats, les démarches

---

<sup>1</sup> L'espace dont se dégage la centralité a un rayonnement supérieur au reste du territoire concerné.

<sup>2</sup> M. Rouquairol, « La centralité en question: réflexion sur le concept de centralité et son évolution », Toulouse, UTM/CIEU, mémoire de DEA, 1982, p. 54.

quelconques...). A travers les échanges créés, la centralité est à la base du processus d'intégration, de ségrégation et de coordination sociale<sup>1</sup>. Elle introduit une différenciation des lieux et des pratiques, elle est donc en partie révélatrice de trajectoires sociales. M. Rouquairol<sup>2</sup> note à ce sujet que la centralité évoque la structure sociale à travers sa forme de gestion spatiale, et dans ce qu'elle comporte de hiérarchisation, de ségrégation, et de pouvoir de coordination. Cette approche est confirmée par J.P Levy<sup>3</sup> pour qui la centralité est une notion qui révèle dans ses contenus et ses niveaux fonctionnels une organisation et un ordre hiérarchisé de la société et de la ville, autour et à partir de son centre. La territorialisation de la centralité est alors possible, à partir de l'instant où les divers niveaux, économique, institutionnel, symbolique et social, sont imbriqués les uns dans les autres et permettent de définir à la fois le support social et le champ spatial.

Toutefois, la polysémie du terme « centre » complexifie la problématique et la rend insaisissable. Dans son ouvrage « L'imaginaire bâtisseur », S. Ostrowetsky dont les travaux portent depuis plus de vingt ans sur cette question du centre, réitère obstinément nombreuses interrogations<sup>4</sup>. Ainsi, dans le but de cerner d'avantage ce concept nous tenterons une démarche fondée sur les oppositions de plusieurs couples de concepts: centre ville/centralité, centre urbain/centralité, centre ancien/centralité ...

## ***B. 2. La distinction entre les notions de « centre » et de « centralité » :***

La distinction introduite par J. Labasse entre les notions de centre et centralité, se révélera fondamentale pour toute approche des centres-villes. Le concept de centre d'apparence simple, nécessite pourtant des précisions fondamentales. Que l'on discute de l'accessibilité de la ville, de son pouvoir d'attraction, de l'exercice de ses fonctions les plus raffinées, il faut toujours en revenir à J.Labasse qui résume clairement dans un de ses articles ce qu'il entend par centre: « Le centre est en définitive le lieu ou le foyer de convergence où la ville exerce et affirme sa puissance et d'où se dégage une image qui exalte le rayonnement »<sup>5</sup>. Dès lors, la centralité résulte d'une forte attractivité vers un lieu

---

<sup>1</sup> M. Rouquairol (1982), Idem.

<sup>2</sup> M. Rouquairol (1982), Ibid, p. 55.

<sup>3</sup> J-P Levy (1985), Op. Cit, p. 28.

<sup>4</sup> S. Ostrowetsky, « L'imaginaire bâtisseur : Les villes nouvelles françaises », Paris, Librairie des Merdiens, 1983.

<sup>5</sup> J. Labasse, « L'organisation de l'espace : Eléments de géographie volontaire », Herman, 1966, p. 352.

qui met en jeu une gamme riche et contrastée d'installations et de services spécialisés. Elle renferme outre des conceptions fonctionnelles et architecturales, différents « niveaux urbains »<sup>1</sup> (activités administratives, économie, politique, démographie...) donnant naissance à des localisations diverses. De ce fait, la centralité fonctionnelle l'emporte sur la centralité géographique et rompt avec l'unicité du lieu : « Il devrait être exclu de parler du centre autrement qu'au pluriel, tant il est vrai que la ville n'a pas d'existence solitaire »<sup>2</sup>. Selon J. Labasse, les critères de la centralité semblent tenir en définitif du qualitatif avec comme attributs apparents le prestige, l'information et l'interconnexion<sup>3</sup>.

S. Ostrowetsky et J-S. Bordreuil présentent en 1975 une approche du centre et de la centralité comme structure de communication. C'est alors qu'ils inversent les termes du problème en insistant sur les difficultés à circonscrire ce concept. Ils rassemblent dans leur démarche des critères sociologiques et morphologiques, une typologie des pratiques et un système de communication pour aboutir à une classification qui distingue trois types de centre : centre de décision, centre de participation, centre d'animation. La distinction qu'ils opèrent entre centre et centralité s'appuie sur l'analyse des réseaux définie à partir de trois critères d'approche du système de communication : l'émission, la distribution et la consommation : « La polysémie désormais reconnue du donné physique a permis de souligner le mouvement ségrégatif actuel de la centralité. En effet, le centre n'est pas tant un lieu privilégié de la communauté urbaine qu'un point fonctionnel de l'échange. Cet échange est de manière privilégiée soit celui de la marchandise, soit celui de l'information, soit celui du pouvoir. Il n'y a plus donc un centre mais des centres fonctionnellement définis. C'est-à-dire en outre le centre fonctionne désormais comme système de communication et moins comme système symbolique »<sup>4</sup>. Si le centre est effectivement un « point » de l'échange et de communication, il me semble que cela ne diminue en rien la dimension symbolique du lieu. D'autant que les auteurs insistent sur l'interdépendance du lieu et de son contenu, l'un ne détermine pas l'autre mais l'un ne peut être défini sans l'autre. « Ils nous faut considérer la centralité, disent-ils, comme un principe de localisation de contenu, une synthèse spatiale du "socius" dans laquelle organisation spatiale et

---

<sup>1</sup> J. Labasse, « Signification et avenir des centres », *in* urbanisme, n° 120-121, Paris, 1970, p. 8.

<sup>2</sup> J. Labasse (1966), *Op. Cit.*, p. 353.

<sup>3</sup> J. Labasse (1966), *Ibid.*, p. 357.

<sup>4</sup> S. Ostrowetsky et J-S Bordreuil, « Structure de communication et espace urbain », *La centralité*, DGRST, tome 1, copédith, Université d'Aix-en-Provence, 1975, p. 29.

organisation sociale sont dans un rapport de détermination réciproque : la forme spatiale “centralisant” autour de certains contenus ( tantôt les fonctions politiques, tantôt les fonctions économiques), l’organisation socio-fonctionnelle déplaçant les centres effectifs les éloignant du centre géographique ou les y ramenant, les éclatant, les diffusant, etc. »<sup>1</sup>.

Il apparaît ainsi que les dimensions du concept centre et de centralité sont effectivement dans une relation d’interdépendance et de complémentarité.

En effet, la centralité est « la propriété de ce qui est au centre ou de ce qui est un centre »<sup>2</sup>. Le centre et la centralité seraient alors deux notions indissociables. Pourtant, cette affirmation semble relativement réductrice, si le centre en question se limite aux centres-villes et aux centres anciens. F. Solignac-Luans<sup>3</sup> précise que le centre et la centralité étaient indissociables jusqu’à la révolution industrielle (tant le contenant et le contenu avaient une coïncidence quasi-topographique) ; mais à l’heure actuelle, on est obligée de constater que d’autres espaces sont capables d’impulser des flux et des échanges, sûrement dans des formes et des contextes différents. Par conséquent, le centre-ville et le centre urbain ne sont plus les seuls espaces ayant une capacité d’impulsion, et ils ne sont donc plus les seuls porteurs de centralité.

- **Centralité et centre ancien** : Les centres anciens sont chargés de symboles liés au patrimoine urbain et à l’histoire. Mais, ces espaces s’adaptent de plus en plus mal à l’évolution de la ville et de la société en général. L’automobile n’a pu être réellement introduite dans les noyaux anciens. De plus, ces lieux réduits et congestionnés ne peuvent faire faces seuls à la croissance urbaine et à la diversification des activités (développement de la haute technologie, par exemple). Si les fonctions de commandement politique et les pouvoirs liés à la direction des affaires économiques s’accumulent dans les noyaux historiques, un desserrement des activités tertiaires s’amorce à partir des années 60, tout au moins pour les grandes métropoles<sup>4</sup>. Certaines activités « centrales » (habitat, commerces, activités de production, une partie du tertiaire...) ont été évacuées des centres anciens.

---

<sup>1</sup> S. Ostrowetsky et J-S Bordreuil (1975), Ibid, p. 11.

<sup>2</sup> S. Ostrowetsky et J-S Bordreuil (1975), Ibid, p. 95.

<sup>3</sup> F. Solignac-Luance (1995), Op. Cit, p. 24.

<sup>4</sup> F. Solignac-Luance (1995), Ibid, p. 120.

Ces espaces restent porteurs de centralité dans le sens où ils diffusent une valeur symbolique qui se suffit à elle-même<sup>1</sup>, malgré une accessibilité relativement faible. Selon J-P. Levy<sup>2</sup>, cette image de la centralité basée davantage sur le symbolisme et moins sur le niveau fonctionnel, est renforcée par le développement et l'élargissement des fonctions culturelles et ludiques.

- **Centralité, centre ville et centre-urbain** : F. Ascher<sup>3</sup> a également traité problèmes de la construction des centres-villes dans les villes classiques occidentales, leurs difficultés d'évolutions liés à la transformation de la notion de centralité. La taille des villes, le degré de division technique et sociale, l'organisation et les performances des systèmes de transports ont bouleversé profondément les villes qui localisent dans leur centre les activités ayant le plus de valeur (pouvoir temporel, pouvoir spirituel et les activités devant être accessibles à tous). L'étalement spatial des villes ne permet plus de concentrer en un seul centre les fonctions administratives, commerciales et financières, politiques et culturelles. Lorsque le centre urbain atteint un certain niveau de concentration, des centres secondaires se constituent.

D'autre part, les transformations culturelles, c'est-à-dire le changement des pratiques et des mobilités -dans lesquelles le développement de l'automobile et le développement des infrastructures routières ont largement influencé- ont largement participé à repenser la structure urbaine dans son ensemble faisant ainsi évoluer les lieux de références.

La centralité n'est pas fondamentalement remise en cause dans les centres-villes, elle est encore actuellement vivante. Mais le concept évolue dans sa forme et ses contenus, d'où la question suivante : dans quelle mesure pourrait-on affirmer que les centres-villes ne sont peut-être plus les seuls espaces capables de générer de la centralité ?

---

<sup>1</sup> G. Dubois-Taine et Y. Chalas, « La ville émergente » Editions de l'aube, Saint Etienne, 1997, p. 281. Ces auteurs distinguent les lieux du symbolique et les lieux de fréquentation, le symbolique donne une consistance aux lieux sans que celui-ci soit nécessairement fréquenté (par exemple la Tour Eiffel, rarement visité par les parisiens).

<sup>2</sup> J-P. Levy, « les politiques de l'espace central des villes : analyse de cas d'étude et étude théorique dans le sud-ouest de la France », in L'information géographique n° 1, vol 50, 1984, pp. 17-28.

<sup>3</sup> F. Ascher, « La république contre la ville : essai sur l'avenir de la France urbaine, La tour d'Aigues, 1998, p. 200.

*Section n°2 : Réflexions générales autour de la notion « des centralités secondaires »*

Jean-Paul Lévy affirme que « le centre-ville n'existe pas en soi ; c'est par rapport au système urbain dans son ensemble que le centre-ville tire toute son originalité, toutes ses caractéristiques aussi »<sup>1</sup>. Suite à cette affirmation, l'auteur met en évidence le fait que le centre-ville ne trouve la légitimité de sa définition et de son existence que par rapport à la ville et au système urbain. Le centre-ville devient réel et concret lorsqu'il est considéré et analysé dans des rapports avec la dynamique urbaine et ses différentes composantes (flux/échanges, mobilités...). Autrement dit, les mouvements et l'organisation propre du centre-ville existent et peuvent faire l'objet d'une étude, mais ils ne se révéleront pertinents que lorsque le système dégagé sera mis en lumière par rapport au territoire plus vaste de la ville et son organisation. Dès lors, nous pouvons donc affirmer que le centre-ville est un système évolutif<sup>2</sup> à l'intérieur du système urbain : il est un sous-système du système urbain.

Dans la supposition d'éventuelles évolutions, il est possible d'envisager l'émergence de nouvelles formes de polarités, donc de nouveaux sous-systèmes dans le système urbain, qui dans leur forme et contenu pourraient mettre en question l'ensemble des systèmes alors en place. Cette supposition rend possible l'apparition de nouveaux espaces capables d'impulser une nouvelle dynamique au centre-ville, voire une remise en cause.

L'émergence des centralités secondaires comme manifestation de nouvelles formes de polarités dans les villes actuelles, constitue l'un des phénomènes les plus intéressants à étudier dans ce cadre théorique de notre problématique articulée à la question du centre et de la centralité. Ajoutons que cette émergence des lieux de centralités périphériques change l'organisation du territoire, et par conséquent, la structuration et les représentations de la ville. Il est donc nécessaire d'analyser les rapports instaurés entre ces espaces

---

<sup>1</sup> J-P Lévy, « Les espaces urbanisés : les centres villes », Toulouse, CIEU, 1985, p38.

<sup>2</sup> Le centre-ville, en tant que sous-système, est régi par une certaine organisation qui découle des diverses caractéristiques et composantes qui s'y trouvent. Mais lorsque ces dernières évoluent alors les données du sous-système changent en même temps. Le système alors en place est soumis à des transformations entraînant le centre-ville dans un temps plus ou moins long. Le système du centre-ville est par définition évolutif.

« périphériques » et le centre ville. Mais au préalable, il est nécessaire de voir la composition et les modalités de développement de ces espaces, ainsi que leurs multiplications et imbrications les uns avec les autres.

Si certaines activités et fonctions du centre sont délocalisées vers des périphéries plus ou moins éloignées du centre, ne peuvent-elles pas reproduire la même attraction en un lieu différent? L'analyse des pôles d'activités permet de dégager en quelle mesure ils sont porteurs de centralité, et en quel sens ils peuvent ou non se substituer au centre-ville, ou exister à côté de lui dans le cadre de villes étendues.

#### ***A. La centralité périphérique***

La notion de « multipolarité » urbaine va servir d'instrument analytique pour expliquer l'émergence et la construction des centralités périphériques au sein du territoire urbain. Succinctement, on pourrait dire qu'un pôle est le regroupement d'activités « polarisantes », c'est-à-dire capable de générer des phénomènes d'attraction et de diffusion. Qu'il est supposé être le moteur d'une dynamique qui lui est propre. Cette définition est trop brève pour être complète, nous l'expliquerons donc ultérieurement dans les développements de cette partie. Mais cela suffit à cadrer le sujet.

L'apparition de divers pôles au sein d'une ville engendre des modifications d'organisation et de rapports au territoire. Il est donc nécessaire de voir en quoi et comment ces nouvelles formes d'organisation urbaine interviennent et bouleversent les systèmes et l'équilibre en place dans le système urbain. Ainsi, il sera alors possible d'observer si les nouveaux lieux servent de références et s'il existe de nouvelles formes de constructions urbaines ?

L'étude de nouvelles organisations urbaines mises en place permettra de déterminer si les modèles urbains sont toujours valables ou si nous pouvons tenter d'en construire de nouveaux et déterminer si nous pouvons parler de nouvelles formes de hiérarchies urbaines à l'intérieur même de la ville. De là il sera possible de dégager la place du centre ainsi que la dynamique de la centralité. Et, par conséquent, voir si elles ont évolué et en quoi ?

## ***B. L'éclatement de la ville et l'émergence de nouveaux pôles urbains :***

- ***L'affinage des centres et l'amorce d'une recomposition:*** Les dynamiques actuelles du centre sont caractérisées par un affinage poussé des activités et des fonctions. Les centres villes se caractérisent par une spécialisation croissante de leurs activités, voire la disparition de certaines telles que les activités de production, à l'exception de quelques productions artisanales occupant peu d'espace, et à forte valeur ajoutée (comme l'orfèvrerie par exemple). Deux causes sont principalement à l'origine : Le manque d'espace engendrant une augmentation considérable du prix du foncier, la croissance des transports individuels et l'inadaptation des centres anciens à l'automobile.

La fonction d'habitat est affectée par une baisse des populations, qui se traduit par une trajectoire résidentielle marquée par un mouvement du centre vers la périphérie, conséquence d'une dégradation des logements ou la cherté des espaces centraux de bonne qualité en centre-ville, en partie résultat de la concurrence du tertiaire dans ces espaces. C'est en effet, dans la perspective d'une croissance attendue du tertiaire que se pose la question de l'étalement des centres, les activités de services ayant toujours eu, contrairement aux activités industrielles, une forte propension à se concentrer dans les centres villes. A partir des années 1960, ce problème redouble d'importance surtout dans les grandes métropoles. Si les fonctions de commandement politique et les pouvoirs liés à la direction des affaires économiques s'accumulent principalement dans leur noyau historique, un desserrement des activités tertiaires s'amorce alors dans les espaces centraux<sup>1</sup>. Les activités et fonctions présentes dans les centre-villes sont affinées, ainsi une grande partie des activités sont rejetées dans des espaces plus excentrés, voire périphériques, notamment toute une partie du commerce et du tertiaire.

Le second facteur de transformation urbaine est lié à la croissance et à la modification des modes de communication. Le changement majeur est la popularisation de l'usage de l'automobile.

Ce mode de transport a radicalement changé la morphologie urbaine et les pratiques des citoyens. Comme tout mode de transport, la voiture marque l'espace qu'elle occupe. D'abord, la multiplication rapide et considérable des infrastructures de communication a

---

<sup>1</sup> F. Solignac-Luance (1995), Op. Cit, p. 199.

largement participé à modifier la structure et la construction urbaine. Ce facteur a transformé les données de l'accessibilité et de la mobilité à l'intérieur même de la ville. Or les périphéries bénéficient d'une proximité de fait, par leur mise en relation directe entre-elles et avec le centre ville.

L'automobile paraît le moyen le plus efficace pour répondre à l'étalement urbain qui se met en place dès lors que le centre éclate en différents points dans la ville. Ce mode de locomotion est le plus efficace pour répondre au besoin de mobilité accru et d'accès direct et rapide aux diverses portions de l'espace urbain. Ainsi, cela permet de conserver l'accessibilité pour les activités excentrées, et inversement le développement des transports accroît le desserrement des activités dans les périphéries, tout en apportant une réponse à l'engorgement des espaces centraux.

- ***L'infrastructure routière et la mise en place des « entrées/sorties » de ville*** : Le développement des voies de communication engendre une création de pénétrantes à l'orée des villes. Comme les gares et les chemins de fer au XIX<sup>ème</sup> siècle, les infrastructures routières ont guidé la croissance et l'étalement urbain. Elles ont joué et jouent encore un rôle déterminant dans la mise en place des « entrées » et des « sorties » de ville, engendrant une structuration nouvelle de l'espace urbain. Dans sa thèse, M. Faure<sup>1</sup> explique la formation des « entrées » de ville à partir des axes de sorties. Ces derniers qualifient les infrastructures de communication (couloirs de circulation) positionnées aux marges (limites) de la ville. Ils permettent d'y accéder, d'en repartir, ou encore de la contourner (dans un contexte d'engorgement). Ces axes proposent un accès rapide et direct à des réserves d'espaces. Ils offrent donc la possibilité de localisation de fonctions et d'activités (habitat, commerces, industries,...) qui ont été évacuées des centres villes, ou leur ont permis une double localisation, en conservant d'avantage de la proximité urbaine, sans les inconvénients du cœur de la ville (prix des terrains, difficultés de circulation...). Notamment dans le cas du commerce, s'il y perd l'ambiance du centre-ville, il y gagne « l'effet de vitrine ». En effet, les enseignes bénéficient d'une importante visibilité pour les automobilistes en se localisant à proximité des grands axes de circulation (importance du flux de population drainé par les rocades). Les axes de sorties guident la croissance urbaine

---

<sup>1</sup> M. Faure, « Des axes de sorties aux entrées de ville : une nouvelle perspective d'aménagement urbain ?, Toulouse », Thèse de géographie et d'aménagement, UTM/CIEU, Décembre 1999, p. 402.

puisque l'urbanisation s'y développe de part et d'autre, à travers d'installations de fonctions économiques sur les abords immédiats de la ville.

L'auteur<sup>1</sup> souligne aussi l'importance des axes de sorties par les liaisons qu'ils occasionnent. Les communications entre les différentes périphéries et le centre ville, et les relations entre périphéries s'en trouvent accrues. Ainsi, les rapports de distances / temps sont modifiés, engendrant une perception et des pratiques du territoire nouvelles. L'addition de voies autoroutières a graduellement contribué à diminuer l'attrait relatif du centre-ville au profit des municipalités suburbaines. M. Faure<sup>2</sup> affirme à ce propos que le développement des moyens de transport aboutit à la fragmentation de la vie urbaine (emploi, habitat, commerces, services). Ainsi, ce phénomène se pose comme facteur déterminant dans la recomposition urbaine. Notamment à travers l'exurbanisation des fonctions urbaines qui jouent en faveur de la croissance des périphéries.

- ***La montée en puissance des périphéries*** : Le développement et la croissance des périphéries sont un mouvement inscrit dans la longue durée. L'extension de la ville sur la « campagne » est une constante de l'accroissement urbain. Mais, les modalités de ce phénomène ont évolué. En effet, l'accroissement périphérique s'est d'abord réalisé par le rejet de ce qui était encombrant, polluant (activités industrielles lourdes, par exemple), ou par manque d'espace (habitat, commerce de gros). A l'heure actuelle, si l'engorgement et l'inadaptation du centre-ville à l'automobile restent des motivations premières au desserrement d'activités, la localisation d'entreprises (commerciales, industrielles...) relève davantage d'une stratégie économique plus que d'un « non-choix » (pas de place en centre ville). Si les facteurs d'expulsion du milieu urbain sont à l'origine du développement périphérique, des facteurs attractifs de nouvelles localisations interviennent dans les choix d'implantation<sup>3</sup>.

Les périphéries, actuellement, bénéficient de nombreux avantages par rapport aux centres anciens. Elles répondent à la requête d'espaces vastes, relativement moins chers pour la location ou pour la vente, de taxes locales plus avantageuses<sup>4</sup>. Elles correspondent

---

<sup>1</sup> M.Faure (1999), Idem.

<sup>2</sup> M.Faure (1999), Ibid, p. 358.

<sup>3</sup> B. Merenne-Schoumaker, « La localisation des services », Paris, Nathan, 1996, p. 69.

<sup>4</sup> B. Dezert, in A. Metton, J. Steinberg et al., « La périurbanisation en France », Paris, SEDES, 1991, p. 185.

aussi à une demande d'un cadre agréable, valorisant l'image de marque des entreprises. Le développement des moyens de communication, et notamment les plates-formes modales de communication en font des lieux faciles et rapides d'accès, reliés à des structures plus vastes (agglomération, région...). L'exemple de zones d'activités industrielles ou de haute technologie illustre l'importance prise par les périphéries. Ces dernières ont en grande partie trouvé la plupart de leurs exigences réunies sur ces espaces ; à savoir des emplacements libres de toutes constructions, accessibles et proches du centre-ville et des services qu'il comporte. «L'espace périurbain est de plus en plus considéré comme le plus apte à répondre aux nouvelles données de l'économie internationale.»<sup>1</sup> Encore faut-il que les espaces périphériques de la ville se donnent les moyens de ce développement, afin de bénéficier de la conjoncture qui leur est offerte.

Outre l'investissement relativement massif des banlieues par les entreprises et les industries diverses, les périphéries se sont vues attribuer certaines activités et fonctions jusqu'alors spécifiques aux centres villes. F. Solignac-Luans<sup>2</sup> relève notamment le transfert d'établissements d'enseignements et de formations. Pour la plupart des villes françaises et tunisiennes, les universités ont été re-localisées à la périphérie des villes, ou dans des communes périurbaines. F. Solignac-Luans note aussi la délocalisation d'établissements administratifs et para-administratifs. Elle explique que ce mouvement répond à la recherche de locaux plus vastes, mais c'est surtout l'occasion de regrouper les services éclatés dans le centre des villes. Si selon l'auteur, ces localisations répondent à une logique fonctionnelle de la croissance des villes, ces regroupements d'activités engendrent l'émergence de points structurants au sein d'espaces excentrés. S'ils représentent un but en soi, ils peuvent être aussi l'occasion de l'émergence de dynamiques urbaines<sup>3</sup>.

L'espace périurbain se montre aussi favorable à la création d'espaces récréatifs.<sup>4</sup> Les parcs d'attraction, et les espaces de loisirs, etc se sont multipliés à l'orée des lotissements périurbains. Les parcs de jeux et d'attractions commencent à occuper des

---

<sup>1</sup> B.Dezert, in B. Dezert, A. Metton et J. Steinberg (1991), Ibid, p. 183.

<sup>2</sup> F. Solignac-Luance (1995), Op. Cit, pp. 203-207.

<sup>3</sup> Par exemple, la localisation d'une université aux limites de la ville peut engendrer la possibilité de création d'un campus universitaire, comme « Ranguel » à Toulouse (faculté, laboratoire de recherche, cité universitaire, et services pour les étudiants...).

<sup>4</sup> B.Dezert, in B. Dezert, A. Metton et J. Steinberg (1991), Op. Cit, pp. 186-188.

surfaces périurbaines considérables, même si pour le moment leur rentabilité laisse à désirer. Le parc de jeux est conçu pour attirer une clientèle familiale, à condition d'être bien situé par rapport à l'agglomération métropolitaine (proximité d'autoroutes ou de gares à dessertes fréquentes).

Outre le transfert d'activités centrales, les espaces périphériques ont été les terrains privilégiés pour accueillir les nouvelles activités, telles que les nouvelles formes de commerce ou de services<sup>1</sup>. On peut noter que la construction de périphéries autour d'activités structurantes, engendrant un changement des mobilités, non seulement des périphéries vers le centre, mais aussi des mouvements inter-périphéries. Un changement d'identification se met en place, même si son existence et son identification se réalisent au travers du centre-ville.

En effet, le départ d'activités du centre-ville vers des espaces excentrés disperse les éléments porteurs de centralité dans l'espace urbain<sup>2</sup>, modifiant la structure même de l'organisation de la ville et de son territoire. S'amorce dès lors un changement de la structure urbaine. Il reste toutefois à déterminer les modalités de constitution et d'évolution des pôles d'activités périphériques : leurs degrés de complémentarité, de concurrence, de dépendance par rapport aux centres-villes.

### ***C. Les nouvelles formes des hiérarchies urbaines :***

Le desserrement et la dissociation des fonctions urbaines dessinent une mutation de la trame urbaine. L'étalement de la ville, selon une logique centre / périphérie a favorisé un éclatement des activités considérées « centrales », qui se traduit par la naissance et l'émergence de noyaux d'activités autour du centre de la ville. Cette structure urbaine ressemble au premier abord à une mosaïque où les pôles d'activités s'additionneraient autour d'un centre.

L'analyse de cette composition urbaine permet de comprendre les relations entre les différentes composantes du système urbain mis en place. Une nouvelle hiérarchie se profile

---

<sup>1</sup> B. Merenne-Schoumaker (1996), Op. Cit, p. 69.

<sup>2</sup> F. Solignac-Luance (1995), Op. Cit, pp. 203-207.

entre les diverses portions d'espaces, tant dans les relations qu'elles entretiennent entre-elles, que dans l'organisation des flux et des échanges.

- *La métropolisation et les recompositions des trames urbaines* : Dans l'hypothèse où le centre n'est plus le seul espace de la ville à comporter des activités porteuses de « centralité », l'espace urbain se modifie : des nouveaux types de morphologies urbaines se mettent en place. Ces dernières, loin de remettre totalement en question les schémas traditionnels de la ville, nécessitent la prise en compte de nouveaux paramètres pour leur description par des modèles ainsi que pour leur théorisation. Le premier facteur à prendre en compte est la métropolisation et la tendance aux regroupements accrus de plus en plus d'activités aux seins des territoires des grandes villes. Ce phénomène aboutit, bien évidemment à l'apparition de ville de plus en plus importantes tant par leur taille, que par les activités et services qu'elles regroupent. Ce phénomène tend à accroître le poids de certaines d'entre-elles dans la logique de la hiérarchie des villes, et en conséquence à exacerber leur rôle. « La métropolisation traduit l'émergence des villes principales via une concentration croissante des services. C'est une forme particulière de polarisation qui conduit les secteurs les plus dynamiques à s'installer de préférence dans certaines métropoles. »<sup>1</sup>

L'émergence de polarités nouvelles est donc d'autant plus forte que la ville a une dimension conséquente afin de pouvoir s'inscrire en tant que métropole.

Ainsi, les modèles urbains<sup>2</sup> où le centre ville régissait l'ensemble de la trame urbaine semblent quelque peu désuets. En revanche, le modèle à noyaux multiples de Harris et Altman traduit de façon de plus en plus évidente la réalité de la ville à l'heure actuelle. En effet, les centres anciens arrivés à saturation, relèguent une partie de leurs fonctions et activités à de nouveaux pôles en expansion. Ce modèle comme on l'a vu précédemment propose une ville éclatée en divers pôles. Chacun à une dynamique qui lui est propre. L'explication de la croissance de ces polarités trouve sa justification à travers la combinaison de quatre facteurs :

1. l'accessibilité,

---

<sup>1</sup> B. Merenne-Schoumaker (1996), Op. Cit, p. 53.

<sup>2</sup> Ces modèles urbains (« les zones concentriques » de Burgess, le modèle de Hoyt et celui de Harris et Altman) sont précédemment définis dans ce travail de recherche.

2. la tendance aux regroupements d'activités similaires,
3. l'incompatibilité entre certaines fonctions,
4. et la capacité de certaines activités à pouvoir payer des rentes élevées<sup>1</sup>.

Cela semble affirmer la théorie selon laquelle à partir d'un certain niveau de développement le centre-ville ne pourrait assumer l'extension de la ville. D'où la constitution de pôles, voire de centralités « secondaires ». Ce mouvement intègre de façon croissante les marges urbaines, dans le sens où certaines peuvent prétendre, par certaines mesures, jouer un rôle dans la structuration de l'ensemble urbain. En aucun cas, ce mouvement ne doit être assimilé à une homogénéisation du territoire. C'est une transformation des données de cet espace.

• ***La théorie des places centrales de W. Christaller*** : Pour tenter de donner une base d'explication aux nouvelles relations qui se mettent en place, de par la recomposition urbaine dans sa forme actuelle, la théorie « des places centrales », formulée par W. Christaller, en 1933, propose un modèle géographique d'explication de la répartition des services, fonctions et activités au sein d'un espace. Il faut tout de même souligner le fait que l'utilisation de ce modèle nécessite une adaptation à l'échelle de la ville. En effet, l'auteur a formulé ce modèle à l'échelle des régions urbaines, de leur hiérarchie dans un « réseau urbain ». Cette théorie permet d'expliquer et de justifier une hiérarchie de ville au sein d'un territoire défini. C'est une sorte de classification des villes. Un autre exemple de hiérarchie urbaine peut se décrire au niveau de la région, et à travers un secteur d'activité<sup>2</sup>.

Donc la théorie des places centrales permet d'expliquer le besoin de tel ou tel service, activité, par le nombre de personnes à desservir. Mais si nous inversons cette théorie en la recentrant sur l'espace d'un territoire urbain, alors nous pouvons nous en

---

<sup>1</sup> B. Merenne-Schoumaker (1996), Op. Cit, p. 63.

<sup>2</sup> Par exemple, pour le domaine lié à la santé, les villes peuvent être analysées selon la théorie des places centrales. Les petites villes comportent des hôpitaux supportant des services minimums (urgences, court et moyen séjours, chirurgie légère et desservent un ou plusieurs cantons, selon l'importance de la population du secteur en question. Une ville d'envergure supérieure comporte des services médicaux plus spécifiques, pouvant réaliser des interventions plus lourdes (considérées plus rares). En dernier lieu, au sommet de la hiérarchie, la capitale régionale, qui comporte les soins les plus rares, les plus délicats, et les interventions les plus lourdes (par exemple les greffes). Cette répartition des soins médicaux s'explique par l'importance des populations concernées. En effet, il est considéré que pour les soins lourds, telles les greffes, seule la capitale régionale est capable de supporter et de rentabiliser les infrastructures nécessaires.

servir pour démontrer qu'un équipement commercial périphérique, ou quelconque équipement ou structure, a une pertinence à partir d'un certain seuil de population concernée. Ce modèle se base sur une théorie déductive, à partir du postulat que la répartition des villes et leur dimension sont conditionnées par la nécessité de desservir l'ensemble d'une population, c'est-à-dire leur rôle de place centrale<sup>1</sup>. Ce modèle intègre deux notions importantes :

- la limite de diffusion d'un bien ou d'un revenu (fréquence de la nécessité de consommation de ce bien, et la disposition du consommateur à parcourir un trajet plus ou moins long pour se le procurer),
- et le seuil de population (masse critique nécessaire pour que puisse fonctionner une certaine activité ou un certain service)<sup>2</sup>.

Mais, il est toutefois nécessaire de rester vigilant face à ce modèle. Il ne prend pas en compte les incidents dits « naturels », ni le facteur historique, propre au développement de chaque ville, de chaque système de ville<sup>3</sup>. La ville est posée comme une place centrale dont le rôle est de fournir des biens et services à l'espace environnant. Ainsi, se dessine une hiérarchie de niveaux de fonctions qui définit, à son tour, une hiérarchie de lieux centraux correspondant chacun à un niveau de polarisation<sup>4</sup>. Ce modèle inscrit la ville dans un système urbain, en instaurant une hiérarchie entre les villes dans un système d'interdépendance.<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> J. Beaujeu-Garnier (1997), Op. Cit, p. 274.

<sup>2</sup> J. Beaujeu-Garnier (1997), Idem.

<sup>3</sup>Dans la réalité l'aire de diffusion des places centrales (aires urbaines ou pôles de développement) n'apparaît pas aussi régulière et parfaite. Elle ne permet pas non plus d'expliquer la totalité des facteurs de localisation de l'ensemble des activités.

<sup>4</sup> Cette théorie met en évidence l'importance de la diffusion : certains services ne pourront se localiser que dans certaines villes, qui pourront leur fournir les équipements nécessaires à leur développement, et une population suffisante. D'autres activités ou services se localiseront plus fréquemment dans des villes de taille moindre, notamment pour des raisons de desserte et de proximité aux populations (une boulangerie nécessite une population moindre, mais en revanche une boulangerie est un commerce de proximité). L'exemple des hôpitaux est révélateur de cette théorie. Dans les petites villes les hôpitaux comporteront les services les plus fréquents, les plus usités et nécessitant des investissements moindres. En revanche les grandes villes sont aptes à recevoir des services hospitaliers plus rares, plus coûteux, et nécessitant des personnels hautement qualifiés.

<sup>5</sup> B. Merenne-Schoumaker (1996), Op. Cit, p. 45.

Mais, si nous considérons la ville comme un « sous-système complexe, élément d'un système hiérarchisé de villes »<sup>1</sup>, alors nous pouvons appliquer ce modèle à l'échelle de la ville. Dès lors, le centre ancien et centre-ville seraient au sommet de la hiérarchie, et les pôles périphériques graviteraient autour avec un rayonnement moindre. L'activité commerciale paraît illustrer relativement bien cela. Les commerces rares se localisent dans le centre car les populations sont prêtes à parcourir une certaine distance et subir l'encombrement du centre-ville, et inversement le centre ville est le seul espace capable d'attirer la population demandeuse de certains commerces (orfèvreries, librairies spécialisées...). Les commerces les plus banals (boulangeries, presses...) nécessitent une localisation de proximité (commerces de quartiers). Le commerce périphérique (centres commerciaux, hypermarchés...) a besoin d'une aire de chalandise importante et rayonne sur une certaine aire d'influence, qui dépend de l'importance de ce dernier (centre commercial à vocation locale, régional...). Donc selon le type du commerce, leur fréquence de localisation sera plus ou moins élevée, et l'aire d'attraction sera plus ou moins grande.

Mais au sujet des centres commerciaux périphériques, il est nécessaire d'observer la perturbation subie par la théorie des places centrales en raison notamment de l'accroissement des mobilités. C'est-à-dire que les centres commerciaux périphériques et particulièrement les hypermarchés comportent de plus en plus d'articles qui autrefois auraient été du ressort de magasins spécialisés faisant partie de l'apanage du centre-ville. Donc, les transformations des mobilités urbaines en faveur des structures commerciales périphériques perturbent la théorie des places centrales dans le sens où le centre-ville perd de son importance puisque son apanage spécifique se réduit de plus en plus. En revanche, le nombre croissant d'équipements commerciaux périphériques appuie la théorie des places centrales en mettant en évidence qu'un équipement n'est valable que pour un certain seuil de population et une certaine distance, au-delà d'autres équipements sont nécessaires.

- **La notion de "pôle"**: A travers la croissance des périphéries, nous constatons la formation de pôles d'activités. Ils se présentent comme des regroupements de fonctions et d'activités excentrés, auxquels s'ajoutent des créations d'activités nouvelles. Il reste à

---

<sup>1</sup> T. Saint-Julien, « Réseau, armature, système urbain : glissement de sens, nouvelles questions? », l'information géographique, n°2, Paris, 1992, p. 68.

déterminer ce que recouvre le terme « pôle », de façon à voir comment nous pouvons les qualifier de pôles de développement.

Le pôle « traduit le rassemblement en un lieu précis de l'agglomération (le plus souvent sur la commune centre ou dans sa proche périphérie) d'unité de production, au sens large, ou à la recherche »<sup>1</sup>. Le terme a une dimension quantitative. Il désigne un groupement, une accumulation d'activités en un lieu. Pourtant, la définition ne peut se limiter à cet aspect là. Un pôle se qualifie par sa capacité d'attraction. Il doit être capable d'attirer de nouvelles implantations d'entreprises. Son attraction se matérialise à travers les flux de populations, de marchandises, de services, d'informations... qu'il dégage. D'où son rayonnement. Un pôle a une influence sur un espace plus ou moins large, donc il diffuse des informations, des échanges sur cet espace. Par exemple, un pôle construit à travers la haute technologie diffuse de l'innovation. F. Solignac-Luance reconnaît une autre qualité : la capacité du pôle a évolué. Il doit s'adapter aux évolutions des systèmes de production, de consommation. En certaine mesure, un pôle ne doit-il pas anticiper les évolutions futures?

Ses attributs démontrent que le pôle est un espace dynamique et évolutif. Il acquiert une dimension qualitative dans le sens où il ne s'agit plus seulement d'une accumulation d'activités, mais celles-ci entretiennent une imbrication d'installations qui vont rendre le pôle de plus en plus complet et performant. Ainsi, ce dernier va être capable d'influencer ou de jouer un rôle dans la dynamique urbaine<sup>2</sup>.

Grâce à ces attributs dynamiques, un pôle regroupe une partie des qualités de la centralité, à savoir l'attraction et la diffusion. Leur accessibilité étant dans la plupart des cas à la base de leur développement (très souvent installés à proximité de nœuds de communication), raison pour laquelle ils se développent en périphérie ; pouvons-nous pour autant affirmer qu'un pôle a une position « centrale » dans l'organisation urbaine ?

---

<sup>1</sup> F. Solignac-Luance (1995), Op. Cit, p. 219.

<sup>2</sup> Par exemple, la constitution du pôle aéronautique de Blagnac-Colomiers a permis à Toulouse d'affirmer sa position dans ce domaine, mais aussi de renforcer la ville dans sa position de métropole régionale. L'implantation de ce pôle a permis le développement et l'accroissement de cette activité au sein même du pôle, mais aussi dans l'espace de l'agglomération.

M. Faure<sup>1</sup> souligne que la ville et son centre vont devoir partager leur rayonnement avec des pôles de développement, ou des centres secondaires. Mais, se pose d'emblée deux questions :

- D'une part, est-il réellement question de centralité dans les pôles de développement? N'est-il pas simplement question de l'émergence de polarité? Si nous tenons compte que les deux notions comportent certains attributs en commun, il est nécessaire de voir en quoi nous pouvons les comparer et les confronter.
- D'autre part, le problème relève de l'éclatement des fonctions en différents lieux de la ville. Est-ce réellement un partage du rayonnement du centre qui se dessine alors? N'est-ce pas davantage un renforcement de l'image et de l'attraction de la ville-centre au travers de la croissance de ces pôles ?

Or, l'éclatement de la ville en divers pôles et l'augmentation des mobilités confirment le bouleversement des perceptions et des représentations mentales de la ville de chaque individu. La possibilité de créer son parcours, ses propres références au territoire s'est traduite en partie par l'affaiblissement du rôle et de l'importance du quartier. La représentation du centre-ville a elle même changé.

Sa pratique est largement réduite: ce n'est plus le lieu regroupant tous les services et fonctions permettant de subvenir aux besoins des populations. C'est devenu un lieu peu accessible. Il garde toutefois sa forte représentation symbolique. Ainsi cela ne peut-il pas se traduire à travers la remarque de F. Solignac-Luans, « La centralité intra-urbaine a cessé de s'identifier au seul centre des villes pour se recomposer en de nouveaux lieux et sous de multiples formes ?»<sup>2</sup>

A ce niveau de la réflexion, il serait opportun d'orienter l'analyse vers une autre interrogation plus précise : quelles définitions et quels contenus de ces concepts de centre-ville et de centralité pourraient constituer un outil théorique pertinent pour notre champs et notre problématique de recherche? Peut-on accorder une spécificité à ces concepts quand ils concernent les villes arabes, en général, et celles du Maghreb, en particulier ?

---

<sup>1</sup> M. Faure (1999), Op. Cit, p. 400.

<sup>2</sup> F. Solignac-Luance (1995), Op. Cit, p. 219.

**Section n°3 : La question du centre et de la centralité dans le tissu historique arabo-musulman**

Un grand nombre des analyses et des conclusions que nous avons énoncées ne recouvrent que les réalités historiques, sociales et urbaines occidentales. La civilisation et les formations sociales arabo-musulmanes ont suivi un itinéraire différent qui nécessite qu'on aborde leur contexte urbain d'une manière distincte aussi bien du point de vue analytique que méthodologique.

Aborder les spécificités de la centralité dans les villes arabes renvoie automatiquement à étudier, non seulement, les caractéristiques de leur organisation urbaine ; mais aussi de leur culture. En effet, comprendre l'interaction qui existe entre la structure spatiale, sociale et culturelle des villes arabes traditionnelles devient une étape primordiale dans notre analyse, si on part de l'hypothèse que théoriquement la centralité urbaine est un phénomène qui résulte de cette interaction.

**A. La typologie et la structure urbaines des villes islamiques classiques**

Les premiers voyageurs et les premiers géographes qui se sont intéressés au monde musulman, ont vu dans les villes qu'ils visitaient ou décrivaient un ensemble incohérent et anarchique. Ainsi le géographe français De Planhol écrivait : « Il y a un paysage urbain de l'islam fait d'un enchevêtrement de blocs mal aérés par un labyrinthe de ruelles tortueuses et d'impasses obscures, de maisons basses... Par un paradoxe assurément remarquable, cette religion à l'idéal urbain aboutit à la négation même de l'ordre urbain »<sup>1</sup>.

Cette vision euro-péo-centriste de « l'ordre urbain » qui ne voit rationalité, cohérence et hygiène que dans les villes à plan orthogonal, a été évidemment bousculée par les transformations politiques et culturelles survenues suite à la décolonisation et à l'émergence d'aires culturelles anciennement dominées.

La ville musulmane, autrefois traitée d'inorganique et d'anarchique, va petit à petit révéler qu'elle possède une typologie et une morphologie urbaines particulières, qu'elle fonctionne selon une logique et une organisation urbaine tout simplement différente de celles d'autres villes.

---

<sup>1</sup> De Planhol, *in* cours M. Ben Slimane, 3<sup>ème</sup> cycle urbanisme, 2003, « sociologie urbaine », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme.

De toutes les cités islamiques avec chacune sa particularité régionale, son histoire et son site, on peut affirmer faire ressortir des composantes urbaines qui sont autant de constantes et qui nous font dire qu'il existe un plan-type de la cité islamique dont les éléments essentiels sont les suivants :

1. *Enceintes et portes de la cité* : L'entité urbaine islamique se présente comme un tout bien délimité et ceinturé à l'extérieur d'une enceinte ou remparts interrompus seulement par de véritables « portes urbaines » qui ouvrent sur un paysage rural sinon semi-rural. La silhouette urbaine de la ville musulmane donne cette impression de l'espace clos et convergeant vers un pôle central.

2. *La Grande Mosquée ou mosquée de la « Khûtba » (du vendredi)* : Toutes les descriptions des villes musulmanes ont mis l'accent sur un aspect ayant trait à la vie religieuse de la cité, c'est la centralité de la Mosquée, qui ne signifie pas nécessairement le centre géographique de l'espace urbain.

3. *Les pôles de production (ou souks) et de pouvoir* : Les souks se déploient donc à proximité de la Grande Mosquée, spécialisés par métiers. Certains métiers « polluants », dévalorisés socialement et économiquement, comme ceux des forgerons, des tanneurs, des teinturiers et des potiers sont relégués à la périphérie. Par contre, les marchands de parfums et d'encens jouxteront le lieu de prière, puis viendront les tisserands de soie et les orfèvres travaillant l'or et les pierres précieuses. Cette structure urbaine faite de voies principales piétonnes sur lesquelles s'accrochent des pôles d'activités commerciales et artisanales, débouche sur une forteresse ou une Kasbah espace du pouvoir politique, administratif et militaire.

4. *L'espace résidentiel* : L'essentiel de la cité islamique est occupé par un tissu d'habitat alvéolaire et dense qui s'articule à un réseau de rues et de ruelles ramifié et plus ou moins irrégulier. Les zones vouées à la fonction résidentielle, sont nettement séparées des artères principales, et sont constituées d'unités d'habitations communément appelées : maisons arabes. Chaque unité est composée d'un patio autour duquel s'ordonnent des pièces. La maison est fermée sur la rue, l'entrée en chicane préserve l'intimité familiale, et les toits-terrasses servent au séchage du linge, des denrées et facilitent les contacts entre voisins. Ce tissu d'habitat intègre de même des équipements de quartier qui se répètent

dans les différentes « Houma » (quartier) : mosquée de quartier (mesjed), fontaines, bain-maure (hammam), école coranique (kuttab), moulins, fours, etc...

5. *Les jardins et les fondouks* : L'importance de l'espace végétal pour la cité islamique s'explique probablement par la tradition coranique qui associe le jardin à la projection du Paradis sur terre. La recherche du confort climatique dans une zone aride et désertique a dû jouer aussi un rôle dans cette recherche, au coeur et aux abords de la cité, de la présence de la végétation et de l'eau. Ces deux facteurs, d'ordre spirituel et matériel, ont favorisé le développement de jardins potagers et maraîchers dans les zones périphériques de la cité d'une part, et de jardins familiaux intra-muros, d'autre part.

En outre, la ville islamique abrite à proximité de ses portes des « fondouks », à la fois dépôts de marchandises et hôtels.

Après avoir vu, dans un premier moment, les caractéristiques de la structure spatiale et sociale de la ville traditionnelle ; nous allons essayer dans un second moment de montrer que cette structure socio-spatiale est la projection voire la concrétisation sur l'espace d'un ensemble de principes puisés dans la culture traditionnelle de la société musulmane. D'où l'originalité des médinas, en général, et, la particularité de leur espace de centralité, en particulier.

### **B. La centralité de la médina : « Catégorie topologique » ou « représentation symbolique » ?**

Dans son article « circularité et identité », B. Huet<sup>1</sup> avance une thèse intéressante relative à la centralité et « la circularité » dans l'habitation traditionnelle tunisienne. En effet, d'après lui, la « circularité », et par conséquent la « centralité » dans l'habitation traditionnelle est plus une « catégorie topologique », qu'une « catégorie géométrique ».

Il s'agira d'une circularité concentrique qui se manifeste dans toutes les configurations urbaines : de la mosquée centrale autour de laquelle se développe tout le réseau des souks, « à l'ensemble des îlots ou quartiers résidentiels, et dans les configurations architecturales: medersas, foundouks, mesjed, maisons, etc. Toutes ces configurations sont organisées autour d'un « espace centré »; qu'il l'a qualifié d'« espace centré global » : le patio.

---

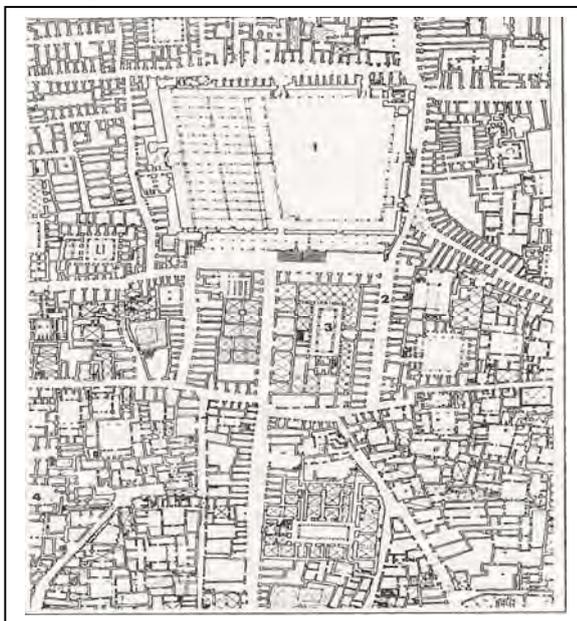
<sup>1</sup> B. Huet, cité par Amira Helali in « Le mythe de la centralité », mémoire de DEA en architecture, ENAU de Tunis 1998, p. 28.

Cette circularité concentrique, selon l'auteur, n'est autre qu'une concrétisation de l'unicité de Dieu dans la religion musulmane, et c'est pour cette raison qu'elle est omniprésente dans toute organisation spatiale.

En outre, pour B. Huet, l'identité est une « identité des figures ». Chaque forme et figure sont définies et sont autonomes depuis leur apparition, elles sont essentiellement « générées par son centre » et « contenues par sa périphérie ». Le centre n'a nullement besoin d'être désigné; mais chaque chose, même la périphérie doit implicitement s'y rapporter. Il engendre toute l'organisation de l'espace et des activités de l'espace, permettant aux contradictions de coexister, participant ainsi à l'identité de cet espace « centré » polyvalent.

Roberto Berardi par contre, pense dans son étude: « Lecture d'une ville la médina de Tunis », qu'il suffit de quitter l'ordre formel, et d'étudier plutôt le système des symboles, des signes pour « récupérer la possibilité de voir vrai »<sup>1</sup>. Etude « de signes que les hommes ont tracé au sein de l'espace avec les moyens donnés par l'espace, pour transformer le milieu naturel en leur propre milieu culturel ».<sup>2</sup>

**Figure n° 4: La mosquée : un espace de la centralité dans la médina de Tunis**



- 1- La grande mosquée :  
Jamâa El-Zitouna
- 2- Réseaux des souks
- 3- Foundouks
- 4- Ilots résidentiels

**Remarque :**  
La centralité est essentiellement matérialisée par la mosquée dans la médina.

Source : « Le mythe de la centralité », mémoire de DEA en architecture, Amira Helali, ENAU de Tunis 1998, p 28.

<sup>1</sup> R.Berardi, Revue « Architecture d'aujourd'hui », n°152, article « Lecture d'une ville : la médina de Tunis », 1990, p. 38.

<sup>2</sup> R.Berardi (1990), Idem.

Toute la configuration architecturale et symbolique de la Médina apparaît, établie sur la base des éléments suivants: la cellule simple, la chicane, la porte, la cour, le chemin. Ceux-ci représentent les articulations des éléments suivants: le mur, la colonne, la poutre, le plancher, l'arc et la voûte. La médina de Tunis, dont toute l'organisation spatiale et culturelle est établie sur la base de ces éléments précités apparaît avant tout comme un enclos : un enclos qui contient, qui exclut.

Ainsi, la Médina de Tunis par exemple prend une configuration urbaine centripète donc centrale. Son centre est diffusé. Par delà la mosquée, le réseau des souks, dans la cour de chacun de ses enclos enchevêtrés; par delà la fragmentation de l'espace, chacun de ces centres multiples n'est que la forme de la centralité, de l'unicité qui lie toutes les multiplicités : celle de la foi, celle de Dieu.

En cela, R. Berardi rejoint B. Huet dans son analyse de la circularité et de la centralité. En effet, celui-ci pense que « la circularité, le caractère concentrique du monde musulman, est manifestée même au niveau de la géographie religieuse. C'est assez de réfléchir sur ce monde où, cinq fois par jour, des foules de croyants forment un cercle ininterrompu autour d'un centre: la Mecque. Par dessus tout, il y a la circularité qui se manifeste clairement dans la procession des pèlerins autour de la Kaâba, centre de la grande mosquée de la Mecque. Tous les musulmans en sont parfaitement conscients mais, pour chaque individu, le centre vers lequel chaque chose est orientée est absent. Invisible comme l'est Dieu. La prière est toujours une projection mentale vers ce centre. Ceci peut sembler assez loin de l'architecture alors qu'en réalité, cette représentation de la circularité dans le monde musulman doit être trouvée partout comme principe sous-jacent à toute chose. »<sup>1</sup>

Par conséquent, l'espace public institué par l'islam, recherche à travers sa fonctionnalité spécifique, l'échange de la communauté, sa communion, son autonomie. Ce rôle de conversation, d'échange étant rempli par les institutions publiques, au niveau de leur emplacement dans l'espace et dans le temps.

Enfin, on vient de voir comment l'identité culturelle de l'Islam exclut toute dimension du spectacle. C'est alors que des principes comme ceux de l'intimité, du sacré et de l'interdit vont structurer et influencer l'organisation sociale des indigènes.

---

<sup>1</sup> B. Huet, Revue « Signes du présent », n°3, article : « Circularité et identité », 1988, p. 28.

Organisation sociale qui, va être concrétisée sur l'espace pour donner lieu à la naissance de la médina avec son organisation spatiale spécifique et sa centralité renfermée qui ne sont autres que le reflet des principes culturels et des relations sociales préconisés par la société qui l'occupe.

Cependant, ce système social dont faisait partie intégrante la ville islamique traditionnelle était resté jusqu'à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle relativement cohérent, articulé et orienté vers l'intérieur.

Mais l'occident et le capitalisme mondial, en phase de développement et d'ascension, n'allaient pas tarder à intervenir dans cette région du monde et imposaient des modèles culturels et socio-économiques qui allaient avoir des conséquences profondes sur les sociétés traditionnelles musulmanes de l'époque.

C'est donc à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle que se produisent dans les villes du monde musulman de grandes transformations qui ont accéléré leur désarticulation morphologique et la sclérose de leurs traditions urbaines et culturelles, au bénéfice de l'expansion du modèle urbain européen. Associé au modernisme, ce type de développement occidental de la ville et de la société entraîne une confrontation entre le moderne et le traditionnel. Une centralité bipolaire va s'inscrire désormais dans le processus de développement des villes du monde musulman tout au long de notre siècle. Ainsi, dans les grandes cités du Maghreb marquées par la colonisation, la centralité se dédouble. On associe donc une centralité traditionnelle à la ville ancienne devenue espace historique, tandis que la ville nouvelle -qui lui est juxtaposée- s'affirmant comme ville coloniale s'est transformée en centre ville de l'agglomération caractérisé par sa centralité moderne.

### **Conclusion :**

Les définitions des concepts de centralité, de centre et de centre-ville ont permis de dégager les principaux processus de formation d'espaces centraux dans l'organisation des villes, autrement dit la formation d'espaces capables de dynamiser un territoire, d'impulser des mouvements tels que les phénomènes d'attractions, de diffusions, mais aussi d'animations. Elles soulignent aussi l'importance de l'idée du centre comme étant le « cœur » ou « cerveau », avec une certaine connotation de suprématie de cet espace dans le sens où il « dirige » et organise une portion de territoire. Cette idée a été approfondie avec l'hypothèse d'une hiérarchie des lieux au sein d'un même territoire urbain. Le caractère évident du concept de centralité, mais aussi du centre est lié à la notion de processus d'organisation spatiale en constante évolution.

Ces dernières décennies, nous avons assisté à la formation de pôles aux marges des centres-villes ou des villes. Leur envergure et leurs rôles se sont amplifiés grâce à une diversification croissante de leurs activités. Certains d'entre eux regroupent désormais des activités capables de dynamiser un territoire et ainsi de dégager des phénomènes caractéristiques de la centralité. Nous pouvons dégager l'idée que de nouveaux systèmes urbains se mettent en place. Le rôle accru des pôles périphériques, tend à recomposer les dynamiques et les pratiques urbaines. Les lieux de références semblent évoluer, les perceptions et les représentations urbaines paraissent modifiées, sans toutefois remettre en question la suprématie des centres anciens et des centres-villes.

Sur la base de tout ce qu'on vient d'avancer, il serait donc intéressant d'approfondir cette analyse à travers l'exemple de la configuration de la ville de Tunis. Cette métropole a vu le rôle de certaines de ses périphéries et communes limitrophe s'accroître, parfois peut-être au détriment du centre ville qui a perdu certaines activités. Mais le développement de quelques-unes d'entre-elles a permis l'accroissement du dynamisme de la ville de Tunis: les pôles périphériques ont joué un rôle dans le dynamisme de la centralité de cette agglomération. Mais pouvons-nous réellement le quantifier?

Dans cette recherche de la délimitation du concept de centre-ville et de centralité, on a montré que cette problématique est le type même de problématique transdisciplinaire. Son étude déborde largement du seul cadre spatial qu'on examine souvent en premier lieu.

En fait, on a montré que l'appréciation des mécanismes et des processus producteurs du centre ainsi que la compréhension du phénomène de centralité traditionnelle dans les villes traditionnelles musulmanes font appel à des connaissances religieuses et à des principes culturels qui dépassent justement la dimension concrète de la ville.

D'ailleurs, à ce propos, JP. Levy a affirmé que le centre ville est: «un espace essentiel de la vie urbaine, structure spatiale de la société, le centre n'est qu'un moment de l'organisation de celle-ci (...). Le centre ville est en effet espace concret mais aussi concept et symbole »<sup>1</sup>.

Enfin, il nous faudrait signaler qu'à ce stade particulier de notre recherche, la clarification des concepts nous conduit à reformuler notre interrogation de départ qui s'est intéressée au contenu des concepts centre et centralité urbaine pour déboucher sur la série d'interrogations suivantes : Comment la société en général et les acteurs urbains en particulier produisent-ils des espaces de centralité ? Quelles sont les conditions et les circonstances qui les conduisent à envisager des aménagements et des transformations de ceux-ci ? Enfin, quelle place revient aux acteurs, aux représentations, et aux images dans cette dynamique du centre et de la centralité?

---

<sup>1</sup> JP. Levy (1987), Op. Cit, p. 237.

## *Sous- chapitre n° 2 : Le concept d'acteur*

« Le centre n'est pas en effet n'importe quel morceau de la ville. Il groupe la totalité (ou la plus grande partie) des instances et des pouvoirs de commandement que la société a produits. Le centre est un espace de pouvoirs. Il est l'espace du Pouvoir »<sup>1</sup>. On note nettement dans cette citation de J-P Lévy une dimension importante du centre ville, c'est qu'il est un « construit social » produit et remanié selon les besoins et les moyens du moment. Sa production ou sa transformation est appréciée à travers des conditions économiques et sociales certes, mais aussi politiques et idéologiques. Son aménagement n'est que l'expression d'une conjoncture des rapports sociaux qui mettent en jeu non seulement des acteurs particuliers qui représentent les pouvoirs publics mais aussi d'autres acteurs différents de la ville.

Partant de ceci, on pourrait se demander: De quelle manière ces acteurs arrivent-ils à territorialiser leurs pouvoirs tout en les projetant sur la ville ? Comment interagissent-ils ? Jusqu'à quel point leurs images et représentations de l'urbain sont-elles convergentes ou / et divergentes? Ont-ils le même pouvoir d'intervention et de négociation? Comment se déroule le processus de leur prise de décision? Comment gèrent-ils les conflits qui émaillent les changements projetés? etc.

Pour trouver des réponses à toutes ces questions, il devient nécessaire de comprendre et de maîtriser ce concept qui paraît central pour notre recherche à savoir le concept d'«acteur». Encore faut-il remarquer qu'aujourd'hui, l'utilisation quasi générale de ce concept dans presque tous les domaines (de la sociologie à l'économie via l'urbanisme...) l'a chargé d'une forte polysémie tout on lui faisant perdre un peu de sa précision et de sa pertinence.

La délimitation des contours et des contenus du concept d'acteur dans le domaine urbain, s'impose donc d'elle même. Elle sera introduite par une étude de l'évolution de cette notion repérable dans les approches sociologiques qui se sont intéressées à cette question.

---

<sup>1</sup> JP. Levy (1987), Ibid, p. 3.

## **Section n°1 : Le sens du concept d'« acteur » dans les sciences humaines et sociales :**

Dans un traité de sociologie paru en 1992, R. Boudon distingue trois phases importantes dans l'analyse d'une théorie de l'action: « Idéalement, une analyse se déroulant dans le cadre de la sociologie actionniste doit d'abord identifier les acteurs ou les catégories d'acteurs responsables du phénomène qu'on cherche à expliquer.(...) En second lieu, il s'agit de comprendre le comportement de ces acteurs. (...) En troisième lieu, il s'agit d'expliquer comment ces comportements individuels produisent le phénomène macroscopique qu'on cherche à expliquer.»<sup>1</sup> Définir les acteurs, comprendre leurs mobiles, cerner leurs représentations, analyser les effets de leur action, tels sont les principales étapes recommandées par Boudon. Mais cet auteur omet une étape non des moindres: C'est la détermination du contexte de l'action et du cadre dans lequel interviennent les acteurs avec l'ensemble des données préliminaires dans lequel l'action se situe. Une fois cet oubli réparé, la grille d'analyse du concept d'acteur peut donc être résumée en quatre étapes articulées autour des quatre questions suivantes :

1. Comment se définit le concept d'acteur ?
2. Quels sont les différents modèles d'acteurs et leurs mobiles ?
3. Qu'est-ce que le contexte d'action et les stratégies des acteurs ?
4. Quelles sont les dimensions du concept d'acteur ?

### **A. Comment se définit le concept d'acteur ?**

En ce qui concerne la définition du concept d'acteur, il existe à l'intérieur des sciences sociales un clivage entre les approches globales (la sociologie classique) et les approches micro-sociales (l'économie néoclassique). Ces dernières considèrent l'acteur comme un individu isolé du contexte dans lequel il intervient, alors que les premières mettent l'accent sur les structures et les fonctions. En effet, la plupart des sociologues analysent l'acteur à l'échelle individuelle, et non en terme d'organisations, à l'inverse des économistes tel H-A. Simon<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> S. Fandri, « Logiques d'acteurs, stratégies de pouvoir et fonctionnement du système d'action autour de l'aménagement touristique du littoral sfaxien : le cas du projet Chaffar », mémoire de DEA, ENAU, 2002, p. 13.

<sup>2</sup> H-A. Simon économiste américain, né en 1916. Ses travaux ont porté sur le mécanisme de la prise de décision économique. Prix Nobel d'économie, en 1978.

Or, la notion d'acteur ne se réduit pas seulement aux individus, comme le pensent la majorité des théoriciens du courant de l'individualisme méthodologique<sup>1</sup>, qui privilégient l'individu pour définir le concept de l'acteur. Et même si ces théoriciens soutiennent incontestablement ce point de vue, on peut penser comme Friedberg et Crozier, (qui s'inspirent de Simon H-A.) qu'une organisation, institution ou société formant une unité de décision suffisamment homogène, se compose bien en acteur autonome. A titre d'exemple une ONG, une association, un club, une entreprise, un groupe social, un syndicat, une firme, une collectivité territoriale, une institution publique, l'Etat, etc., peuvent de leur point de vue être considérés comme des acteurs à part entière.

Cependant, qu'ils soient des personnes individuelles physiques ou des entités collectives morales, les acteurs se trouvent engagés dans un contexte d'action où ils interagissent les uns avec les autres en fonction de leurs intérêts, de leurs idéologies et de leurs mobiles, etc. Ainsi, une fois la phase de l'identification des acteurs entamée, il devient opportun de cerner leurs buts, leurs logiques ou leurs intentions dans ce contexte d'action. Tâche complexe qui suppose de faire appel à une conception générale de l'acteur et de ses mobiles.

### **B. Les différents modèles d'acteurs et leurs mobiles :**

Les sciences sociales classent plusieurs genres d'acteurs. D'ailleurs, elles définissent plusieurs modèles d'acteurs dont : l'acteur homo-oeconomicus, l'acteur stratège, l'acteur engagé, etc.

---

<sup>1</sup> L'individualisme méthodologique désigne une méthode d'analyse qui postule que tout phénomène social doit être compris comme le produit d'actions individuelles. Un phénomène social peut être pensé par les actions des individus et leur combinaison. Inventé par l'économiste Schumpeter, le terme individualisme méthodologique a été repris par l'économiste F. Von Hayek et l'épistémologue K. Popper en France, R. Boudon en a été le principal théoricien et divulgateur. (Source: A. Weinberg, « A quoi jouent les acteurs? Les théories de l'action dans les sciences humaines », Sciences Humaines, n°9 hors-série, mai-juin 1995, p. 10.).

Pour R. Boudon (Dictionnaire de Sociologie, 1999, Larousse, p. 122) : « le principe de l'individualisme méthodologique définit une méthode importante des sciences sociales. Selon ce principe, expliquer un phénomène collectif, c'est analyser ce phénomène comme la résultante d'un ensemble d'actions, de croyances ou d'attitudes individuelles. Selon cette perspective, l'explication dans les sciences sociales comporte donc une dimension psychologique. L'individualisme méthodologique s'accompagne souvent d'une conception «rationnelle» de l'action. L'individualisme méthodologique s'oppose à l'holisme méthodologique ».

A chacun de ses profils correspondent des mobiles, des modes d'action et des marges de liberté différentes parfois très limitées. La plupart des théoriciens de l'action affirment que l'acteur possède une raison, dispose d'une marge d'autonomie et est porteur de valeurs, de projets et d'intentions. En bref, « il n'est pas un automate sans âme qui réagirait de façon toujours identique aux contraintes du milieu »<sup>1</sup>.

- **L'homo oeconomicus** : Une première catégorie d'acteurs est liée au concept de l'homo oeconomicus. Ce genre d'acteur a été promu par les philosophes tenants du courant de « l'utilitarisme »<sup>2</sup>, dont les pères sont les philosophes anglais; Jeremy Bentham et John Stuart Mill. Ceux-ci ont conçu une sorte de doctrine morale et sociale dans laquelle l'individu est mû essentiellement par ses intérêts privés qu'il chercherait à maximiser. Selon Bentham, le sujet est censé fonder ses actions sur le « calcul scientifique de ses plaisirs et ses peines »<sup>3</sup>. Le modèle de l'homo oeconomicus a souvent été critiqué par les sociologues, qui y voient une conception étriquée de l'être humain. C'est pourquoi, certains auteurs ont forgé un modèle d'acteur qui se veut plus réaliste: il s'agit de l'acteur stratège.

- **L'acteur stratège** : Selon la conception de l'action défendue par l'économiste américain H-A. Simon, l'acteur conserve certes les caractéristiques principales de l'homo oeconomicus tout en possédant une certaine autonomie d'action et en étant capable de faire des choix rationnels. Ainsi, l'acteur est aux prises avec la logique d'un système qu'il a en partie contribué à forger. De plus, sa rationalité est moins raisonneuse que celle de l'homo oeconomicus. Simon H-A a utilisé la notion de rationalité limitée ou procédurale pour désigner un mode de raisonnement humain en

---

<sup>1</sup> P. Cabin, et JF. Dortier, « La sociologie : Histoire et idées », éditions Sciences Humaines, Paris, p. 329.

<sup>2</sup> L'utilitarisme est une philosophie morale et politique conceptualisée en Grande Bretagne, durant la période de la révolution industrielle, entre la fin du XVIII<sup>ème</sup> et celle du XIX<sup>ème</sup>. Ce courant de pensée se recoupe au principe d'utilité, qui est le moyen par lequel doivent s'harmoniser les intérêts privés et les intérêts publics, et grâce auquel seront atteintes aussi bien la félicité individuelle que la prospérité publique. Bentham J. a posé ce principe (1780-1789) à partir d'un postulat: l'identité des intérêts. Sa doctrine, qui associe à lui laisser-faire naturel des éléments de réglementation, à la base psychologique: le calcul des plaisirs. L'utilitarisme a été moralisé dans un sens de solidarité par John Stuart Mill (1863), puis situé dans une perspective de rationalité pratique par H. Sidgwick (1874). Cette théorie de l'agrégation des choix calculés et de l'ajustement, à la fois spontané et réglé, des intérêts individuels devait converger avec l'évolutionnisme par le biais, notamment, de la conception spencérienne de la coopération. Sans rompre complètement avec le schéma utilitariste, la sociologie en a soumis les fondements à un examen très critique. Elle a mis en doute l'identité et l'harmonie des intérêts; elle a surtout décelé de possibles contradictions dans les intérêts poursuivis par un même acteur social et mis l'accent sur les relations complexes qu'entretiennent, dans la société globale, les passions et les intérêts, les valeurs et les croyances. (Source: « Dictionnaire de Sociologie », 1999, R. Boudon, R. Bernard, M. Cherkaoui, B-P Lécuyer, Larousse, p. 241).

<sup>3</sup> P. Cabin, et JF. Dortier, Op. Cit, p. 329.

situation sociale. Loin d'être un redoutable esprit logique et éclairé, le sujet en action se contente de trouver des solutions acceptables à des problèmes dans le cadre des informations toujours partielles dont il dispose. Raisonnable, plutôt que rationnel, l'acteur est selon John Elster, «un animal qui évite des gaffes. »<sup>1</sup> Pour Crozier et Friedberg, le modèle stratégique de l'acteur envisage celui-ci comme un sujet rationnel, mais dont la rationalité est loin d'être parfaite. L'acteur stratège oriente son action en fonction des données partielles dont il dispose.

Dans une analyse de type stratégique, l'action collective n'est possible que si elle est négociée par un système d'acteurs. Chacun aura sa propre logique, objectif et stratégie, parfois divergentes. Mais tous les acteurs n'ont pas les mêmes fins selon qu'ils soient par exemple : aménageurs, membres d'une association, gouverneur ou citoyens.

Une autre catégorie d'acteur intervient dans l'action collective pas tellement par intérêt matériel mais plutôt par souci d'améliorer le cours des choses: il s'agit de l'acteur engagé.

- **L'acteur engagé:** L'acteur engagé voire l'acteur héros ou militant agit au nom de valeurs à savoir l'honneur, la gloire, la justice... Cet acteur s'engage en fonction de ses passions. Notons que l'expression collective de celui-ci est connu comme le mouvement social qui se présente comme un groupe social organisé, porteur d'une forte identité, et d'un projet de transformation de société.

En résumé, les modèles de l'acteur sont multiples et peuvent prendre plusieurs facettes en même temps. Ces profils de référence oscillent entre plusieurs pôles qui en font un acteur plus ou moins socialisé, tantôt guidé par ses passions, tantôt par ses intérêts, tantôt raisonneur lucide, tantôt piégé par sa subjectivité.

Pour Max Weber, l'acteur est complexe car une même action peut relever de plusieurs logiques à la fois et il n'est jamais vraiment possible de démêler la part respective de chacune d'entre elle. Aussi, cette vision kaléidoscopique de l'acteur telle que l'a défendue Max Weber, intègre plusieurs facettes des modèles précédents. Ce modèle complexe d'acteur est tiraillé entre les différents pôles qui influent sur ses actes ainsi que sa stratégie, habitus, liberté, contraintes, valeurs et rationalité.

Une fois les acteurs et leurs buts identifiés, il reste à déterminer quels plans d'action (ou stratégies) ces derniers vont adopter. Mettre en avant les choix et décisions

---

<sup>1</sup> P. Cabin, et JF. Dortier, Idem.

prises par les acteurs dans un contexte donné implique l'idée de l'action voire de la négociation. L'analyse de processus de négociation doit, prendre en compte la dimension individuelle et personnelle de la relation entre les acteurs qui argumentent à leurs manières leurs positions et justifient leurs conduites.

### **C. Le contexte d'action et les stratégies des acteurs :**

*La plupart des théoriciens de l'action admettent qu'une action est toujours située dans un contexte précis qui la contraint en partie. Ainsi, l'acteur évolue dans un univers de contraintes et dispose de ressources plus ou moins grandes et d'une certaine marge de liberté d'action. Un contexte, c'est l'ensemble des circonstances et situations globales où se situe un événement, un fait ou une action. La notion de contexte est large, évolutive, elle intègre une dimension sociale, spatiale, environnementale, une conjoncture économique, un cadre, géographique, historique, juridique etc., d'une action collective. L'analyse du contexte de l'action est une étape indispensable dans la démarche de la théorie des acteurs, parce qu'elle permet la compréhension des stratégies et des logiques de ceux-ci tout en mettant en exergue les représentations qui guident leur comportement. Le contexte de l'action va ainsi délimiter le mobile de celle-ci et limiter la rationalité de l'acteur en fonction de la position qu'occupe ce dernier dans l'espace d'action.*

D'ailleurs, à ce propos Lévy JP affirme qu'« il faut conserver aux systèmes d'actions cette marge d'indétermination individuelle. Son côté aléatoire, incertain et imprévu qui nourrissent ces moments d'indécidabilité (..) jusqu'au jour où le jeu des acteurs et l'affrontement des enjeux orientent l'évolution dans tel sens plutôt que dans l'autre »<sup>1</sup>.

Cette analyse est à rapprocher de celle de Crozier qui soutient que «l'acteur n'est pas totalement contraint, il a une certaine marge de liberté. Son comportement est le résultat d'une stratégie rationnelle. Mais cette rationalité n'est pas pure, elle est limitée: les gens ne prennent pas les décisions optimales, mais celles qu'ils jugent satisfaisantes compte tenu de leur information, de la situation et de leurs exigences»<sup>2</sup>.

En sciences sociales, et dans son sens le plus général, cette notion de rationalité renvoie simplement aux raisons (c'est à dire aux motifs conscients) qui ont poussé un

---

<sup>1</sup> JP. Levy (1987)1987, Op. Cit, p. 171.

<sup>2</sup> Crozier in P. Cabin et JF. Dortier, Op. Cit, p. 207.

individu à agir de telle ou telle façon. On parle alors de rationalité subjective voire même de rationalité limitée.

- ***La notion de rationalité limitée selon H-A Simon*** : En effet, pour Simon H-A, la rationalité est limitée dans divers sens, tous liés au fait qu'occupant une position déterminée dans un espace d'action, l'acteur ne possède pas l'information complète postulée par le modèle de l'homo-oeconomicus. Contrairement à ce dernier, l'acteur ici ne cherche pas l'optimisation d'une fonction d'utilité, mais la satisfaction; il ne découvre ses alternatives d'action que séquentiellement; ses procédures de choix varient de l'acte-réflexe dans les situations routinières délimitées par la stabilisation institutionnelle, à l'arbitrage raisonné dans les situations les plus inconnues. H-A Simon, ajoute que : « La première conséquence du principe de rationalité limitée est que, pour atteindre cette rationalité désirée, l'acteur doit ébaucher un modèle simplifié de la situation réelle afin de la comprendre, Il se conduit rationnellement en fonction de son modèle et un tel comportement ne reflète pas de manière optimale le monde réel. Pour prévoir son comportement il nous faut comprendre la manière dont est bâti le modèle simplifié et cette construction est certainement liée à la psychologie de l'individu, en tant qu'être percevant, pensant et mémorisant.»<sup>1</sup>

Ainsi, en suivant la logique de cet auteur, on peut comprendre que par « un modèle simplifié de la situation réelle », ce dernier entend « image mentale et représentation » de l'espace d'action dans lequel il est impliqué. Autrement dit, il veut expliquer qu'un être qui ne possède qu'une image partielle de la réalité ne peut agir qu'en fonction de cette information limitée. Cette limitation l'empêche d'avoir un comportement totalement rationnel vu la complexité des données géographiques, sociales, psychologiques, économiques du monde réel.

Cependant, il faut préciser que jusqu'à une date récente, les chercheurs en sciences humaines et sociales s'attachaient aux décisions de l'acteur et non aux raisons profondes de celles-ci. Probablement, pour eux il est plus facile d'appréhender ce qui se voit, ce qui est matériel; plutôt que ce qui est pensé, mémorisé et imaginé. Pourtant se sont ces pensées, mémoire et imagination qui entre autres engendrent des actions individuelles.

Un tel enchaînement de « l'image partielle captée de la réalité » au

---

<sup>1</sup> HA. Simon, cité par A-S. Bailly, « La perception de l'espace : les concepts, les méthodes d'études, leur utilisation dans la recherche urbanistique », Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 1977, p. 26.

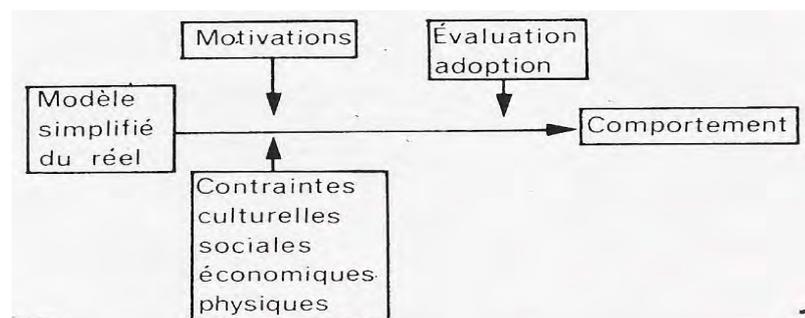
comportement des acteurs, mérite d'être développé.

- **La conduite de l'acteur est fonction de sa représentation** : En s'intéressant au rôle que jouent la représentation et l'image mentales dans la définition de la conduite des acteurs, K. Boulding affirme : « l'un des théorèmes de base de la théorie de l'image est que c'est l'image qui, en fait, détermine ce qui peut être qualifié de comportement ordinaire de n'importe quel organisme ou organisation. L'image joue le rôle de support : le comportement consiste à atteindre les régions les plus appréciées de ce support. »<sup>1</sup>

Partant de cette citation, on pourrait comprendre qu'après avoir filtré les informations en fonction de sa personnalité, de ses contraintes et de ses motivations, l'acteur forge une image personnelle du contexte dans lequel il se trouve. Et, c'est en fonction de cette image qu'il prend une décision qui peut mener à un comportement agissant directement sur le monde réel.

Si on veut trouver un exemple pour mieux expliquer ce qu'on vient d'avancer, on pourrait dire que la représentation de la ville est le résultat d'un processus de perception déclenché par l'acteur urbain et qui va constituer la base de son comportement. Dans ces conditions, on pourrait se demander à quel point les images de la ville véhiculées par les acteurs pourront constituer un sous-système qui influe sur le système urbain par son rôle dans le processus décisionnel.

**Figure n° 5: Processus menant au comportement de l'acteur**



Source : A-S Bailly, « La perception de l'espace : les concepts, les méthodes d'études, leur utilisation dans la recherche urbanistique », Centre de recherche d'urbanisme, Paris, 1977, p 31.

Pour mieux saisir le processus de prise de décision, il faut sans doute comprendre non seulement la logique de chaque acteur, mais aussi essayer de cerner ses diverses images et représentations qui guident son comportement. L'analyse doit donc

<sup>1</sup> K. Boulding cité par A-S. Bailly (1977), Idem.

être conduite à l'intérieur d'un « système d'action concret »<sup>1</sup> qui canalise et oriente les conduites des acteurs.

Pour résumer, on va dire que l'acteur, qu'il soit individuel ou collectif, est défini par la nature du rapport social dans lequel il est engagé. Ce rapport social se présente comme une coopération conflictuelle à l'occasion d'une production (au sens général du terme) mettant en jeu des acteurs en conflit, en positions inégales, vu leur emprise disproportionnée sur les enjeux de la coopération.

Partant de ce qu'on vient d'avancer, on pourrait considérer que le concept d'acteur se présente comme un concept « systémique »<sup>2</sup>. D'ailleurs, en caricaturant quelque peu, JP. Gaudin et G. Novarina disent qu' : « il n'existe pas de définition de l'acteur en dehors des situations d'interaction »<sup>3</sup>. En effet, il n'y a pas un acteur qui a le privilège de l'action. Entre les différents acteurs s'établissent des relations particulières qui vont structurer, non seulement, leur mode d'action, mais aussi leur forme d'intégration et de participation dans le processus d'interaction.

#### **D. Les dimensions du concept d'acteur :**

Les rapports qui vont lier les différents acteurs impliqués dans le système d'action prendront obligatoirement deux dimensions: « la coopération » et « le conflit » :

- La dimension de « coopération » : Caractériser des acteurs existant dans la réalité, revient en fait à identifier les composantes de la coopération. Pour ce faire, on va s'inspirer de la définition de l'acteur selon JP. Lévy: « par acteur, il faut entendre tout individu (ou groupe d'individus) en mesure d'impulser un mouvement générateur de transformations, orientant ou réorientant une dynamique, selon des intérêts qui lui sont propres, soit parce qu'il est détenteur d'une parcelle de pouvoir, aussi minime soit-elle, soit parce que sa position économique et sociale le place en mesure de peser sur la

---

<sup>1</sup> Selon Crozier et Friedberg, le système d'action concret correspond aux: « relations de pouvoir entre les acteurs cherchant à contrôler les zones d'incertitudes pertinentes par rapport aux problèmes à résoudre ». En outre, à ce propos, Crozier confirme que « le jeu des stratégies des acteurs s'inscrit dans des systèmes d'action concrets. Ces systèmes n'existent pas en soi, ils sont un construit collectif et contingent, fruit des interactions entre les comportements individuels ». Crozier et Friedberg, cité par JP. Levy (1987), Op. Cit, p. 170.

<sup>2</sup> Le concept systémique est un concept induit, empirique qui est caractérisé par la rigueur déductive et synthétique. « Le concept systémique n'est pas induit par l'expérience, il est construit par raisonnement abstrait: déduction, analogie, opposition, implication, etc., même s'il s'inspire forcément du comportement des objets réels et des connaissances acquises antérieurement sur ces objets. Dans la plupart des cas, ce travail abstrait s'articule à l'un ou l'autre cadre de pensée plus général, que l'on appelle un paradigme ». (Source : R. Quivy et L. Van Campenhout, « Manuel de recherche en sciences sociales », Paris, Dunod, 1995, p. 20.)

<sup>3</sup> JP. Gaudin et G. Novarina, « Politique publiques et négociations », Paris, CNRS, 1997, p. 12.

décision définitive. Le mouvement impulsé ne repose pas sur le jeu d'un acteur à la fois, mais sur la mobilisation de plusieurs simultanément. Le champ virtuel des articulations d'acteurs et des possibilités d'action est donc extrêmement vaste »<sup>1</sup>.

En partant de cette définition nous pouvons distinguer plusieurs composantes de la coopération à savoir :

- Les ressources: pour coopérer, les acteurs doivent disposer de ressources, atouts ou moyens à échange. Dans la réalité, cela peut correspondre à des indicateurs tels que les capitaux ou d'autres moyens matériels, les qualifications, les diplômes, les compétences ou les capacités personnelles, l'expérience... En outre, il faut mentionner que ces ressources doivent être pertinentes c'est à dire utiles à l'autre partie et reconnues comme tels par les acteurs de la coopération.

- La connaissance de la valeur d'échange: Erhard Friedberg part du postulat selon lequel «il y a toujours asymétrie de ressources, pour définir le pouvoir comme la capacité à manipuler en sa faveur les termes de l'échange »<sup>2</sup>.

- L'intégration aux normes ou le respect des règles du jeu: pour réaliser les objectifs de l'action collective à laquelle coopèrent les acteurs, ceux-ci doivent mobiliser leurs ressources et les mettre en œuvre conformément aux normes qui organisent la coopération. Le respect de la hiérarchie, des principes, des normes et des usages est l'indicateur de cette composante.

- Le degré d'implication dans l'action collective: Il y a plusieurs manières de respecter les normes et les valeurs du système d'action auxquelles coopèrent les acteurs. E. Friedberg, à ce sujet, annonce que : « La régulation d'un système d'action est toujours le produit de l'interaction entre des dominants et des dominés, les deux étant acteurs au sens sociologique »<sup>3</sup>.

En effet, il y a d'une part des acteurs passifs voire dominés qui agissent en se soumettant aux normes et coutumes sans se poser de questions sur leur légitimité. D'autre part, il y a les acteurs dominants, voire zélés, qui donnent le maximum d'eux même afin d'atteindre au mieux les objectifs de l'action collective. Ces derniers sont «en mesure d'impulser un mouvement générateur de transformations, orientant ou

---

<sup>1</sup> JP. Levy (1987), Op. Cit, p. 196.

<sup>2</sup> E. Friedberg, cité par JP. Gaudin et G. Novarina (1997), Op. Cit, p. 13.

<sup>3</sup> E. Friedberg, cité par JP. Gaudin et G. Novarina (1997), Ibid, p. 14.

réorientant une dynamique... »<sup>1</sup>.

A ce niveau, nous avons vu que la coopération met en relation des acteurs inégalement pourvus d'atouts et que les conditions et les règles régissant les échanges de coopération sont le produit d'un rapport de force, d'une négociation dans laquelle le plus faible, en atout et en habilité à négocier, est bien obligé d'accepter les conditions des plus forts.

- *La dimension de « conflit »* : Vu les caractéristiques des règles de la coopération, qu'on vient d'évoquer, on comprend mieux pourquoi l'acteur se définit autant par la dimension «conflit» que par la dimension «coopération» du rapport social.

Les composantes primordiales à retenir pour situer l'acteur sur la dimension conflictuelle sont :

- La capacité de repérer les acteurs et les enjeux de leur rapport social, c'est-à-dire de percevoir, d'une part, l'acteur social dont il est parti prenante et d'autre part l'auteur antagoniste avec lequel il entretient des relations à la fois coopératives et conflictuelles.

- La capacité de percevoir les règles du jeu et de les mettre en question: Il s'agit ici d'évaluer la compréhension et la capacité critique de l'acteur concernant les normes, écrites et non écrites, les usages et les interdits qui circonscrivent les enjeux et qui génèrent le conflit.

- Se servir de sa marge de liberté: en principe, cette marge n'est jamais nulle, mais encore faut-il que l'acteur en soit conscient et ose s'en servir.

Comme c'est à travers les enjeux de leurs rapports que les acteurs se constituent comme tels, il est nécessaire donc de discerner et de définir ces enjeux afin de pouvoir repérer ces derniers, c'est-à-dire ce que les uns et les autres peuvent perdre ou gagner en fonction des règles du jeu de leur coopération. Le plus souvent, ces enjeux apparaissent dans le discours des acteurs concernés soit sous forme de revendication ou d'opposition à des idées, soit sous forme d'action.

Dès lors, cette recherche sur la représentation de la centralité du Grand Tunis se doit d'aller voir ce qui se cache derrière les discours des acteurs impliqués et de révéler leur caractère illusoire.

---

<sup>1</sup> E. Friedberg, cité par JP. Gaudin et G. Novarina (1997), Idem.

En effet, cette approche des acteurs par la coopération / conflit et les enjeux recoupe celle des approches interactionnistes<sup>1</sup> préconisant que « des personnes en acte dans des situations (..), bien que soumises à des contraintes, sont capables de s'en saisir et de les transformer en ressources afin de construire des stratégies. »<sup>2</sup>

N. Clarence Stone, ajoute que: « les préférences sont fluides car elles se définissent et se redéfinissent au cours des situations d'interactions »<sup>3</sup>. La négociation ne vise donc pas seulement à rapprocher des opinions préétablies ou à admettre des intérêts prédéfinis, mais elle permet plutôt à chaque acteur de formaliser ses positions et de construire ses préférences.

Il est maintenant possible, de synthétiser ce qui a été développé précédemment à propos des dimensions<sup>4</sup> du concept d'acteur dans le tableau suivant:

**Tableau n° 2: Synthèses des dimensions et composantes du concept « acteur »**

Concept	Dimensions	composantes
<b>A C T E U R</b>	Coopération	Atouts, ressources (pouvoir) Connaissance de la valeur d'échange (utilité, pertinence) Respect des règles du jeu (intégration aux normes)
	Conflit	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Repérer les acteurs et les enjeux</li> <li>• Manifester son désaccord avec les règles du jeu</li> <li>• Usage de sa marge de liberté</li> <li>• Capacité d'utiliser ses atouts</li> </ul>

Pour traiter le concept d'acteur, notre choix s'est orienté vers les approches globales et micro-sociales du champ théorique dans lequel est né ce concept. Ensuite et pour mieux cerner cette notion, nous avons tenté une construction du concept d'acteur tout en suivant la méthode déductive.

Rappelons cependant que, vu son aspect polysémique, ce concept a été repris dans plusieurs domaines dont l'urbanisme et qu'il est donc nécessaire de répondre à la question suivante: qu'est ce qu'un acteur urbain?

<sup>2</sup> E. Goffman et H. Garfinkel, cités par JP. Gaudin et G. Novarina (1997), Ibid, p. 11.

<sup>3</sup> E. Goffman et H. Garfinkel, cités par JP. Gaudin et G. Novarina (1997), Idem.

<sup>4</sup> Ces composantes ont été développées par R. Quivy et L. Van Campenhoud (1995), Op. Cit, p. 20.

## **Section n°2 : Le concept d'acteur dans l'urbanisme et l'aménagement:**

Quand on parle de la dynamique et des transformations de l'espace urbain, on se pose en même temps la question de l'origine de ce phénomène. Et la réponse, on pourrait la trouver dans l'action des individus et les institutions qui sont censés être intéressés par la ville et ses enjeux.

Le terme convenu pour désigner ces animateurs de la « scène » urbaine est celui d'« acteurs urbains ». Ces derniers pouvant être formés d'un regroupement de personnes impliquées dans des relations de rôles avec d'autres intervenants.

Les acteurs des villes sont donc soit des personnes physiques, soit des entités collectives (ou les deux à la fois) engagés dans un contexte urbain et intéressés par les enjeux et les usages dont ce contexte est l'objet.

### **A. Les types d'acteurs urbains**

On distingue divers acteurs urbains, par exemple:

- ***Les acteurs privés*** : Quand une entité collective ou individuelle engage une action dans la ville et entraîne un certain nombre d'effets sur le devenir de celle-ci ; c'est un acteur privé.

L'exemple le plus courant d'agents privés est donné par les promoteurs et constructeurs immobiliers qui interviennent sur la ville. Mais ce ne sont pas les seuls puisque, par extension, on peut qualifier par acteur tout promoteur dans les secteurs industriel, commercial ou tertiaire ayant des intentions sur l'espace urbain et visant donc à lui donner une forme et un contenu spécifiques.

- ***Les acteurs publics*** : La mission de toute puissance publique est la défense de la collectivité et de l'intérêt général. Elle exige donc que les acteurs privés se soumettent à son contrôle et à son autorité puisqu'elle est, en principe, l'émanation et la représentation de la volonté générale de la société.

L'action des pouvoirs publics sur la ville est donc double étant donné qu'ils considèrent l'espace urbain comme objet et instrument. Ceci implique que ces acteurs publics utilisent la ville pour exercer leur pouvoir et ils interviennent sur la ville pour concrétiser leur politique. Parmi les agents collectifs publics des villes, on peut citer les

agents municipaux qui assurent un contrôle social typiquement urbain et font partie d'institutions qui jouent un rôle d'intégration à la ville.

Il y a aussi les agents des services locaux des administrations centrales qui détiennent leur pouvoir des collectivités locales.

- *Les acteurs ordinaires* : Il existe aussi dans une ville un certain nombre d'autres acteurs qui sont impliqués dans la dynamique urbaine par le biais des compétences, des jugements, des savoirs ou des représentations qu'ils ont sur ou de la ville. C'est le cas des habitants qui sont intéressés par les processus et les changements urbains, chacun à sa manière et en fonction de son intérêt par rapport à l'espace.

Entre les différents types d'acteurs urbains précédemment cités, il s'établit des relations déterminées qui vont retentir sur le mode de gestion de la ville, les formes d'intégration des comportements et les processus de participation des personnes formant la collectivité urbaine.

Il n'y a pas un agent urbain qui a le privilège exclusif de l'action et de la réaction vis à vis de la transformation de l'espace urbain. Effectivement comme nous venons de le mentionner : les acteurs de la ville sont nombreux et divers (élus, architectes, urbanistes, citoyens, ingénieurs, etc.). Ensemble ils forment un système, un réseau dans lequel ils interagissent. Leurs visions de l'urbain sont différentes. Leurs pouvoirs d'intervenir dans le processus de production le sont également. Leur présence physique dans la ville permet de parler de pratiques différentes de l'espace urbain.

### **B. Les acteurs et leur vision de la ville**

« La complexité même du phénomène urbain et de ses évolutions conduit la plupart des professionnels et décideurs intervenant sur la ville à privilégier une vision, un système d'analyse et de compréhension de la ville et de ses dynamiques, partiel et simplificateur, le plus souvent lié à leur domaine spécifique de compétence »<sup>1</sup>. Les citoyens aussi ont une manière de voir la ville qui leur est propre.

On retrouve, dans cette phrase de JP. Lecoin, les termes de « vision » et de « système d'analyse et de compréhension » qui se rapportent aux notions de perception et de représentation de la ville.

---

<sup>1</sup> JP. Lecoin, cité in « DAU-STU : Composition urbaine et projets », éditions du STU, 1994, p. 1.

En effet, dans les projets d'aménagement, les processus de changement engagent différents acteurs à savoir :

- Les institutions publiques (municipalités, élus..) qui voient « la ville comme un lieu d'expression du pouvoir public local, régional ou national, elles y arbitrent les relations entre les différentes catégories sociales: propriétaires et locataires, promoteurs- aménageurs et associations de défense, etc. »<sup>1</sup>.

- Les économistes dont la vision « repose sur l'analyse de la ville d'échanges. Cette vision est également celle des professionnels (des affaires) qui font de la construction un "business". Le jeu des mécanismes économiques et financiers a un rôle déterminant dans le développement de la ville et ses transformations. C'est donc un levier d'action essentiel pour son aménagement »<sup>2</sup> ;

- Les sociologues qui « analysent les relations qui existent entre les différentes communautés sociales et économiques de la ville. Ils s'intéressent aux inégalités, aux rapports de pouvoir entre gouvernants et gouvernés, et d'une manière générale à l'ensemble des modes de relation des groupes sociaux entre eux dans la ville et de leurs relations à la ville »<sup>3</sup> ;

- Les ingénieurs, qui « privilégient "la ville-machinerie", en se focalisant sur la circulation des hommes, des automobilistes, des énergies et des informations. Leur vision est celle de la réalisation et de l'entretien des réseaux d'infrastructure comme ossature déterminante de la vie urbaine»<sup>4</sup> ;

- Les architectes, les paysagistes, les géographes et les urbanistes, tous ces professionnels «mettent l'accent sur la forme, l'espace de la ville, sa structure architecturale, sa morphologie et sur le rapport entre les espaces bâtis et non bâtis. Ils s'intéressent aussi à l'esthétique du cadre de vie, l'adaptation des projets à leur site et à l'articulation de la ville avec son environnement»<sup>5</sup>.

Cette liste des acteurs de la ville n'est pas totale et complète. On pourrait encore citer les commerçants, les journalistes, les associations et même les citoyens ainsi que les artistes à savoir les peintres, les écrivains... qui tout en appréhendant la ville par son

---

<sup>1</sup> JP. Lecoïn, cité in « DAU-STU : Composition urbaine et projets » (1994), Ibid, p. 3.

<sup>2</sup> JP. Lecoïn (1994), Idem.

<sup>3</sup> JP. Lecoïn (1994), Idem.

<sup>4</sup> JP. Lecoïn (1994), Idem.

<sup>5</sup> JP. Lecoïn (1994), Idem.

ambiance, ses bruits, ses images fortes et ses témoignages du passé, introduisent le point de vue subjectif de la perception et de l'appréciation de la réalité urbaine.

Ceci étant, l'analyse du concept d'acteur urbain renvoie d'abord à la question du pouvoir. Probablement, cette question du pouvoir tire son importance du fait qu'elle implique, a priori une prise de décision dans un système objectif d'intervention avec les propositions voire les visions divergentes émanant de certains acteurs.

Les sciences sociales ont ainsi découvert que les perceptions ainsi que les représentations personnelles ne cadraient pas toujours avec le milieu « objectif » analysé par les techniciens par exemple. L'espace « ne peut être qualifié et classé dans une typologie urbanistique qu'en considération de tous les éléments invisibles qui lui donnent un sens. »<sup>1</sup>. Cette perception subjective de l'espace, en général, et de l'espace urbain en particulier, est récente.

En effet, en confirmant que la vision de l'architecte, de l'ingénieur est différente de celle de l'usager de la ville, on pourrait se demander dans quelle mesure ces visions traduisent-elles la perception du milieu de vie humain (voisin, bruit, vie du quartier), d'une part, et/ou un paysage global où tout est intégré (cadre bâti, milieu social et culturel), d'autre part?

### **C. Le pouvoir :**

Parler de la production de la forme urbaine dans sa dimension concrète et / ou imaginaire, c'est aussi aborder la question du pouvoir des concepteurs (architectes, paysagistes, urbanistes,...), des décideurs (élus) ainsi que de celui des citoyens.

- *Le pouvoir des concepteurs* : On peut dire de manière assez simple que les professionnels qui ont en charge la conception de la forme urbaine doivent effectuer un travail d'étude, de réflexion et de proposition de projets parmi lesquels bien souvent un seul est retenu.

Ce travail demande des connaissances et un savoir-faire concrets que les concepteurs mettent en oeuvre pour mener à bien leur mission. Mais au-delà d'une conception strictement formelle, produire une forme urbaine est un geste puissant qui concentre beaucoup de pouvoir en peu de mains car il engage plus que la forme elle-même.

---

<sup>1</sup> P. Georges, « Les méthodes de la géographie », Paris, PUF, collection « Que sais-je ? », 1970, p. 23.

JP. Lecoïn nous dit à ce sujet que « modeler une ville, créer un monde, c'est sans doute d'une des plus fortes tentations d'un exercice constructif du pouvoir, une ambition d'inscrire dans l'espace, pour des siècles, la trace d'une vie éphémère en façonnant le cadre de vie d'une collectivité ; une tentation plus ample encore que l'ambition de la création architecturale »<sup>1</sup>. C'est ce qu'il appelle la « tentation démiurgique des urbanistes »<sup>2</sup>.

Cette ambition, consciente ou non, reste pour lui le véritable moteur de la transformation de la ville. Sans cette motivation, il n'y aurait pas d'imagination créatrice et les villes n'auraient peut-être pas aujourd'hui le même visage.

Pour paraphraser Pierre Merlin, qui, en définissant l'aménagement, affirme que le travail des concepteurs de formes urbaines est, « un acte volontaire qui vise à créer une situation ordonnée et à ce titre jugée préférable à une autre »<sup>3</sup>. La question délicate qui se pose alors est de savoir qui peut valablement décider qu'une situation est préférable et en fonction de quels critères on la compare aux autres. Cette responsabilité d'arbitrage et de décision incombe aux élus.

- *Le pouvoir des élus* : L'arbitrage est nécessaire entre différents types d'interventions urbaines en raison du « caractère profondément inégalitaire des actes d'urbanisme »<sup>4</sup>.

En effet, définir la limite des zones constructibles, favoriser la rénovation d'un quartier ancien, ou améliorer la desserte d'un secteur par les transports en commun sont, en titre d'exemple, des actions qui modifient considérablement les données urbaines locales à court terme. Elles peuvent aussi avoir des effets inattendus à moyen et long termes. L'arbitrage politique à partir de données rationnelles (mais non dicté par elles) est donc nécessaire. Un concepteur, c'est-à-dire un professionnel, ne peut assumer une telle charge.

Par contre, l'élu peut prendre ce type de décision car son mandat électif lui donne la légitimité nécessaire pour assumer cette tâche. « Décider, c'est exercer un pouvoir »<sup>5</sup>. Seul l'élu a le pouvoir d'engager ainsi la collectivité.

---

<sup>1</sup> JP. Lecoïn (1994), Op. Cit, p. 14.

<sup>2</sup> JP. Lecoïn (1994), Idem.

<sup>3</sup> P. Merlin et F.Choay (1996), Op. Cit, p. 256.

<sup>4</sup> JP. Lacaze, « L'urbanisme existe : je l'ai rencontré du côté du pouvoir » in Annales de la recherche urbaine, n°44-45, octobre 1989, p. 34.

<sup>5</sup> JP. Lacaze (1989), Idem.

Si les responsabilités sont en théorie assez bien définies, dans la pratique, en revanche, les temps de conception et de décision ne sont pas aussi séparés. Il y a un va-et-vient entre les différents acteurs, qui a tendance à « diluer » le pouvoir en le partageant.

- *Le pouvoir des citoyens* : Dans le domaine de l'urbanisme, le processus démocratique de concertation revêt une importance toute particulière. Il favorise l'organisation de contre-pouvoirs (associations,...) et permet aux citoyens d'y voir plus clair dans la prise de décision par arbitrage entre conflits et intérêts.

Cette forme de contre-pouvoir est nécessaire car le pouvoir de modeler la ville, « comme tout exercice de pouvoir, (...) doit être équilibré, limité pour que la création ou l'aménagement d'une ville ne devienne pas l'occasion d'une tyrannie, qui impose aux citoyens des contraintes étrangères à leurs aspirations, à leurs besoins, à leur culture »<sup>1</sup>.

Un exercice unilatéral, par les urbanistes, du pouvoir de conception-crédation de la forme urbaine aboutirait à ce que Henri Lefebvre qualifiait de déconnexion entre espace conçu et espace vécu ou perçu<sup>2</sup>. Mais ce serait se situer dans une vision manichéenne du problème, dans laquelle l'espace serait en fait « une résultante, un reflet des valeurs hégémoniques propres aux classes dominantes »<sup>3</sup> et auquel le citoyen ne pourrait que s'adapter, faute de pouvoir s'exprimer. Aujourd'hui le mode de décision recherche plutôt « l'organisation progressive d'un consensus permettant aux citoyens de commencer à s'approprier le projet »<sup>4</sup>. Le processus participatif de décision tend donc à déplacer le discours, d'une abstraction sur l'esthétique ou sur l'efficacité technico-économique du projet, vers des critères d'agrément d'usage et de pratique de l'espace.

C'est dans ce cadre que notre recherche aura à dire: quel est le rôle des acteurs institutionnels, des professionnels et des usagers dans la production des nouveaux espaces de centralité dans la ville de Tunis? Quels sont les différents moyens et atouts dont disposent ces acteurs pour mettre en œuvre leurs objectifs préétablis? Et dans quelle mesure les intentions proclamées par ces acteurs se traduisent-elles dans leurs discours?

---

<sup>1</sup> JP. Lecoïn, cité in « DAU-STU : Composition urbaine et projets », Op. Cit, p. 14.

<sup>2</sup> P. Pellegrino et J. Neves, «Actualités de Henri Lefebvre », in Espaces et sociétés. N° 76, Paris, 1994, p. 60.

<sup>3</sup>P. Pellegrino et J. Neves (1994), Idem.

<sup>4</sup> JP. Lacaze (1989), Op. Cit, p. 36.

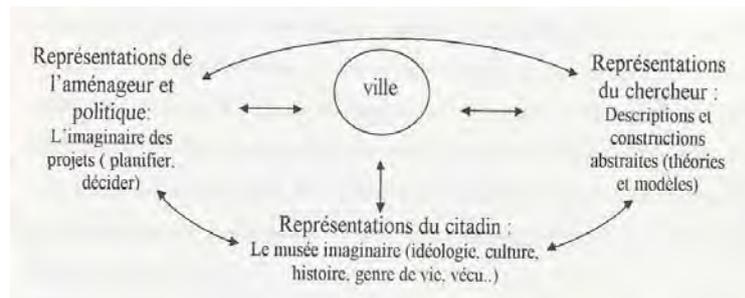
La méthode qui nous a semblé la plus appropriée pour cerner les images et les représentations que les acteurs assignent à la représentation du centre et de la centralité dans la ville de Tunis, et celle de l'analyse de leur discours. Une démarche que renforce A-S Bailly quand il affirme que: « Les représentations de la ville sont (...) multiples, comme est multiple l'homme qui la pense? »<sup>1</sup>

#### **D. L'espace urbain dans les représentations des différents acteurs**

« Le monde que nous percevons est dépendant de celui qui le perçoit. Notre cerveau construit des mondes à travers notre propre histoire », écrit U. Windisch<sup>2</sup>. La ville espace vécu multidimensionnel est au cœur des représentations de différents acteurs urbains.

Bailly A-S distingue trois représentations de la ville qu'il synthétise dans le schéma suivant :

**Figure n° 6: Trois représentations de la ville**



Source : Bailly AS, 1995, « Représenter de la ville », Economica, Paris, p 106

En effet, selon A-S Bailly « le citoyen, le chercheur, l'aménageur ont chacun leur manière d'aborder la ville, en fonction de leurs idéologies et de leurs pratiques ».<sup>3</sup>

Ainsi, le citoyen selon sa culture, son histoire, son genre de vie, « nous fait entrer dans le monde complexe des représentations intersubjectives et du sens des espaces vécus »<sup>4</sup>. Ce pendant, l'aménageur et le politique représentent « quelque chose qui n'existe pas »<sup>5</sup> à savoir « l'imaginaire des projets »<sup>6</sup> qui est à l'origine d'utopie ou de décision de planification. Le chercheur, quant à lui, « à travers ses descriptions, ses

<sup>1</sup> AS. Bailly et al, « Représenter la ville », Paris, Economica, 1995, p. 5.

<sup>2</sup> U. Windisch, « Le prêt à penser », 1990, in AS. Bailly et al, « Représenter la ville », (1995), Ibid, p.106.

<sup>3</sup> AS. Bailly et al (1995), Idem.

<sup>4</sup> AS. Bailly et al (1995), Idem.

<sup>5</sup> AS. Bailly et al (1995), Idem.

<sup>6</sup> AS. Bailly et al (1995), Idem.

modèles et ses théories, construit des modes de représentations et d'analyse de la ville »<sup>1</sup>. Il ajoute que ces représentations sont en interaction; ainsi chaque acteur a une influence sur les faits des autres acteurs.

Ce que nous souhaitons montrer maintenant, c'est comment les différents acteurs urbains construisent leur propre représentation de la ville en articulant le réel et l'imaginaire. Mais, vu que la liste des acteurs urbains est longue, nous avons choisi de développer deux exemples différents de représentation d'acteurs urbains à savoir : celle de l'aménageur et celle du citoyen.

- *Les représentations des citoyens*: La pratique de l'espace urbain amène l'utilisateur à forger une représentation mentale plus ou moins chargée de symbolique, qui révèle son rapport à ce même espace. Cette représentation mentale, au delà de la perception des objets apparents, implique les liens subtils et complexes qui peuvent unir l'utilisateur à son lieu de vie, sa cité. Il construit alors sa propre réalité de l'espace en joignant la structure des lieux (cadre bâti), leurs fonctions (services) et leur caractère. « Vivant en familiarité avec un ensemble d'objets autant que sujets, l'acteur social se les approprie dans un territoire qu'il conçoit comme son espace d'appartenance »<sup>2</sup>.

L'utilisateur aborde l'espace urbain, à travers une approche subjective qui articule ses connaissances (son expérience, son vécu) et ses sens et qui est guidée par ses idéologies et ses valeurs. Cette double vision (vécu et sens) de l'espace urbain a été présentée par Kevin Lynch dans « l'image de la cité » : Pour se situer dans l'espace le citoyen choisit des repères (bâtiment, carrefours..) et « fait en même temps référence aux significations de la ville, au symbolisme des limites (culturelles, historiques) et des quartiers ».<sup>3</sup>

Chaque usager occupant un espace urbain et pris dans un réseau de rapports sociaux, développe une représentation mentale de l'espace urbain pour pouvoir le pratiquer. Cette représentation dépend de son expérience dans la cité et de son vécu. Ainsi, nous pouvons dire que la représentation de l'utilisateur est subjective, mais surtout évolutive puisqu'elle est liée à son apprentissage de la vie. « Chaque résident a en tête sa propre représentation »<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> AS. Bailly et al (1995), Idem.

<sup>2</sup> P. Pelligrino, in « Figures architecturales et formes urbaines », actes de congrès, Anthropos, 1994, p. 20.

<sup>3</sup> AS. Bailly et al (1995), Op. Cit, p. 10.

<sup>4</sup> AS. Bailly et al (1995), Ibid, p. 6.

Cette multiplicité des représentations des usagers rendra-t-elle notre tâche, d'analyser les représentations de la centralité « vécue », compliquée?

A.S Bailly parle de représentations clés<sup>1</sup> partagées par tous les usagers de l'espace. C'est l'ensemble de ces représentations, dans leurs contradictions et leurs complémentarités, qui nous permettra de saisir les représentations de la centralité « vécue » chez les usagers.

- *Les représentations de l'aménageur* : Souvent animé par une volonté de porter remède à une situation jugée inacceptable, l'aménageur déclenche un processus d'étude et de réalisation d'un projet urbain. Il construit sa propre représentation de l'espace encore virtuel pour répondre aux mieux aux besoins des futurs habitants. La ville est alors imaginée pour être la solution qui saura garantir l'équilibre social et spatial.

«L'aménageur et le politique représentent quelque chose qui n'existe pas ; c'est l'imaginaire des projets, à l'origine d'utopies ou de décisions de planification.»<sup>2</sup> Cette planification résulte à la fois d'un ensemble de normes, règles, valeurs, orientations politiques et sociales qui elles, relèvent effectivement d'une idéologie: L'aménageur aborde chaque projet urbain en s'appuyant sur une image « idyllique » de la future ville, une image directement inspirée d'une « idéologie ».<sup>3</sup>

Pour infléchir le devenir de la ville, l'aménageur doit «mesurer à l'aune d'un modèle de ville idéale, plus ou moins rationnel, inévitablement teinté d'imaginaire et d'idéologie sociale et politique».<sup>4</sup> Le rôle de l'aménageur consiste donc à penser le devenir de l'espace urbain et à façonner sa réalité.

De ce fait, apporter une réponse à la question: sur quelles idéologies s'appuient les acteurs aménageurs de la ville de Tunis dans leurs conceptions et représentations des espaces de centralité ? Devient un passage obligé dans cette recherche pour pouvoir saisir la représentation de la centralité « théorique » dans le Grand Tunis.

---

<sup>1</sup> « Des lignes directrices organisent cette diversité, simplement parce que les hommes cohabitent, partagent une culture commune, communiquent, ce qui fait émerger à un moment donné un certain nombre de représentations liés.» AS. Bailly et al (1995), Idem, p 6.

<sup>2</sup> AS. Bailly et al (1995), Op. Cit, p 106.

<sup>3</sup> Nous parlons d'idéologie pour désigner ces ensembles de représentations de la réalité associés à des intérêts de pouvoir.

<sup>4</sup> AS. Bailly et al (1995), Op. Cit, p 6.

## Conclusion

En effet, l'analyse du concept d' « acteur », me permet de mettre l'accent sur une définition du centre et de la centralité de la ville qui ne se limite pas aux pratiques de ses consommateurs ; mais qui tient compte des images et des représentations que se font les autres acteurs urbains. Justement, ces derniers qu'ils soient professionnels, aménageurs, concepteurs, habitants, commerçants, associations, historiens, etc, interviennent de façon directe ou indirecte sur la ville pour construire des images qui imprègnent la perception des espaces urbains qu'ils habitent ou ceux qu'ils fréquentent. En mettant, donc, l'accent sur l'identité urbaine, la valeur symbolique, les diverses visions de l'espace et de sa centralité véhiculées par les acteurs publics, privés et ordinaires ; je pourrais saisir la complexité des liens entre les logiques d'actions et la mise en place des lieux de centralité. Ainsi, chaque acteur (aménageur, citoyen, commerçant,...) en construisant sa propre représentation du centre et de la centralité, se trouvera positionné dans un système complexe qui est l'illustration des jeux et des enjeux mis en place dans le processus de production de cette centralité.

Y a-t-il un décalage entre les représentations de la centralité « vécue » des usagers et celles de la centralité « conçue » des aménageurs et des concepteurs de la ville ? Autrement dit, dans quelle mesure l'imaginaire des bâtisseurs fonctionne alors comme un système clos, spécialisé, sans liens réels avec celui des utilisateurs ?

La méthode qui nous a semblée la plus appropriée pour cerner les images et les représentations que les acteurs assignent à la centralité de leur ville, et celle de l'analyse de leur discours. Une démarche que renforce Antoine Bailly quand il affirme : « les représentations de la ville sont (...) multiples, comme est multiple l'homme qui la pense. »<sup>1</sup>

Ce concept de « représentation de la ville » se traduit également par la notion de la perception, celle de la représentation mentale et celle de l'image de la ville.

---

<sup>1</sup> AS. Bailly et al (1995), Idem.

## ***Sous- chapitre n°2 : Les concepts perception, image et représentation urbaines***

Dans cette partie, nous viserons l'élucidation des concepts de « perception », d'« image » et de « représentation » en tentant de cerner le plus précisément possible les contenus de ces notions, tout en soulignant leur intérêt par rapport à notre problématique de recherche.

### **Section n°1 : La notion de « perception »**

Pour les sciences sociales, l'environnement commence à avoir un sens pour tout individu à partir du moment où il se transforme en une représentation qui reflète les valeurs, les codes culturels, les identités individuelles et collectives. Mais il est un fait établi, c'est que ce processus de transformation commence souvent par le regard qu'on porte sur son environnement, la perception qu'on en a et qui engendre un attachement à une rue, une maison ou une ville pour des raisons esthétiques, symboliques, affectives ou utilitaires. Ce phénomène de la perception de l'espace a suscité un grand intérêt chez les chercheurs des sciences humaines qui ont tenté de l'analyser et de le définir.

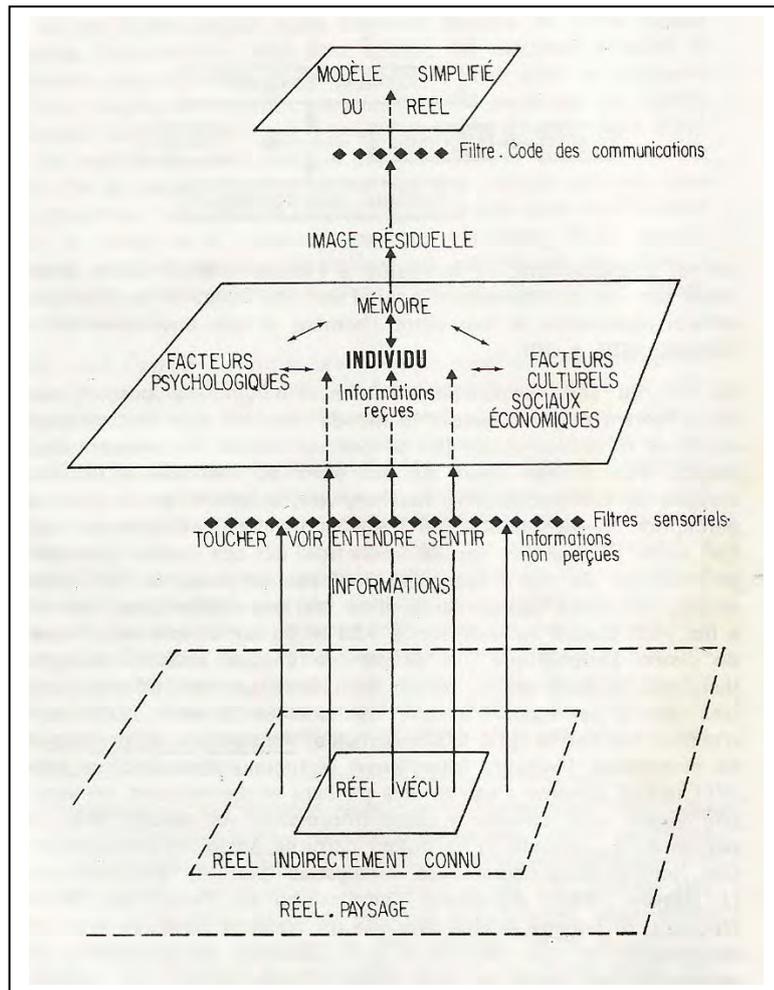
La perception est l'acte de percevoir par le moyen de sensations et à travers des filtres perceptifs qui tiennent aux organes des sens et aux cultures individuelles. Et, comme le dit Abraham Moles : « L'espace n'existe qu'à travers les perceptions que l'individu peut en avoir »<sup>1</sup>.

Les perceptions permettent de saisir « la personnalité » du milieu urbain dans lequel le sujet privilégie les signes les plus évocateurs. Comme nous pouvons le voir sur la figure n°7, le processus de perception est assez complexe et dépend entièrement de la personne et du contexte culturel, économique et social.

---

<sup>1</sup> A. Moles, cité par A-S. Bailly in « La perception de l'espace urbain : les concepts, les méthodes d'études, leur utilisation dans la recherche urbanistique », Paris, Centre de recherche d'urbanisme, 1977, p. 11.

**Figure n° 7: Le processus de perception de l'espace**



Source : Metton A, « L'espace perçu : diversité des approches », l'espace géographique, Tome III, n°3, 1974, p 228.

Ainsi, dans le processus de perception, l'individu intervient biologiquement dans un premier temps. En effet, « il n'y a rien dans l'esprit qui ne passe au travers des sens »<sup>1</sup>. Les informations reçues par les divers systèmes perceptifs (orientation, audition, toucher, odorat, vision) sont envoyées au cerveau qui les organise. Comme l'individu est un être pensant et mémorisant, il va donner un sens, une valeur à cette information en rapport avec la personnalité profonde et le milieu culturel, social et économique dans lequel cet individu se trouve.

On pourrait dire que l'homme se met en relation avec l'espace par le biais du phénomène de la « perception ». A partir de ce moment, il se développe une réaction entre l'homme et l'espace sachant qu'il va donner un sens à cet espace. Autrement dit,

<sup>1</sup> Aristote cité par A-S. Bailly (1995), Op. Cit, p. 14.

les hommes perçoivent l'espace et se le représentent dans le sens où ils se font une construction des images mentales de cet espace.

La perception donc contribue à fixer l'information dans la mémoire. Elle se manifeste dans le mouvement qui sert de limite dans le rapport entre l'homme et l'espace, d'où elle illustre l'événement en action et en dynamisme qui englobe aussi bien les sensations que les images complémentaires.

Effectivement, la perception de l'espace se construit comme un ensemble d'expériences. L'espace agit et réagit sur l'homme qui prend conscience de lui même par l'image mentale des actes que lui renvoie le monde environnant, comme une sorte de miroir. D'où une question s'impose : qu'est-ce qu'une image mentale de l'espace et comment se forme-t-elle ?

### *Section n°2: La notion d'« image mentale »*

Comme on vient de voir c'est à partir d'un circuit complexe entre perception et interprétation du monde environnant que le cerveau crée des images mentales. L'activité de l'imagerie facilite la résolution de problèmes, la mémorisation et l'assimilation de l'information.

Tout d'abord l'image mentale, selon Gilles Jeannot, consiste à « cerner quelque chose et permet de saisir le détail significatif »<sup>1</sup>. Elle sert aussi à rendre compte d'une impression de l'événement vécu en reflétant directement la perception en un lieu donné par le sujet suite à une rencontre. Donc, il s'agit d'établir des passages dynamiques des interactions, des distances, des rapprochements à travers les catégories que créent les figures qu'évoquent ces instants d'impressions.

On pourrait dire que la définition la plus large et générale de l'image a trait à la représentation. En effet, qu'il s'agisse d'évoquer la représentation physique ou la représentation mentale d'un être ou d'un espace ; l'image est avant tout un point de vue. Elle est constituée de données objectives (physiques, sociale, économique...) et de données subjectives (réputation, rumeur...)

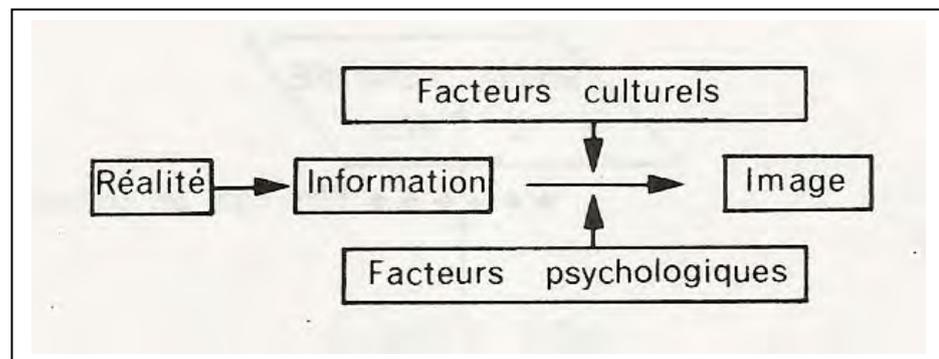
---

<sup>1</sup> Les annales de la recherche urbaine, « Images et Mémoire », n°42, 1989, p. 29.

A cette définition générale on peut rajouter celle de R. Brunet : « Comme la représentation, l'image peut être personnelle, voire fort loin de la réalité »<sup>1</sup>. Ces dernières sont à rapprocher de celle de S. Rimbart qui, en 1973 dans son livre « les paysages urbains », affirme que : « les images sont des métaphores, des stéréotypes, des descriptions subjectives. Beaucoup d'entre elles répondent à des constructions mentales fondamentales que les psychanalystes appellent des archétypes »<sup>2</sup>.

En effet, un tel enchaînement, de la réalité à l'image, mérite d'être développé car « le comportement spatial est une fonction de l'image ; celle-ci représente le lien entre l'homme et son environnement »<sup>3</sup>.

**Figure n° 8: La formation de l'image mentale**



Source : Bailly A-S, « La perception de l'espace urbain : les concepts, les méthodes d'études, leur utilisation dans la recherche urbanistique », Centre de recherche d'urbanisme, Paris, 1977, p29.

Les images de l'environnement sont le résultat d'une opération continue de va-et-vient entre l'observateur et son milieu. Donc, les images sont hiérarchisées en fonction de divers variables à savoir des secteurs vécus, des voies empruntées, de l'idée subjective de distance, etc.

Mais, le fait de voir quelque chose ne signifie pas ensuite que le sujet va le mémoriser. Ceci peut être gênant car le sujet n'appréhende qu'une partie de la réalité, mais d'un autre côté ceci est nécessaire car, sans cette sélection, il serait vite submergé sous la masse d'informations. C'est également pour éviter cette confusion que le sujet dégage des séquences d'événements, en fonction de leur rythme et de leur régularité.

La durée d'un événement affecte la perception et par conséquent la construction de l'image : plus un élément est vu, plus l'observateur le remarque. Ensuite,

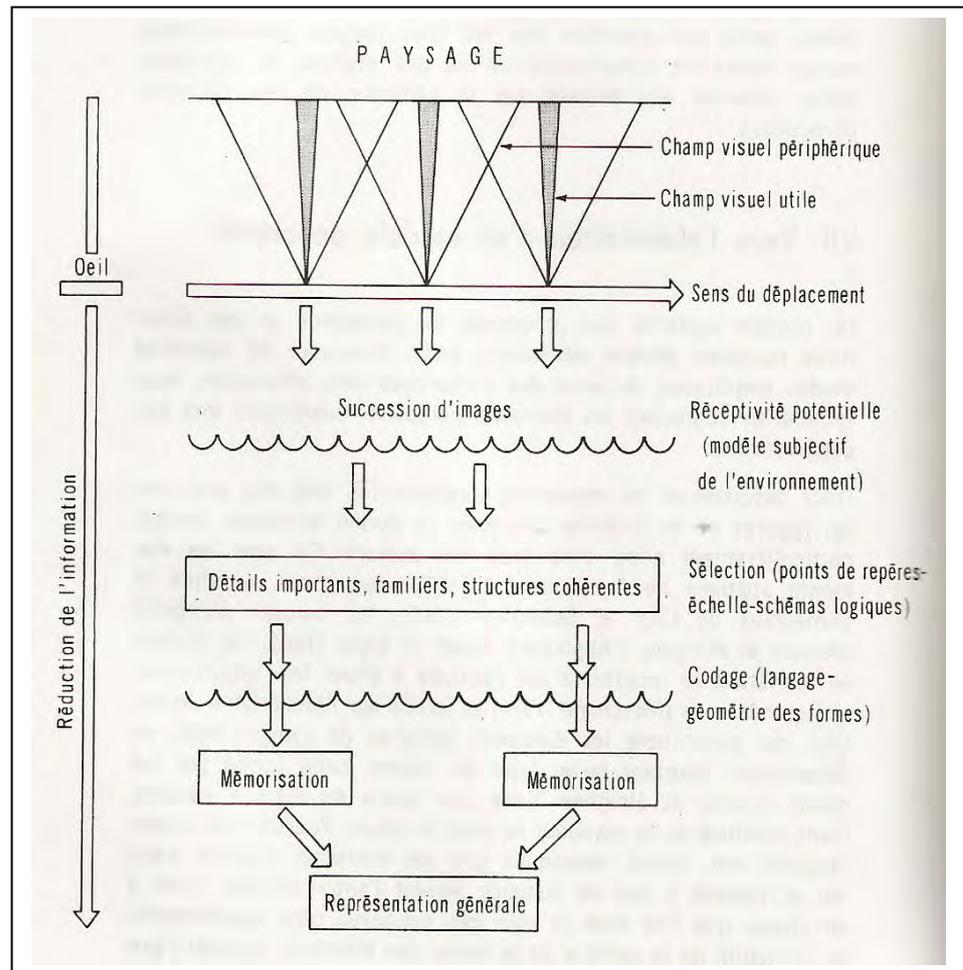
<sup>1</sup> R. Brunet, in « Le Kef pour une réconciliation : Image et mémoire collective », Mémoire 3<sup>ème</sup> cycle d'architecture, Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme, 1999, p. 28.

<sup>2</sup> R. Brunet (1999), Ibid, p. 30.

<sup>3</sup> R-M. Downs cité par A-S. Bailly (1995), Op. Cit, p. 29.

l'observateur traduit ces séquences dans son langage, ce qui permet à la mémoire d'intervenir. Les détails qui nous semblent importants et qui ont marqué notre perception sont fixés par la mémoire et vont structurer le paysage (il s'agit de l'étape de la sélection et du codage dans la figure n° 9).

**Figure n° 9: Perception et mémorisation d'un paysage**



Source : A-S. Bailly, « La perception de l'espace urbain : les concepts, les méthodes d'études, leur utilisation dans la recherche urbanistique », Centre de recherche d'urbanisme, Paris, 1977, p 116.

Comme la figure l'indique, chaque étape réduit l'information, permet de sélectionner certains éléments, ce qui explique les distorsions notées entre le monde réel « objectif » et l'image « subjective » construite d'un lieu . D'où le constat que, l'image d'un environnement n'est pas seulement formée d'éléments spatiaux mémorisés, elle est également symbolique. Le paysage possède ainsi une lisibilité qui sert de matière première à une construction active. Les personnes cherchent à identifier certains éléments, donnent la priorité à certaines dimensions ou stimuli, déterminent des

associations. Puis, par abstraction, par regroupement dans la mémoire, elles obtiennent une synthèse cognitive.

A ce niveau de l'analyse conceptuelle, et afin de préciser succinctement le contenu et la signification du concept de l'image de la ville, nous allons essayer d'aborder ce concept sous l'angle de la représentation c'est-à-dire dans une perspective extensive, sans réduire l'image au domaine iconique à savoir l'image au sens strict.

### **Section n°3: La notion d' « image de la ville » :**

«Lorsqu'on parle "d'image de", en général, on fait allusion à des opérations mentales, individuelles ou collectives, qui insistent plus sur l'aspect constructif et identitaire de la représentation que sur son aspect visuel ou ressemblant. Cette expression « l'image de » est très courante dans le monde du marketing, de la publicité ou de la communication. Construire l'"image de" ou changer l'"image de" est synonyme d'efficacité »<sup>1</sup>.

D'ailleurs, cette expression est devenue depuis les années 1980 de plus en plus courante, et cela en raison de l'intégration des villes dans un contexte de concurrence provoqué par la mondialisation. Intégration qui a poussé ces villes à chercher de nouveau à valoriser leur centralité pour affirmer leur propre image.

L'image d'une ville se construit certainement plus sur des significations associées à des formes (symboles, spectacle des vitrines et des passants, fonctions surtout commerciales, administratives et culturelles) que sur des formes seules. Ainsi, tout espace urbain est-il caractérisé par un certain nombre d'éléments qui lui sont propres et qui composent sa personnalité. Ils sont le résultat de la maîtrise et de l'utilisation par les habitants des données naturelles du site (climat, topographie, matériaux), en fonction de leurs besoins (habitation, circulation, loisir, travail) et de leur culture.

Selon Kevin Lynch, l'image de la ville se définit comme « une représentation mentale individuelle ou collective du milieu urbain. Elle se constitue à partir de la combinaison des cinq éléments de la forme, de leur qualité et images respectives, dans un va-et-vient entre l'observateur et le milieu. L'image mentale de la ville possède une identité (elle se différencie d'autres images), une structure (elle a des relations avec des

---

<sup>1</sup> A-S. Bailly et al (1995), Op. Cit, p. 5.

images à d'autres échelles) et une signification (qui se développe sur l'identité et la structure)»<sup>1</sup>.

Kevin Lynch ajoute que « la qualité de l'image est fonction de sa densité, de sa rigidité, de son "éclat", et de la bonne utilisation de tous les éléments de la forme pour sa constitution. Son utilité est essentiellement liée à l'orientation spatiale et aux déplacements des citoyens, mais aussi à leur développement sensoriel et leur sécurité émotionnelle »<sup>2</sup>.

En effet, Kevin Lynch montre comment chaque citoyen choisit mentalement des repères (grands axes et bâtiments, et dans l'espace, repères physiques...) pour se situer dans le temps et dans l'espace urbain ; il fait en même temps référence aux significations de la ville, au symbolisme des limites (culturelles, historiques) et des quartiers. Par une double lecture des composantes structurelles et symboliques de la ville, il construit mentalement des réseaux préférentiels qui lui permettent de pratiquer la ville. Ainsi, par exemple, lors d'un déplacement automobile, le conducteur va suivre des axes structurants, suivre les progrès de son déplacement grâce au passage de limites et à la vision du paysage. Mais ces éléments n'ont de sens que s'ils peuvent être interprétés : chaque axe, chaque quartier, chaque repère (marqueur) est porteur de symbole, de sens et d'imaginaire. L'automobiliste interprète donc ce qu'il traverse et construit ainsi son image de la ville.

Cependant, bien que le concept de l'image de la ville soit presque devenu un paradigme des études urbaines depuis son utilisation par Kevin Lynch, F. Choay critique la définition de ce dernier en affirmant qu'elle se limitait volontairement « aux effets des objets physiquement perceptibles »<sup>3</sup> à l'exclusion « des facteurs de l'imagibilité comme la signification sociale d'un quartier, ses fonctions, son histoire et même son nom. »<sup>4</sup>

Or, ce sont les facteurs de « l'imagibilité » urbaine qui intéressent notre problématique de recherche au sens où elle « confère à la ville une image, une lisibilité

---

<sup>1</sup> K. Lynch, « L'image de la cité », Paris, Dunod, in DAV-STU composition urbaine II, projets, Ed. Du STU, 1994, 1976, p. 32.

<sup>2</sup> K. Lynch (1976), Idem.

<sup>3</sup> F. Choay, « L'urbanisme, utopies et réalités », Paris, Ed. Du seuil, 1965, p. 391.

<sup>4</sup> F. Choay (1965), Idem.

ou peut être visibilité au sens fort »<sup>1</sup>. Ainsi, intervient l'imaginaire pour renforcer l'imagibilité comme principe actif de la réalité (Eliade)<sup>2</sup>. Et pour faire de la carte mentale le véhicule de la représentation de l'environnement spatial utilisé par l'utilisateur de la ville.

A ce propos A. Malraux parle de «musée imaginaire» qu'il définit comme «l'ensemble des images que la mémoire rappelle et reconstitue aussitôt que mention est faite d'un lieu ou d'un monument..., le musée imaginaire se constitue par observation directe -le vécu- ou indirectement, par information orale ou livresque »<sup>3</sup>.

Comme l'on a signalé précédemment, l'image de la ville n'est pas représentation des éléments physiques de la ville, ni simple mémorisation d'une place, d'un monument, d'une rue, d'une avenue... Au contraire l'image est dynamique puisqu'elle est le produit des interactions entre l'homme et son espace: «il n'y a pas de ville sans image de la ville, inconsciente ou consciente: les images urbaines ne sont pas que des images, elles sont actives».<sup>4</sup>

Ce dynamisme de l'image implique qu'elle s'inscrit dans une temporalité. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle la segmentation de l'espace urbain varie à chaque instant et permet de saisir toute image que nous nous faisons de la ville dans le temps historique et actuel.

En effet, la formation de l'image de la ville se dispute souvent entre les figures de la modernité (compétitivité, compétence, technicité, internationalisation, structure publicitaire des images, etc.) et les figures patrimoniales (culture locale, histoire, coutumes, nature, architecture, etc.).

En conclusion, on pourrait dire que le rôle de l'image est très important dans la production de l'espace urbain. Car elle a deux vocations différentes mais complémentaires: «l'image est utilisée comme un outil de la politique urbaine menée par les acteurs, et en particulier, les élus qui doivent se faire comprendre. Mais l'image est aussi le produit de cette politique, à ce moment-là il s'agit d'une représentation

---

<sup>1</sup> Selon F. Choay: « ce qu'on pourrait appeler "imagibilité", cette qualité qui confère à un objet physique un fort pouvoir d'évoquer une image vive chez n'importe quel observateur, on peut également l'appeler lisibilité ou peut être visibilité au sens fort ». F. Choay (1965), Idem.

<sup>2</sup> F. Choay (1965), Ibid, p. 12.

<sup>3</sup> F. Choay (1965), Ibid, p. 47.

<sup>4</sup> Decarlo, « Techniques et Architecture », 1987, p. 372 in Thèse de 3ème cycle d'Architecture à l'ENAU, « Le Kef pour une réconciliation: Images et mémoire collective ».

mentale »<sup>1</sup>.

Cette recherche est une tentative de décodage de la nouvelle image qu'on veut attribuer à la centralité de la ville de Tunis, tentative qui ne peut aboutir que si on maîtrise le mode de fabrication de cette image urbaine ainsi que des éléments qui entrent dans sa composition.

En outre, on pourrait s'interroger: Parmi toutes ces images<sup>2</sup> et représentations associées à la centralité de Tunis quelles sont les plus dominantes auprès des acteurs urbains? Reflètent-elles surtout l'expression de la puissance publique? Quelle place y occupent la mémoire, le souvenir et le patrimoine?

#### **Section n°4 : La notion de « représentation »**

« La représentation n'est pas le produit brut des informations perçues par l'intermédiaire de nos sens : notre cerveau classe et structure ces informations, les organise suivant les catégories et les valeurs de notre culture. Cette transformation produit l'image de l'espace, construction mentale résultant d'une perception et de sa qualification culturelle à travers les canaux et les filtres qui la médiatisent. Chaque individu intègre à sa manière toutes les images dont il a eu connaissance pour forger sa représentation d'un lieu »<sup>3</sup>.

Les expériences perceptives de l'espace ne sont donc ni passives, ni neutres ; elles forment le support de représentation. Le terme de représentation, tel qu'il a été défini par Piaget, indique qu'il s'agit « soit d'une évocation des objets en leur absence, soit, lorsqu'elle double la perception, en leur présence, de compléter les connaissances perceptives en se référant à d'autres objets, non actuellement perçus. Si la représentation prolonge en un sens la perception, elle introduit un élément nouveau qui lui est irréductible un système de significations comprenant une différenciation entre le signifiant et le signifié »<sup>4</sup>. C'est donc ce système de significations qu'il importe de saisir à propos de l'espace.

Pour Piaget, la représentation, au sens direct, se réduit à l'image mentale ou à l'image souvenir. La représentation est une sorte d'imagerie mentale et perceptive.

---

<sup>1</sup> JP. Charie, « Ville en projet(s) », 1995, Ed. De la Maison de l'Homme d'Aquitaine, p. 17.

<sup>2</sup> Images dans le sens figuré (analyse des plans par exemple) et dans le sens mental (représentation).

<sup>3</sup> J. Monnet, « La ville et son double : La parabole de Mexico, Essai et recherche », Nathan, 1993, p. 11.

<sup>4</sup> Cours M. Ben Slimane, 1er cycle architecture, Juin 2003, « Le sens de l'espace dans les sciences humaines et sociales », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme, p. 28.

Beaucoup d'hypothèses actuelles sur les représentations tournent autour de la possibilité d'un codage qui ne soit ni verbal, ni iconique mais d'une nature intermédiaire, pratiquement elle est l'opposé au réel. Elle donne à voir un monde imaginaire. La représentation n'est donc pas une sorte de « photocopies » intérieure de la réalité mais une représentation codée. A ce propos, R. Brunet<sup>1</sup> confirme que toute représentation, quelque soit sa forme, est subjective et ne correspond pas toujours au réel : « la représentation des espaces est une affaire individuelle, mais plus ou moins déterminée par les cultures, les informations, voire les mythes et les représentations collectives... elle est plus ou moins décalée par rapport au réel, en raison des biais individuels et sociaux, et des distances ».

Les différents acteurs urbains sont émetteurs d'un certain discours qui va être à l'origine de toute image de l'espace. Selon I. Calvino<sup>2</sup> : « il ne faut jamais confondre la ville avec le discours qui la décrit ». Il y a une nette différence entre la réalité du terrain, et la représentation que l'on en donne dans un discours. En effet, ces discours ne sont pas neutres car ils reflètent l'idéologie de l'acteur qui les a construits. Cela va induire un type de représentation ; celle-ci pourra être trompeuse et n'être qu'une image dominante ; il faudra donc être prudent avec les informations fournies. Ces représentations sont d'autant plus importantes qu'elles vont influencer l'action de l'acteur qui les véhiculent, sachant que cette action agit elle-même sur la réalité concrète (voir figure n°10).

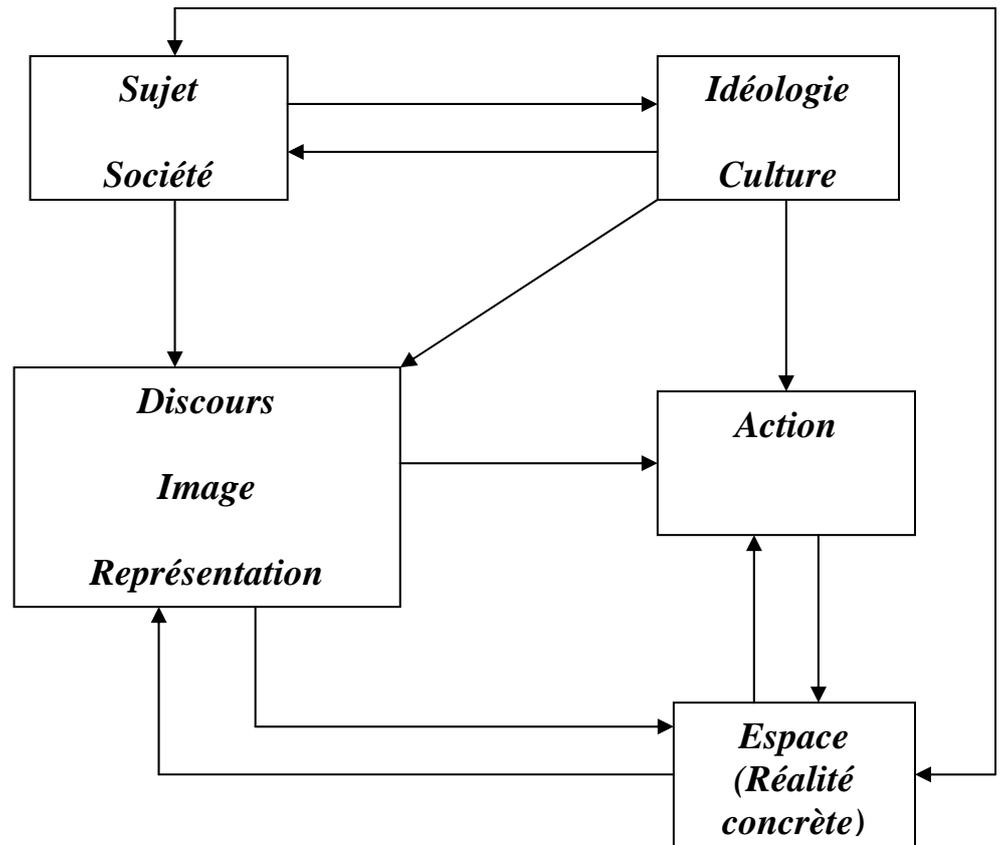
On peut donc dire que la représentation structure le rapport des individus avec leur espace. Aussi, toute situation est-elle une réécriture symbolique de l'espace, suivant l'importance et la valeur que l'individu accorde à ce qui l'entoure. En d'autres termes, la représentation de l'espace met en évidence la structure d'investissement psychique formée par toute relation, donc aussi la relation à l'espace.

---

<sup>1</sup> R. Brunet, « Les mots de la géographie », Reclus, la documentation française, 1993, p. 428-429

<sup>2</sup> I. Calvino, « Les villes invisibles », cité par R. Brunet (1993), Idem, p. 430.

*Figure n° 10: Approche systémique du processus : représentation-action*



Source : Les représentations de la ville à Paris et Los Angeles, mémoire de maîtrise de J-P. Alary, Université de Toulouse Le-Mirail, 1998, p. 4.

Ce qu'il importe donc de saisir, c'est le fait que toute utilisation fonctionnelle d'un espace n'est jamais une simple utilisation matérielle, mais une situation qui crée une relation imaginaire à cet espace et qui lui donne son sens.

On pourra donc affirmer que toute analyse des images urbaines devrait mettre en valeur le rôle de l'imaginaire spatial, médiation indispensable entre la structure de la ville et nos pratiques. Ceci reflète bien l'utilité d'un dépassement des réalités objectives, pour mieux comprendre le rôle des représentations et leurs conséquences potentielles sur les pratiques humaines.

Ainsi, la recherche des images et des représentations mentales concernant les aspects de la ville présente trois types d'intérêts, au moins:

- Faire connaître aux acteurs concepteurs et aménageurs de la ville les représentations collectives les plus courantes ;

- Analyser les différences entre les représentations de ces derniers acteurs et celles des habitants et voir dans quelle mesure ils s'en écartent ;

- Estimer comment ces différences peuvent être acceptées ou refusées par les usagers de la ville.

### **Conclusion :**

« Les villes ont une image, plus ou moins nette et bien dessinée qui s'attache à dire sa beauté, sa douceur, ses plaisirs, sa misère, sa violence. Rome, thèbes, Byzance, évoquent des villes et des civilisations disparues, des symboles de lieux saints ou corrompus, des villes conquérantes ou saints, des villes qui sont parfois encore présentes et dont la gloire demeure, images du passé mêmes à celles d'aujourd'hui »<sup>1</sup> .

La sociologie de l'urbain cherche à explorer les représentations de la ville, tant matérielles que virtuelles, qui relèvent de l'imaginaire propre à une époque. Celles qui tendent à reproduire les modèles dominants, comme celles qui innove. « Les espaces imaginés sont alors considérés comme des productions au même titre que la matérialité des constructions auxquels ils peuvent conduire'. Les conceptions raisonnées des artistes et des professionnels comme les images de la ville qui caractérisent son organisation sociale et spatiale »<sup>2</sup>. Lefebvre regroupe sous le terme d'« espaces de représentation », les images d'un vécu plein et brouillé de l'espace de tout un chacun, qui mêle souvenirs, aspirations, perceptions expériences et usages quotidiens ou exceptionnels. Ces images sont le plus souvent confuses, même si elles peuvent prendre forme et acquérir parfois le statut d'œuvre artistique. Les espaces de représentation se retrouvent, par exemple, dans les habitations, dont le mobilier, la décoration, l'aménagement, montrent la fantaisie, les obsessions, les dépendances de leurs occupants. Dans la terminologie de l'auteur, les « représentations de l'espace » organisent et codifient le savoir sur l'espace. L'espace « conçu » est celui qui se matérialise sous forme de plans, de loi, règlements et de réalisations normalisées. Les concepteurs et les responsables du cadre de vie souhaitent être reconnus pour la qualité des constructions et des aménagements, pour la bonne gestion des ressources mises en œuvre. Ainsi donc on pourrait se demander si les représentations de l'espace conçu sont en décalage par rapport à l'espace « vécu » des « espaces de représentation » des

---

<sup>1</sup> H. Lefebvre cité par L. Devisme (1999), Op. Cit, p. 42.

<sup>2</sup> H. Lefebvre cité par L. Devisme (1999), Ibid, p. 44.

habitants ? Autrement dit, jusqu'à quel point peut-on affirmer que l'imaginaire des bâtisseurs fonctionne comme un système clos, spécialisé, sans liens réels avec celui des utilisateurs de l'espace<sup>1</sup> ?

---

<sup>1</sup> S. Ostrowetsky (1983), Op. Cit, p. 106.

## Chapitre 2 : Historique de la dynamique du centre et de la centralité de la ville de Tunis

La littérature scientifique sur le thème du centre et de la centralité étant abondante, nous nous sommes attachées dans une première phase à un travail documentaire et des lectures exploratoires qui nous ont permis d'élargir notre premier champ de préoccupation, le centre-ville de Tunis, et d'approfondir cette idée que tous les spécialistes de l'urbain ne cessent actuellement d'affirmer : les centres-villes ne sont plus les seuls lieux à être le théâtre des pratiques de consommation et de création de la sociabilité; d'autres formes sont nées qui reprennent les modes de vie du centre ville tout en générant en même temps de nouvelles centralités.

A partir de ce constat, nous avons établi un parallèle avec ce qui s'est passé à Tunis où le centre historique (la médina) et le centre-ville (en particulier son artère principale l'avenue H. Bourguiba) sont depuis deux décennies concurrencés par de nouveaux dispositifs de la centralité résultats de l'influence des changements produits par l'action de modernisation et de «mondialisation» du pays conduites par les autorités et aussi sous l'effet de l'intervention des différents acteurs de la production urbaine.

Parallèlement à cette évolution de Tunis vers une centralité multiple, les systèmes et les formes d'activités se sont aussi modifiés progressivement. Et dans notre recherche d'une identification de nouveaux lieux de centralité possibles de notre étude, nous n'avons pas manqué de noter qu'on est effectivement passé de l'avenue (Habib Bourguiba) à des quartiers-centraux périphériques (Ariana, Bardo,...) puis aux centres commerciaux (Lac Palace, Carrefour, Zéphyr). Ces derniers sont devenus une des expressions des grands changements sociaux, économiques et culturels vécus au cours de cette dernière décennie par la capitale.

Nous avons tracé ainsi les premiers contours de notre problématique en inscrivant notre recherche dans un modèle théorique de la réflexion urbanistique qui dépasse la dichotomie centre-périphérie pour s'inscrire dans l'analyse d'un modèle urbain à noyaux multiples où se manifestent des séries chronologiques de centralités (de la médina à Carrefour) auxquelles font référence des pôles d'activités et de consommation dont les particularités territoriales sont à déterminer. Et c'est parce que nous sommes en présence d'une série chronologique de centralités que nous avons décidé de rédiger un panorama historique pour comprendre de quelle manière la

production de l'espace urbain de Tunis fait référence au centre tout en s'inscrivant dans une dynamique temporelle. Cela doit nous permettre de mettre en place un modèle dynamique, explicatif de l'évolution du centre et de la centralité de la ville de Tunis. Sans lui, il nous semble que notre travail est vain : puisque le décodage escompté des représentations et des images urbaines du centre ville et de la centralité de Tunis ne pourra être réellement clarifié que par rapport à ce référentiel spatial.

En effet, nous ne voulons pas livrer une étude d'histoire urbaine classique, mais dégager les caractères spécifiques de la dynamique de la centralité urbaine de la ville de Tunis en général, et plus particulièrement de son centre. Il s'agit donc d'apporter les informations complémentaires pour tenter de cerner le profil de cette ville : où, comment et pourquoi a-t-elle cru, quelles sont les structures urbaines, les types d'espace et les pôles qui résultent de l'évolution de sa centralité?

Ajoutons que le fait de modeler l'espace du Grand-Tunis pour tenter d'en figurer l'originalité ; laissera le champ libre à l'analyse fine des représentations urbaines que cet espace pourrait véhiculer. Cet examen nous permettra, là encore, d'éclaircir des points théoriques et de constituer un premier bornage de l'imaginaire territorial<sup>1</sup>.

Une telle analyse ne pouvait donc faire abstraction de repères historiques. Deux raisons au moins le justifient :

- En premier lieu, la ville est incontestablement un objet historique et, parler de la ville de Tunis aujourd'hui, c'est tenir compte d'un héritage morphologique, important.

- De plus, et ce second point nous fait passer de l'infrastructure matérielle à la superstructure idéale, les représentations de Tunis, qu'elles soient officielles ou individuelles, se nourrissent des références historiques, plus ou moins maîtrisées certes, mais en général omniprésentes. Nous verrons même que l'historicité fonde la légitimité de l'image. Il est donc nécessaire de présenter les principaux supports territoriaux de ces susdites références...

---

<sup>1</sup> Nous précisons que nous allons livrer, dans cet historique de la dynamique du centre ville et de la centralité de Tunis, quelques analyses d'idéologies spatiales qui ont pesé sur les choix urbains ayant marqué quelques périodes significatives de « la poussée urbaine » de la ville de Tunis.

*Sous chapitre n°1 : La centralité enfermée de la médina :*

**Section n°1 : Structure urbaine de la médina :**

Au cours du XIX<sup>e</sup> siècle, la médina de Tunis continuera de présenter la structure d'ensemble qu'elle avait pris au cours d'une longue histoire, sans que sa parure monumentale s'enrichisse de créations mémorables. En effet, les éléments les plus importants qui caractérisent la structure urbaine sont restés les mêmes à savoir :

• ***Enceintes et portes de la cité :*** La médina demeura comme par le passé entourée d'une enceinte crénelée percée de sept portes. Ce sont les portes appelées Bab El Bahr, Bab Kartajanna, Bab Souika, Bab El Bnet, Bab El Manâra, Bab Al Jadid et Bab El Jazira, dont l'existence remontait au moyen-âge. Autrement dit : l'entité urbaine de la médina se présente comme un tout bien délimité et ceinturé à l'extérieur d'une enceinte ou remparts interrompus seulement par de véritables « portes urbaines » qui ouvrent sur un paysage rural sinon semi-rural. La silhouette urbaine de la ville musulmane donne cette impression de l'espace clos et convergeant vers un pôle central.

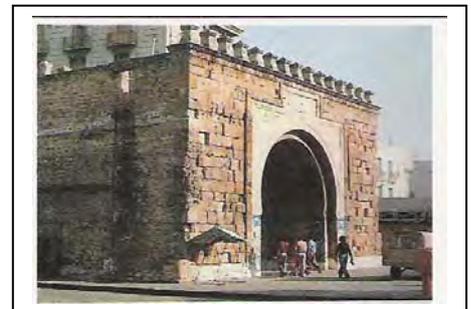
*Figure n° 11: Plan des remparts de la ville et de ses portes*



*Figure n° 12: Porte Bab el-Khadra*



*Figure n° 13: La porte de France*



Source : Santelli Serge, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/ CNRS, avril 1995, p. 10-11

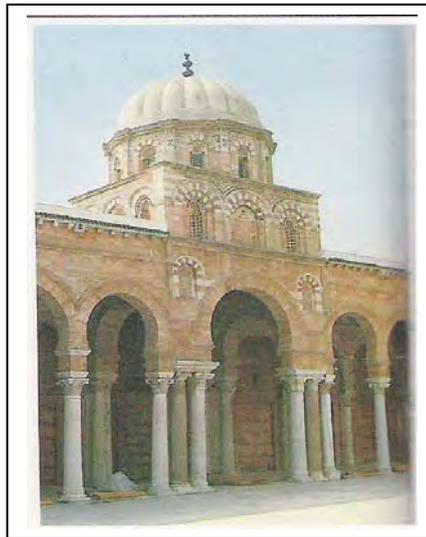
• **La Grande mosquée : lieu de convergence** : La mosquée « Jamâa » signifie : rassembler, réunir, contenir. Elle désigne aussi le rassemblement, tout en suggérant l'espace.

Comme toutes les villes musulmanes, la médina de Tunis se caractérise par un aspect ayant trait à la vie religieuse de la cité, c'est la centralité de la Mosquée, qui ne signifie pas nécessairement le centre géographique de l'espace urbain. Autour de la mosquée gravite le monde des lettrés, savants et étudiants. Université et medersas s'agglutinent à ce pôle religieux pour associer au cultuel le culturel. Le concept de « centralité » est essentiellement matérialisé par la mosquée.

En effet, sans « Jamâa Al-Zitouna », toute la médina de Tunis n'aurait pas sa raison d'être. « Telle est la naissance de la mosquée, telle est la configuration qu'elle prend dans un espace qu'elle résume et stylise, sans interposition de symboles »<sup>1</sup>.

La proximité avec la Grande Mosquée confère aux espaces limitrophes des lettres d'anoblissement déterminant ainsi la valeur des localisations et leur ordonnancement. La contiguïté de tel métier et de tel souk avec la mosquée dépend donc de son degré d'impureté et de pureté, tel que le Coran ou les « hadiths » le laissent entendre.

**Figure n° 14: La Grande Mosquée Al-Zitouna**



Source : Santelli Serge,  
« Le Creuset  
Méditerranéen Tunis »,  
Editions du Demi-  
Cercle/ CNRS, avril  
1995, p. 18

• **Les souks (ou pôles de production)** : Avec ses rues bordées de boutiques ou d'ateliers, couvertes de voûtes en berceau ou de mauvaises planches,

---

<sup>1</sup> R. Berardi, « Lecture d'une ville : la médina de Tunis », in revue « Architecture d'aujourd'hui », n°152, p. 43.

munies à chaque extrémité de lourdes portes de bois que l'on ferme à la tombée de la nuit, le quartier des souks peut apparaître comme une ville dans la ville.

Tous les souks dont les noms reviennent sous la plume des chroniqueurs tunisiens et des voyageurs européens : souks artisanaux ( Souk al-Shawwâshiya, Souk al-Truk, Souk al-Sarrajin, Souk al-Sakkajin, Souk al-Bashâmqiya, Souk al-Balghâjya, Souk al-Sâgha, Souk al-Nahâs, Souk al-Haddadin) ; ou souks commerciaux ( Souk al-Âttarin, Souk al-Kmash, Souk al-Bey, Souk al-Jaraba, Souk al-Qashashin, Souk al-Berka, Souk al-Grâna, Souk al-Blat) sont des créations héritées du passé.

Les souks se déploient donc à proximité de la Grande Mosquée, spécialisés par métiers. Certains métiers « polluants », dévalorisés socialement et économiquement, comme ceux des forgerons, des tanneurs, des teinturiers et des potiers sont relégués à la périphérie. Par contre, les marchands de parfums et d'encens jouxteront le lieu de prière, puis viendront les tisserands de soie et les orfèvres travaillant l'or et les pierres précieuses.

*Figure n° 15: Une boutique au souk des chéchias*



Source : Santelli Serge,  
« Le Creuset  
Méditerranéen Tunis »,  
Editions du Demi-Cercle/  
CNRS, avril 1995, p. 36.

Chaque souk porte le nom de la corporation artisanale qui l'occupe. Cette dernière a ses propres règles, que nul « maâlem » (le maître) ou « sanaâ » (apprenti) n'oseraient enfreindre. L'« amin » (syndic) et le « muhtassib » (contrôleur) dirigent la corporation et veillent à la qualité et à la conformité du produit aux normes. Souvent les

corporations entretiennent des relations avec des confréries religieuses, redoublant les liens puissants entre le souk et la mosquée.

La lecture attentive des plans de médinas maghrébines prouve que l'idée d'une centralité religieuse et commerciale s'est généralement vérifiée dans la construction contiguë, voire superposée de la mosquée et des souks dans la plupart des villes islamiques<sup>1</sup>.

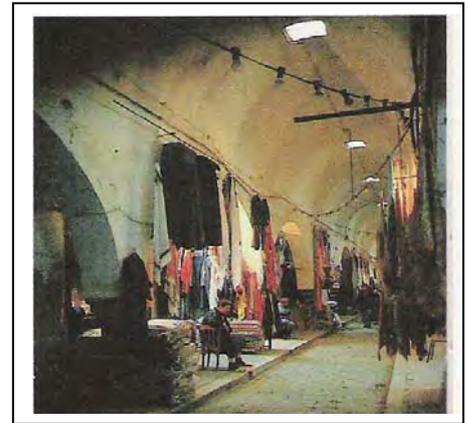
Cette structure urbaine faite de voies principales piétonnes sur lesquelles s'accrochent des pôles d'activités commerciales et artisanales, débouche sur une forteresse ou une Casbah espace du pouvoir politique, administratif et militaire.

*Figure n° 16: Vue des souks au début du siècle*



Source : Santelli Serge, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/ CNRS, 1995, p.20.

*Figure n° 17: Le souk El-Bey*



Source : Santelli Serge, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/ CNRS, 1995, p. 22.

• **La Casbah** : Lieu de résidence du pouvoir politique. L'édifice comprend la résidence royale et ses annexes ainsi qu'une mosquée à « khotba » (à prône) construite en 1233, consacrant ainsi le choix, antérieur, de cette partie de la ville comme quartier du pouvoir politique, administratif et militaire. Ainsi, la Casbah est devenue un endroit stratégique à proximité duquel se sont développaient les beaux quartiers résidentiels de l'aristocratie marchande. En effet, tout en décrivant cet espace, Paul Sebag dit : «La

<sup>1</sup> La zone des souks s'étale de manière homogène autour de la mosquée dès sa fondation. Charles Lallemand les décrit, de manière lapidaire : « Ce sont des rues couvertes dans lesquelles les boutiques se touchent. Les marchands n'y habitent pas. » Les enclos intérieurs définis par la mosquée permettent aux fondouks ou aux divers établissements religieux, médersas ou hammams, d'y trouver leur place. Voûtés ou simplement couverts d'auvents en bois, ils constituent un vaste « bazar » formé de la simple addition ou juxtaposition des boutiques réunies en enfilade le long des rues. « Le soir venu, toutes les boutiques sont closes et même bon nombre de ces rues complètement vides le soir donne une étrange impression d'abandon. » (D'après Valensi, cité par S. Serge, Le creuset méditerranéen : Tunis, CNRS éditions, 1995 p. 53.)

Casbah s'élevait au point le plus haut de la ville et surplombait la médina. Enveloppée de hautes et puissantes murailles, elle constituait une place forte capable de résister aux plus rudes assauts. On y trouvait le palais dans lequel le sultan réunissait son conseil et donnait ses audiences, ainsi que le palais qui servait de demeure au sultan, avec sa famille...Il faut y ajouter des casernes pour les hommes qui constituaient sa garde personnelle et pour les soldats qui assuraient la défense de la citadelle, ainsi qu'une prison. »<sup>1</sup>.

**Figure n° 18: Le centre gouvernemental, le site de la Casbah**



Source : Santelli Serge, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/ CNRS, avril 1995, p.101.

**Figure n° 19: La place de la Casbah**



*Au premier plan, Dar el Bey édifié vers 1625, devenu siège du premier ministère. En second plan, les bâtiments administratifs du Protectorat et la place plantée de ficus.*

Source : Abdelkefi Jellal, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris, 1989, p. 36.

<sup>1</sup> P. Sebag, « Tunis. Histoire d'une ville », L'harmattan, Paris, 1998, p. 124.

• **L'espace résidentiel** : Entre le quartier des souks qui s'est développé autour de la Grande Mosquée et l'enceinte qui enveloppe la ville s'étalent les quartiers d'habitation avec leur spécialisation ethnique. L'essentiel de la cité islamique est occupé par un tissu d'habitat alvéolaire et dense qui s'articule à un réseau de rues et de ruelles ramifié et plus ou moins irrégulier.

Les zones vouées à la fonction résidentielle, sont nettement séparées des artères principales, et sont constituées d'unité d'habitations communément appelées : maisons arabes. Chaque unité est composée d'un patio autour duquel s'ordonnent des pièces. La maison est fermée sur la rue, l'entrée en chicane préserve l'intimité familiale, et les toits-terrasses servent au séchage de ligne, des denrées et facilitent les contacts entre voisins. Ce tissu d'habitat intègre de même des équipements de quartier qui se répètent dans les différentes « Houma » (quartier) : mosquée de quartier (mesjed), fontaines, bain-maure (hammam), école coranique (kuttab), moulins, fours, etc...

**Figure n° 20: Une rue de la médina de Tunis**



Source : Santelli Serge, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/ CNRS, avril 1995, p. 55.

• **Les jardins et les foundouks** : L'importance de l'espace végétal pour la cité islamique s'explique probablement par la tradition coranique qui associe le jardin à la projection du Paradis sur terre. La recherche du confort climatique dans une zone aride et désertique a du jouer aussi un rôle dans cette recherche, au cœur et aux abords de la cité, de la présence de la végétation et de l'eau.

Ces deux facteurs, d'ordre spirituel et matériel, ont favorisé le développement de jardins potagers et maraîchers dans les zones périphériques de la cité d'une part, et de jardins familiaux intra-muros, d'autre part.

Quant aux foundouks, qui servent à la fois d'hôtellerie et de point de vente, ils sont comme par le passé concentré près des portes qui donnent accès à la cité. Au fait, Chaque corporation de métiers avait un foundouk, destiné à accueillir les marchands étrangers venus vendre leur marchandise. Le foundouk n'organisait pas seulement

l'échange de la vie marchande avec l'extérieur, il représentait également la centralité autour de laquelle vient s'accrocher le réseau des souks, de manière similaire à celle de l'organisation des pièces autour de « west-Eddar » (le patio) de la maison arabe.

**Figure n° 21: la cour intérieure de Tourbet el-Bey**



**Figure n° 22: Fondouk El-Attarine**



Source : Santelli Serge, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/ CNRS, 1995, p.28, p. 34.

Ainsi, la médina de Tunis apparaît comme un espace particulier, elle porte des valeurs historiques et culturelles matérialisées dans une architecture et un urbanisme marqués du sceau de l'arabité et imprégnés des principes de l'Islam. Et, comme le confirme C. Chaline « la médina de Tunis tire sa spécificité des fruits d'une adaptation séculaire à son environnement naturel et culturel »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> C. Chaline (1996), Op. Cit, p. 118.

## **Section n°2 : Organisation spatiale de la médina : Expression d'un code social**

Pour récapituler la description vue plus haut de la morphologie spatiale de la médina de Tunis : On a constaté d'abord une séparation rigoureuse des espaces de résidence et de travail. Effectivement, les activités d'artisanats et de commerce sont concentrées dans les souks et les foundouks qui constituent un espace économique distinct de l'espace résidentiel. Ensuite, on a rappelé qu'autour de la Grande Mosquée d'El Zitouna s'étale le noyau économique central opposant les souks de l'artisanat noble aux souks des activités polluantes. Ainsi, cette séparation et cette localisation préférentielle des activités économiques dans le tissu urbain apparaissent comme une caractéristique essentielle de l'organisation urbaine de la médina.

A ce propos, et en étudiant cette organisation spatiale caractérisant la vieille ville, Jean Despois nous dit que « les médinas sont faites de pâtés de maisons tranchés par un dédale de rues étroites tortueuses, et creusés de nombreuses impasses. Cet aspect confus, quelque peu anarchique du réseau des rues paraît bien résulter de l'insuffisance passée des organisations municipales et des usurpations tolérées aux dépens des espaces qui font partie du domaine public »<sup>1</sup>. En se basant sur cette description on ne peut pas s'empêcher d'ignorer l'insistance de l'auteur sur la confusion spatiale et la faiblesse institutionnelle spécifiques aux médinas. Car pour comprendre l'organisation spatiale de la ville ancienne de Tunis au XIX<sup>ème</sup> siècle, on ne peut faire l'économie d'une explication sur « l'urbanisme musulman ». Les cités musulmanes créations artificielles ou spontanées, ont dû répondre aux nécessités de l'existence de ceux qui les ont habitées.

Robert Brunschvig, quant à lui, se demandait comment « une ville musulmane aux voies tortueuses et compliquées, à allure parfois de labyrinthe, aux demeures claquemurées, qui se complait aux culs-de-sac, aux replis d'ombre, aux coins secrets »<sup>2</sup>. Dédalles, labyrinthes, culs-de-sac, replis d'ombre, coins secrets, voies tortueuses, toutes ces images traduisent l'étonnement du chercheur devant l'absence apparente d'organisation de l'espace. Dans cette perspective, les médinas relèveraient d'un urbanisme pragmatique certes, mais négateur de tout principe d'organisation. L'absence

---

<sup>1</sup> J. Despois cité par J. Abdelkefi, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris, 1989, p. 39.

<sup>2</sup> R. Brunschvig cité par J. Abdelkefi (1989), Idem.

de principe serait évidente lorsque l'analyse est conduite par comparaison avec la ville européenne.

En réalité, cette méthode comparative ne pouvait être que réductrice car elle enfermait la recherche dans des présupposés de valeurs : l'intention esthétique préalable qui caractérise la ville européenne serait une condition indispensable à la bonne organisation de l'espace.

A ce propos Allain Charre affirme que : « les figures géométriques parfaites des plans romains, résultats formels d'une conceptualisation implacable opérée par les arpenteurs relèvent d'un dessin esthétique »<sup>1</sup> et ce dessin a pour objectif « de rapprocher le plus possible la ville d'un plan formel idéal. »<sup>2</sup> Certes ce modèle européen avait de quoi subjugué, mais cela implique-t-il que l'urbanisme produit par les arabes islamisés n'avait connu ni principes d'organisation ni idéal formel ?

Pour répondre à ce questionnement, Jacques Berques explique (dans son ouvrage « la cité venue d'en haut ») l'importance de la prégnance de l'Islam sur la ville. Sur la base de son explication on peut postuler donc que la médina puise ses principes d'organisation dans « le coran, les hadiths et le fiqh qui constituent (c'est-à-dire) une tradition, patron culturel idéal »<sup>3</sup>. Dans cette perspective, la notion à la fois du sacré et de l'interdit, contient un principe d'intimité qui génère en matière d'organisation spatiale, en dehors de toute autre règle écrite et de tout dessin préétabli, des espaces clos, refermés sur eux mêmes, et dans lesquels le regard ne pénètre pas.

Ainsi, le fait urbain médina est donc régi par les règles d'un urbanisme traditionnel qui n'obéit pas à un texte fondateur comme dans la ville européenne, mais au seul principe d'intimité « le haram »<sup>4</sup> inscrit dans la loi religieuse, transmis par la coutume et respecté par un accord tacite entre les citoyens. Autrement dit, les caractéristiques de l'organisation spatiale de la ville arabe expriment des modes vies et des comportements individuels ou collectifs dont la référence est islamique ; on retiendra :

- l'utilisation par toutes les catégories sociales de la même unité architecturale de base, la maison à patio, modèle unique que Jacques Revault distribue selon quatre

---

<sup>1</sup> A. Charre cité par J. Abdelkefi (1989), Ibid, p. 40.

<sup>2</sup> A. Charre cité par J. Abdelkefi (1989), Idem.

<sup>3</sup> J. Berques cité par J. Abdelkefi, (1989), Idem.

<sup>4</sup> « Le haram » c'est-à-dire le sacré et l'interdit.

types correspondant à une hiérarchie des fortunes : habitation commune, maison bourgeoise, grande demeure, palais. Mais que l'habitat soit une simple demeure ou un palais, on peut observer « une communauté de plan et de style »<sup>1</sup>.

- La deuxième caractéristique réside dans l'assemblage en grappe de maisons à patio qui s'adossent les unes aux autres. Aucune servitude ne préside à cet assemblage, si ce n'est l'interdit de troubler l'intimité familiale du voisin. L'urbanisme musulman ne connaît ni la règle de l'alignement ni celle de prospects : les murs sont mitoyens et les façades sur les rues, bien souvent aveugles, sont parfois proches à se toucher et former ainsi un passage sous voûte, un sabbat. La figure n°23 montre comment s'organise la grappe : les maisons, sur la rue, enserrant celles qui constituent le noyau résidentiel. On accède à celle-ci par une impasse, de sorte que l'intimité des maisons intérieures soit protégée. Selon Jelal Abdelkefi, il s'agit de « l'urbanisme d'intimité »<sup>2</sup> qui exclut toute forme d'espace public.

- La troisième caractéristique est la place qu'occupe la « grande mosquée » dans l'ensemble du tissu urbain de la médina. En effet, si tous les chemins mènent à « Jemaa El Zitouna », le plan de la ville ne se présente pas sous forme radioconcentrique. La croissance urbaine de Tunis ne s'est pas réalisée en anneaux concentriques autour du lieu du culte comme cela s'est produit dans de nombreuses villes de moyen âge européen. Au contraire, elle s'est développée le long des axes est-ouest et nord-sud qui se coupent à angle droit à l'emplacement de la grande mosquée. D'ailleurs, c'est en parlant de cette mosquée que J. Berques l'assimile à « un cœur » puisqu'il la décrit comme la « mosquée du vendredi et université vers laquelle tout conflue et de laquelle tout reflue »<sup>3</sup>. Cependant, malgré la position urbaine importante révélée dans cette dernière citation, il ne faut pas confondre entre centralité religieuse et forme spatiale.

L'analyse géographique montre que le plan de la médina n'est pas une projection mécanique de la structure théocratique de la société musulmane, sachant qu'une telle projection devrait impliquer une certaine reconnaissance d'un ordre préalable à la ville. A ce propos Dominique Chevalier, lorsqu'il a abordé la question des villes des pays arabes, il les a présentés comme « une projection spatiale des structures

---

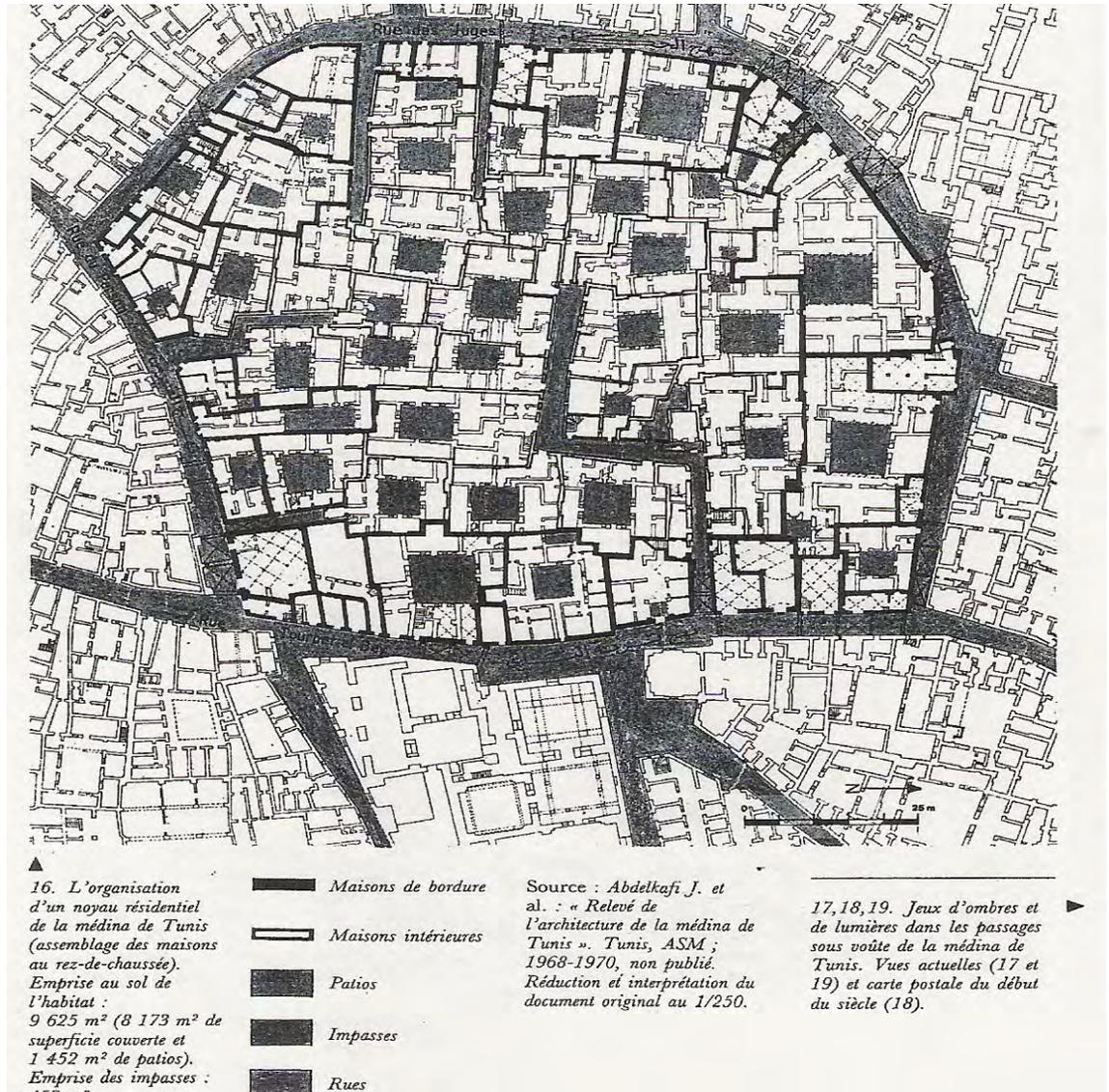
<sup>1</sup> J. Revault, cité par J. Abdelkefi (1989), Op. Cit, p. 43.

<sup>2</sup> J. Abdelkefi (1989), Idem.

<sup>3</sup> J. Berques, cité par J. Abdelkefi (1989), Ibid, p. 50.

sociales de base, projection où l’Islam inscrit son appel et son esthétique pendant plus d’un millénaire d’histoire et de civilisation. »<sup>1</sup>.

**Figure n° 23: L’organisation d’un noyau résidentiel de la médina de Tunis**



Source : Abdelkefi Jellal, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris, 1989, P44

- Autre caractéristique (mais pas la dernière) concernant l’absence de places publiques dans la médina. En effet, seule la cours de la mosquée où se rassemblent les fidèles est le lieu privilégié de la sociabilité des citoyens. Mais la cours de la mosquée ne peut pas être assimilée à la notion de place telle qu’elle est comprise dans l’urbanisme européen : les fonctions religieuses de cet espace interdisent tout rassemblement permettant de satisfaire des activités commerciales, politiques ou

<sup>1</sup> C. Dominique cité par Abdelkefi (1989), Ibid, p. 40.

ludiques. Pour souligner davantage la fonction de sociabilité et de rencontre assurée par la mosquée, F. Stambouli et A. Zghal<sup>1</sup> ont assimilé cette dernière à l'hôtel de ville ou au forum. Cette assimilation doit être comprise à titre métaphorique, mais certainement pas comme disposition objective de l'urbanisme de la médina.

Face à cette situation, Jean Poncet s'étonne qu'en dehors des mosquées il n'y a pas dans la médina de « lieux consacrés à la rencontre et à l'intégration des diverses couches sociales dans un ensemble citadin consciemment vécu »<sup>2</sup>. Pour lui, l'absence « de cirques, d'hippodromes, de théâtres, de grand'places plus ou moins aménagées, plus ou moins rituellement utilisées pour les spectacles, fêtes, réjouissances et manifestations publiques financées ou ordonnées par les pouvoirs ou par les détenteurs de la fortune »<sup>3</sup> est l'indice de la décadence de la monarchie husseinite. Cette citation illustre clairement la fascination de son auteur pour la ville européenne tout en révélant son incompréhension totale de la réalité sociale et spatiale de la médina. Pour critiquer ce dernier, Gustave E. Von Grunebaum explique qu'« il n'est pas surprenant que l'Islam n'ait pas recouru à la tradition dramatique grecque, avec la réalité sociale et littéraire de laquelle l'Islam ne possède aucun point de contact ; il n'est rien qu'il ne possède moins qu'une conception de l'homme le posant comme dramatis persona ».<sup>4</sup>

Effectivement, à l'inverse de l'espace privé<sup>5</sup> qui prend une extrême importance, l'espace public dans la médina ne prend quelque ampleur que dans son centre, là où se trouve la quasi totalité des fonctions de centralité, chacune d'entre elles ayant ses rythmes horaires de fonctionnement bien déterminés, chaque espace ayant sa signification collective, ses pratiques et ses rites de travail, de prière, de chalandise.

---

<sup>1</sup> F. Stambouli et A. Zghal cité par J. Abdelkefi (1989), Ibid, p. 46.

<sup>2</sup> J. Poncet cité par J. Abdelkefi (1989), Idem.

<sup>3</sup> J. Abdelkefi (1989), Idem.

<sup>4</sup> G-E. Von Grunebaum cité par J. Abdelkefi (1989), Idem.

<sup>5</sup> Selon C. Chaline : « Une analyse de l'affectation actuelle des sols dans la médina de Tunis indique que 69% de la superficie va aux usagers résidentiels, incluant des cours intérieures, 12.5% aux voiries y compris les impasses qui naguère était en partie privées, 7% aux activités religieuses et le reste allant aux services et activités économiques ». C. Chaline (1996), Op. Cit, p. 35.

### Section n°3 : Evolution de la structure sociale de la médina :

Selon P. Sebag<sup>1</sup>, au XIX<sup>e</sup> siècle, la population de Tunis était caractérisée par des ethnies et des structures sociales diverses. Selon ses recherches, la population de Tunis a été, à cette époque, de l'ordre de soixante à soixante-dix mille habitants, dont 60 à 65 mille non-tunisiens, car au lendemain du Protectorat, elle ne fut guère beaucoup plus nombreuse :

- **L'aristocratie** : Constituée par les grandes familles de Tunis composées par la personne du Bey et de sa famille ainsi que les « mamelouks », les membres de la famille « maraboutiques » et les « uléma » à savoir les citadins de vieille souche, d'origine Turque, andalouse ou maure.

- **La Bourgeoisie** : Au-dessous de cette aristocratie, divisée en castes jalouses de leurs prérogatives, on trouve la classe des bourgeoisies d'origine maure ou andalouse. On pouvait y distinguer : la bourgeoisie artisanale et la bourgeoisie commerciale, la bourgeoisie intellectuelle

- **Les citadins de vieille souche** : Il s'agit de la population urbaine constituée par des provinciaux nouvellement établis à la ville auxquels s'ajoutaient des étrangers du pays. On y distinguait les compagnons des divers corps des métiers, les marchands spécialisés dans le commerce des vivres, les contingents turcs, mamelouks ou kabyles servant dans les camps ou montant la garde dans les forteresses et aux abords des palais beylicaux, la nombreuse domesticité noire, enfin la couche des miséreux que l'on retrouve dans toutes les cités.

- **Les juifs : nationaux et protégés** : La population juive de Tunis s'enrichit au XIX<sup>e</sup> siècle d'un nouvel apport. En effet, les juifs livournais avaient eu beau se distinguer des juifs tunisiens par leur origine, leur langue et leur culture, ils n'en avaient pas moins été considérés comme les sujets du Bey. Les juifs de Tunis jouaient un rôle important dans le commerce d'exportation (grains, huiles, laines, ...) et dans le commerce d'importation (textiles, métaux, sucre...). Ils vendent en gros et au détail les marchandises importées sur la place de Tunis et ils étaient présents en force dans certaines sortes commerciales, comme Souk Al Grana et Souk El Bey. Ajoutons qu'ils représentaient des intermédiaires indispensables pour toutes les transactions.

---

<sup>1</sup> P. Sebag Paul (1998), Op. Cit, p. 212.

• *Les Européens* : D'après les recherches de P. Sebag<sup>1</sup>, la structure sociale de la population européenne peut être reconstituée de la manière suivante : une bourgeoisie d'Affaires, une bourgeoisie libérale, des petits commerçants et artisans, un prolétariat.

Les diverses colonies étrangères formaient une société en marge de la société indigène. Ils vivaient groupés dans la partie basse de la médina, peuplant, un réseau de rues et de ruelles qui constituaient le quartier franc. Celui-ci s'était considérablement étendu au cours du XIX<sup>ème</sup> siècle avec l'arrivée des vagues successives d'immigrants.

Tous, comme les juifs<sup>2</sup>, les européens ne pouvaient pas acquérir des propriétés immobilières dans le pays, alors ils louaient des maisons à des tunisiens musulmans. Ce qui ne les empêchait pas d'y apporter des modifications pour les adapter à leurs mœurs et à leurs goûts.

Mais après la promulgation de la constitution de 1861, les colonies étrangères de Tunis se virent concéder le droit de la propriété privée et purent acheter ou construire leur maison. Les possibilités d'extension à l'intérieur des murs de la ville étant limitées, les Européens commencèrent à construire des immeubles hors de la porte de la mer où s'était déjà constitué un faubourg de baraques et de fondouks, habité par les éléments les plus pauvres de la population chrétienne, d'origine maltaise ou italienne, et où en 1861, entre la médina et les rives du lac, sur la promenade de la marine, fut construit le nouveau consulat de France.

« A vrai dire, il ne s'agissait plus d'un quartier franc mais d'une véritable ville franque où les colonies européennes avaient non seulement leurs consulats mais encore leurs écoles, leurs théâtres, leurs hôpitaux, leurs lieux de prière et leurs cimetières »<sup>3</sup>.

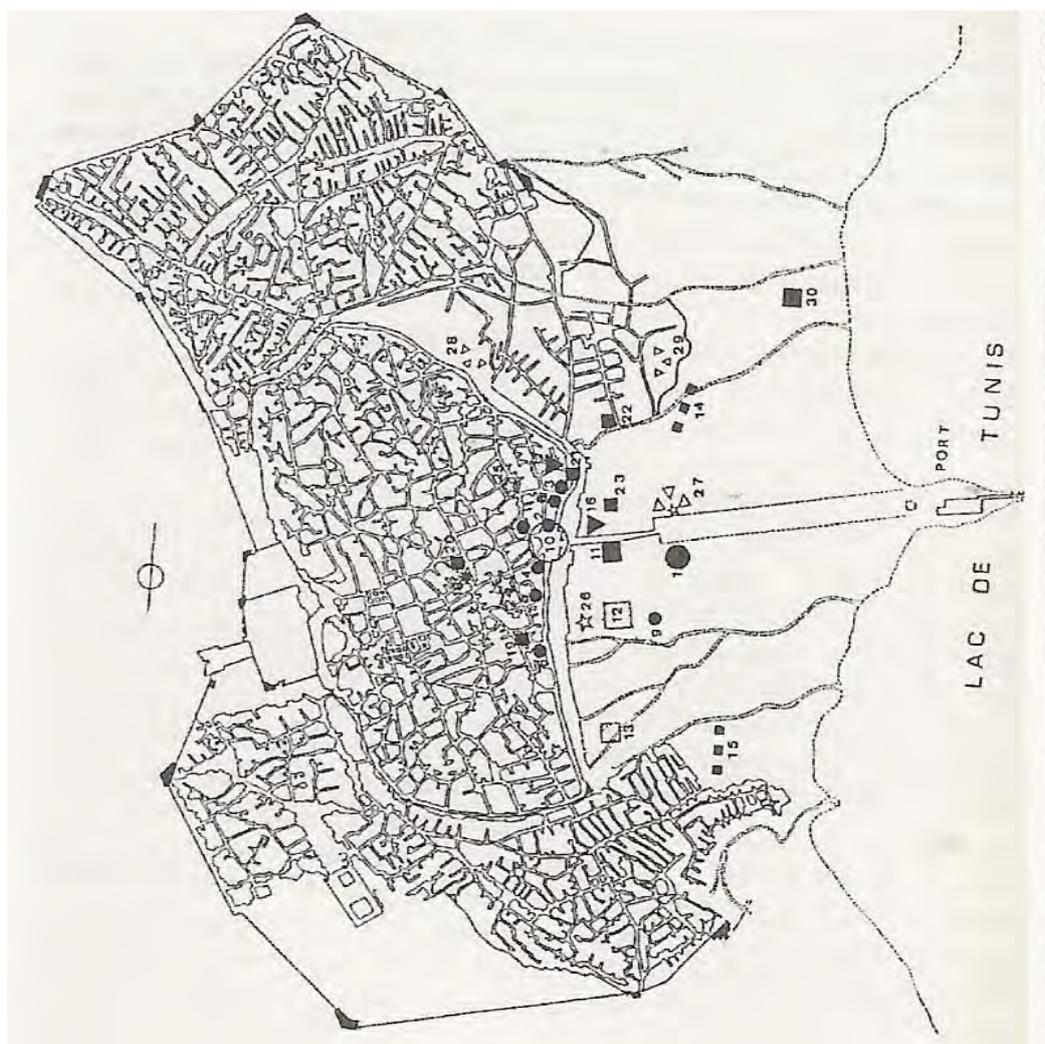
---

<sup>1</sup> P. Sebag (1998), Ibid, p. 274.

<sup>2</sup> Dans la première moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, les juifs de Tunis étaient encore soumis à un statut à part. De vieilles discriminations vestimentaires demeuraient en vigueur. En plus, on leur refusait le droit d'accéder à la propriété immobilière. Ainsi, comme ils ne pouvaient acheter ni terre ni maison, ils se trouvaient de plus en plus à l'étroit à la hâra. Mais dans les années qui ont suivi « la proclamation du Pacte fondamentale de Septembre 1857 et de la constitution d'Avril 1861 qui proclament l'égalité devant la loi des juifs et des musulmans »<sup>2</sup>, la situation des juifs s'améliora d'autant après « la promulgation du décret du 5 Sfar 1275/14 septembre 1858 qui leur accorda le droit d'acquérir des biens immobiliers à la ville comme à la campagne. Par conséquent, la hâra avait cessé d'être une ville dans la ville sachant que les plus aisés des juifs tunisiens commençaient à désertir ce vieux quartier surpeuplé et malsain pour aller habiter le quartier franc, dans la partie basse de la médina, où nombre de juifs livournais avaient déjà leur demeure, voire la nouvelle ville qui s'amorçait hors de la porte de la mer.

<sup>3</sup> P. Sebag (1998), Op. Cit, p. 278.

Figure n° 24: Le Quartier européen vers 1881



1.Consulat de France ; 2.Consulat d'Angleterre ; 3.Consulat d'Italie ; 4.Consulat d'Allemagne ; 5.Consulat d'Autriche-Hongrie ; 6.Consulat d'Espagne ; 7.Consulat de Russie ; 8.Consulat des Etats-Unis ; 9.Consulat de Grèce ; 10.Place de la Bourse ; 11.Régie des Tabacs ; 12.Nouveau Marché ; 13.Marché au Charbon ; 14.Gare italienne ; 15.Gare française ; 16.Poste française ; 17.Poste italienne ; 18.Hôpital Saint-Louis ; 19.Collège Saint-Louis ; 20.Ecole Saint-Joseph ; 21.Collège italien ; 22.Ecole de l'Alliance Israélite ; 23.Théâtre Cohen ; 24.Eglise Sainte-Croix ; 25.Eglise grecque ; 26.Chapelle protestante ; 27.Cimetière catholique ; 28.Cimetière anglican ; 29.Cimetière israélite ; 30.Usine à gaz.

Source : P. Sebag, « Tunis Histoire d'une ville », L'Harmattan, Paris, 1998, p. 277.

## *Sous-chapitre n°2 : La centralité dédoublée de Tunis : La ville ancienne et la ville neuve*

L'année 1881, qui fut celle de l'institution du protectorat, a marqué un tournant dans l'histoire de Tunis. La ville, qui jusque-là n'avait connu que des changements lents et d'ampleur modeste, est entrée dans une ère de mutations rapides qui, en deux ou trois décennies, l'ont profondément transformée. Devenue la capitale d'un pays placé sous le protectorat de la France, grand ouvert à la pénétration des capitaux français, Tunis a vu sa population s'accroître avec l'implantation de colonies européennes de plus en plus nombreuses, qui arriveront presque à égaler en importance la population tunisienne.

La ville, qui pendant des siècles était restée contenue dans les mêmes limites, s'étendit rapidement. En fait, elle s'est dédoublée en une ville ancienne, peuplée d'indigènes, appelée « ville arabe » et une ville moderne, peuplée de nouveaux venus, appelée « ville européenne », différente l'une de l'autre par ceux qui y vivent, comme par le tracé de leurs rues et le style de leurs constructions. Ce sont ces transformations multiples et radicales que nous allons retracer :

- d'abord, l'amorce de la Tunis moderne qui va créer une nouvelle forme de centralité.

- Ensuite, le développement de deux sortes de centralités associées à deux entités urbaines distinctes, et complètement opposées : une ville arabe traditionnelle d'un côté, une ville européenne moderne de l'autre.

- Face à ce dédoublement, il serait intéressant, d'étudier les différents plans d'aménagement qui ont été conçus à l'époque coloniale et qui avaient pour objectif de maîtriser cette dichotomie qui est devenue une caractéristique déterminante de la ville de Tunis et de sa centralité.

### **Section n°1 : La naissance de la ville neuve :**

La médina a été reliée à la mer à travers des terrains marécageux qui faisaient joindre Bab Bhar à l'ancien port de Tunis par un axe Est-Ouest qui sera plus tard la promenade de la marine avant de devenir sous le protectorat français « avenue Jules-Ferry » puis avenue H. Bourguiba depuis l'indépendance.

**Figure n° 25: Avenue Habib-Bourguiba**



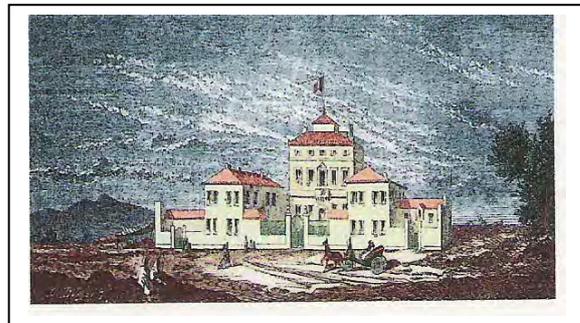
Source : Santelli Serge, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/ CNRS, 1995, p58.

Le long de cet axe historique s'implante dès 1860 « la maison de France », premier édifice public construit en dehors de la médina et de son quartier européen. Cette installation crée une dynamique urbaine novatrice en incarnant le centre de développement de la future ville neuve voire la Tunis moderne. Cette dernière caractérisée par un plan quadrillé qui est tracé par des géomètres adoptant une trame orthogonale, va se développer à partir de 1890 dans la direction nord-sud : le long d'un second axe principal reliant le grand cimetière musulman du Jalleze au nouveau parc du Belvédère, créé en 1896 sur une colline au nord de l'agglomération.

**Figure n° 26: L'ancienne place de la Résidence**

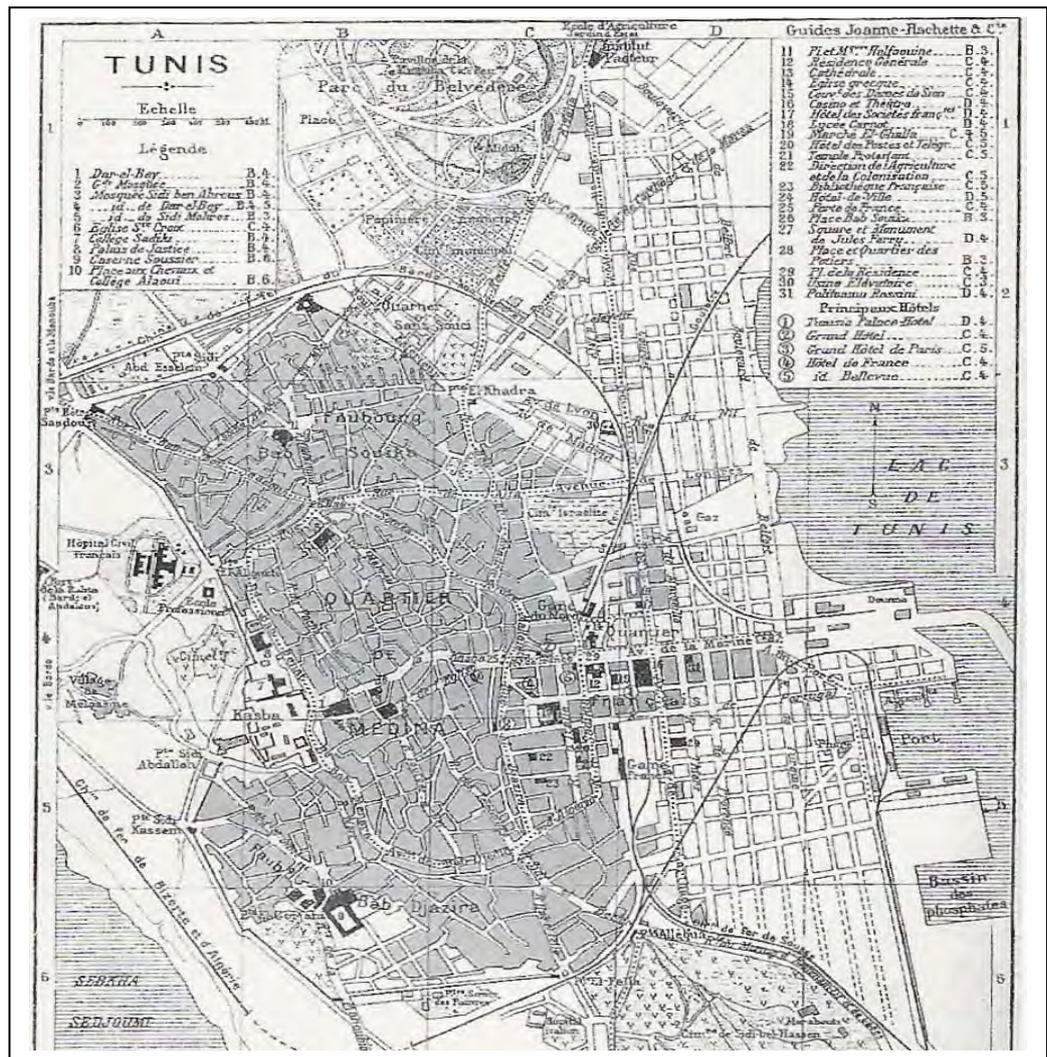


**Figure n° 27: La maison de France**



Source : S. Santelli, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/ CNRS, 1995, pp. 60-61.

Figure n° 28: Plan de Tunis en 1906



Source : P. Sebag, « Tunis Histoire d'une ville », L'Harmattan, Paris, 199, p. 368.

La ville neuve est ainsi structurée par le croisement de deux axes principaux orthogonaux : l'avenue de France - l'avenue Jules-Ferry dans la direction est-ouest et l'avenue de Paris - l'avenue de Carthage dans la direction nord-sud.

Le fait que ces deux axes soient considérés comme étant l'espace urbain majeur du centre ville et le seul espace monumental de la ville neuve, s'affirme par l'existence de la cathédrale et de la résidence générale, mais aussi par la construction de bien d'autres édifices culturels, d'immeubles de rapport<sup>1</sup>, d'hôtels, de casinos, de sièges de banques importantes.

<sup>1</sup> Des immeubles à arcades de logements et de commerce bordent de part et d'autre l'avenue de France, proche de la porte de France.

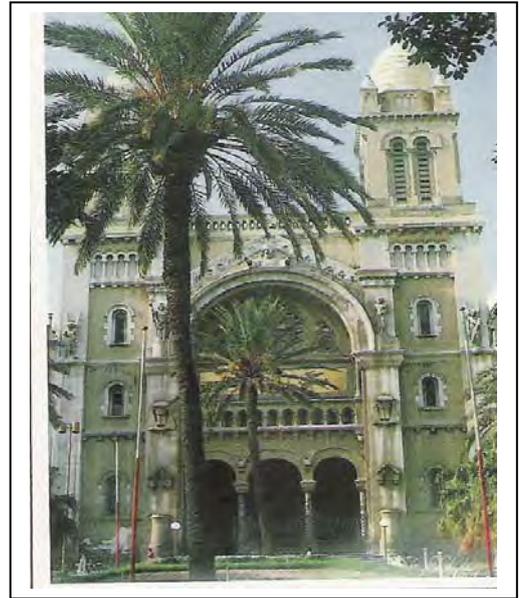
□ L'ancienne avenue Jules Ferry dénommée avant 1900 avenue de la marine, qui mène de la place de la résidence jusqu'au Champs-de-mars, bordée par l'avenue de Belfort (l'actuelle avenue Mohamed V), est définie par sa largeur et ses chaussées carrossables, de part et d'autre d'un terre plein central planté d'une quadruple rangée de ficus à l'ombre desquels les gens aimaient se promener. Cet axe de promenade débouche sur la gare nord qui dessert avec son tramway la goulette, l'église de culte orthodoxe et le lycée Carnot. Effectivement, cette place et l'avenue deviendront, à partir du début du siècle, le centre urbain le plus significatif de la ville.

A l'extrémité occidentale de l'avenue Jules-Ferry, les abords du lac sont occupés par des entrepôts liés à des activités portuaires. La perspective de l'avenue sur le lac était ponctuée par un monument dédié à Jules Ferry.

De l'avenue Jules Ferry jusqu'au Belvédère se développe, coincée entre la médina et le lac, la partie nord-est de la ville qui est très peu bâtie jusqu'à la première Guerre mondiale, mais dont le tracé est déjà réalisé à la fin du siècle. Enfin un grand parc public, le parc du Belvédère est réalisé à l'extrémité nord de la nouvelle ville, sur une colline existante, flanquée d'un jardin le long de la route de l'Ariana. A proximité, le quartier du Belvédère et la cité jardin amorcent, lentement, leur expansion à la fin du siècle.

Un port important est aménagé et terminé en 1893 par la Société des Batignolles sur les rives du lac pour permettre l'accès à Tunis des grands navires venant de la Goulette et de la mer par un chenal bordé de digues. Il est formé d'un plan d'eau carré

**Figure n° 29 : La cathédrale (1897)**



Source : Santelli Serge, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », Editions du Demi-Cercle/CNRS, 1995, p. 75.

accessible par le chemin de fer. Cette relation industrielle et fonctionnelle entre le lac et la ville reste d'actualité puisque la ville n'a toujours pas de front de lac urbanisé.

Ajoutons qu'à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle et au début du 20<sup>ème</sup> siècle bien d'autres équipements importants ont vu le jour. En effet, à cette époque se produisaient dans la ville de Tunis des grandes transformations qui ont accéléré sa désarticulation et la sclérose de ses traditions urbaines et culturelles au bénéfice de l'expansion du modèle urbain européen.

Associé au modernisme, ce type de développement occidental de la ville et de la société entraîne une confrontation entre le moderne et le traditionnel. Une bipolarité qui s'inscrira désormais dans le processus de développement de la ville ancienne de Tunis tout au long de notre siècle.

Ainsi s'impose inexorablement le germe d'un tissu urbain différent qui s'étend rapidement. Voyons maintenant, dans quel contexte s'est développée cette désarticulation urbaine ? Quelles sont ses caractéristiques ? Et quel était son impact sur la centralité même de la ville ?

## **Section n°2 : La désarticulation : Tunis, une ville double.**

### **A. Le contexte de la désarticulation**

Le système social dont faisait partie intégrante la ville islamique traditionnelle de Tunis était resté jusqu'à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle relativement cohérent, articulé et orienté vers l'intérieur. Cependant, dans le mouvement de planification urbaine amorcé au début du XX<sup>ème</sup> siècle dans le monde, les villes musulmanes ont eu évidemment leur part. C'est dans la majorité des cas, à l'initiative des puissances coloniales, qu'on a cherché à faire pénétrer les colonies dans « la civilisation moderne » en leur imposant un réseau urbain organisé de manière à bouleverser l'équilibre et la hiérarchie des médinas traditionnelles.

Le système urbain islamique, comme on a vu, possédait cohérence propre qui ne cadrerait point avec la conception et la « rationalité » urbaine des architectes et ingénieurs débarquant de la métropole coloniale. Pour ces derniers, la réalité urbaine des médinas a été souvent associée au « désordre urbain » et à l'absence de normes modernes de confort, d'hygiène et de salubrité. On a donc cherché dans les plans d'urbanisme, soit à les éviter, soit à les faire traverser par de grands axes de communication.

En outre, la dégradation de la vieille ville s'accéléra avec la destruction du système social et de l'économie urbaine qui en sous-tendaient l'équilibre.

Il apparaît donc que les plans d'aménagement proposés pour les villes islamiques durant la période coloniale reposaient tous sur le postulat que la seule référence en matière de modèle de ville reste la référence occidentale.

Mais l'occident et le capitalisme mondial, en phase de développement et d'ascension, n'allaient pas tarder à intervenir dans cette région du monde et imposaient des modèles culturels et socio-économiques qui allaient avoir des conséquences profondes sur la société traditionnelle de l'époque.

La recherche par l'Europe de nouveaux marchés afin d'écouler ses marchandises et de sources de matières premières pour son industrie, allait entraîner des mutations irréversibles dans l'économie urbaine de la médina de Tunis touchée par le choc colonial. En effet, la création d'une ville neuve et son développement, depuis la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, à côté de la ville arabe ont non seulement généré de nombreuses activités industrielles et commerciales, mais drainé également la concentration de la plupart des activités économiques dans cette partie de l'agglomération tunisoise, au détriment de la médina.

L'artisanat qui était organisé sur la base des corporations soumises à une hiérarchie stricte et qui utilisait des techniques rudimentaires et archaïques, se trouvait avec la colonisation en face de la concurrence brutale et sans précédent des produits manufacturés venant des différentes métropoles coloniales occidentales.

Cette irruption des articles et produits européens manufacturés a eu pour conséquence la ruine et le déclassement de l'artisanat traditionnel, donc le dépérissement du nerf vital de l'économie urbaine de la médina. Dans les campagnes, l'économie rurale soumise à des opérations brutales d'expropriation des agriculteurs autochtones et/ou à une modernisation des techniques d'exploitation importées par les colons français, n'a pas échappé, elle aussi, au processus colonial de désarticulation. C'est pourquoi on voyait s'exacerber un mouvement intense de migrations vers les villes où commençaient à s'installer les premières entreprises européennes. Cette poussée migratoire, due essentiellement à une crise sociale et économique des campagnes, n'allait pas trouver dans les villes, et tout particulièrement dans le secteur

moderne de l'économie coloniale, des postes d'emploi suffisants. Cet exode rural eut pour corollaire gorbivillisation des périphéries et la « ruralisation des médinas ».

Notons que le caractère novateur et dynamique du développement urbain de la ville européenne, assorti de valeurs culturelles importées et tenues comme supérieures par les « protecteurs », a largement contribué à dévaloriser la médina, sa culture et son mode de vie. Cette logique pourrait, probablement, expliquer la raison pour laquelle la ville traditionnelle est devenue de plus en plus perçue comme un lieu archaïque, sous-développé, expression d'un passé, certes prestigieux, mais révolu.

Le développement d'une nouvelle agglomération coloniale crée donc deux entités urbaines distinctes, et opposées : une ville arabe traditionnelle d'un côté, une ville européenne moderne de l'autre. Ce fut la création, non seulement d'une « ville double », comme le remarque Jellal Abdelkafi, mais surtout d'« une ville double inverse »<sup>1</sup>. En effet, ce dernier affirme que : « ce modèle d'inversion, qui tend à expliquer l'opposition entre les deux villes, est malheureusement interprété au détriment de la médina, toujours perçue comme un modèle ancien, donc archaïque et inadapté aux nouveaux besoins des Tunisiens »<sup>2</sup>. Il ajoute que « le fait que la ville européenne soit neuve a été déterminant dans le processus de valorisation de la médina, dans une société où la nouveauté a toujours été un facteur positif. Les valeurs européennes, considérées et présentées comme supérieures, puisque nécessitées par le progrès et imposées par un système de protectorat, ont naturellement conforté l'idée que la ville nouvelle était supérieure à l'ancienne »<sup>3</sup>. Cette opposition entre le neuf et l'ancien s'est doublée d'une opposition entre l'europeen et l'arabe, le premier identifié comme un producteur, tourné vers le futur, le deuxième, englué dans son histoire et totalement dépassé par le cours des événements. Cette opposition entre une ville moderne, rectiligne, bien équipée et l'ancienne, désordonnée et dépourvue du moindre équipement, est toujours vivante, voire accentuée avec la paupérisation totale de la médina à l'indépendance.

### **B. Les manifestations de la désarticulation de ville et de sa centralité**

Ainsi s'impose inexorablement le germe d'un tissu urbain de nature différente qui s'étend rapidement avec la ville coloniale. Ce premier dédoublement de la ville qui marque la rupture plus ou moins volontaire avec la population indigène, sa société et sa

---

<sup>1</sup> J. Abdelkefi (1989), Op. Cit, p. 61.

<sup>2</sup> J. Abdelkefi (1989), Ibid, p. 60.

<sup>3</sup> J. Abdelkefi (1989), Idem.

culture, amorce le début du dépérissement de la médina. Il s'agit, donc d'une « dualité urbaine » qui touchent plusieurs aspects de la ville :

- La dualité dans la centralité qui a pour résultat l'existence de deux centres villes distincts. L'un traditionnel centripète, piétonnier et artisanal ; l'autre moderne multipolaire ou linéaire regroupant équipements de loisirs, de commerces et souvent aussi les bâtiments administratifs.

- La dualité morphologique : du côté du centre historique, le bâti est « introverti », aggloméré, dense et horizontal à l'exception des minarets des mosquées. Par contre la ville européenne, les ensembles d'immeubles et de villas au style architectural occidental irrigués par un réseau viaire automobile, forment un tissu urbain plus lâche et plus tramé que le précédent.

- La dualité démographique et sociale : les médinas ont tout au long de la colonisation assisté à un processus d'interversion démographique et sociale.

A ce propos nous rappelons qu'au lendemain du Protectorat, la population indigène, musulmane et juive, n'augmente guère. Malgré l'amélioration de l'hygiène publique et le recul des épidémies meurtrières, le taux de mortalité devait demeurer longtemps très élevé. A la faveur d'une forte natalité, on constate au sein de la population juive, un léger excédent des naissances sur les décès. En revanche, les morts sont plus nombreux que les naissances au sein de la population musulmane dont les effectifs stagnent, et même diminuent. Alors que la population indigène reste, à peu de chose près, ce qu'elle était, la population européenne s'accroît à vive alors grâce à l'afflux continu des français, d'italiens et des maltais qui viennent s'établir dans le pays pour y faire carrière, y monter des affaires ou y trouver du travail. En quelques années, les mouvements migratoires entraînent un rapide accroissement de la population de Tunis : les couches aisées, en particulier les familles aristocratiques, ont quitté la ville traditionnelle et se sont dirigées vers les nouveaux quartiers ; les ont remplacés des populations pauvres des régions rurales et victimes de la modernisation de l'agriculture traditionnelle.

Probablement cette croissance continue de la population tunisoise ainsi que les mouvements migratoires pourront être considérés comme des facteurs contribuant dans l'expansion urbaine et renforçant le développement de cette dualité urbaine qu'a connu Tunis.

- La dualité culturelle et politique : c'est dans les médinas que le patrimoine urbain et architectural se perpétue ainsi que le rythme quotidien que ponctue le souk et la mosquée, la pratique du commerce et de la religion. Dans la ville nouvelle, un mode de vie et de consommation résultant d'un mimétisme occidental s'est installé. L'activité politique a elle aussi choisi en général la ville européenne.

- La dualité fonctionnelle : Concurrencée par les produits et les commerces européens, la médina a vu son artisanat dépérir. Petit à petit dans plusieurs centres historiques la fonction économique traditionnelle a été remplacée par l'activité touristique et le développement d'un secteur informel de petits métiers urbains (revendeurs, séparateurs en tous genres, récupération et recyclage de certains produits...).

Face à ce dédoublement qui a touché autant la ville que sa centralité, il serait intéressant de faire une lecture des plans d'aménagement de l'époque coloniale dont l'objectif a été de maîtriser cette centralité dédoublée. Les visions des aménageurs sont allées parfois dans la direction de renforcement de l'opposition entre ville ancienne et ville moderne et d'autres fois vers la recherche d'une « conciliation » entre le tissu historique et le tissu moderne de la ville de Tunis.

### **C. La question de la centralité dans les plans d'aménagement à l'époque coloniale:**

A l'époque coloniale, le plan orthogonal de la ville européenne a conditionné la structure actuelle du centre-ville et les quelques traits de son développement. Pour cela, on va suivre l'extension urbaine de la ville européenne, tout en dégagant à chaque étape les représentations planaires décryptées sur des documents d'urbanisme, sélectionnés au préalable, et qui ont été conçus pour intervenir sur la ville de Tunis et en particulier, sur sa centralité dédoublée. Ainsi on sera amené à faire une lecture du projet « Valensi », du plan « Chevaux », du plan « Zehrfuss », du projet « M.A El Annabi » et du plan « Déloge ».

On pourrait, donc, retracer au fur et à mesure l'implication qu'aurait engendré, ces différents projets d'aménagement sur l'actuelle configuration du centre-ville, mais aussi on pourrait essayer de mieux cerner la vision avec laquelle chacune de ses interventions urbaines avait appréhendé la question de la centralité. Maintenant, voyons

comment s'est formé et a évolué le centre-ville de Tunis ainsi que sa centralité à travers la présentation et la lecture des plans d'aménagement suivants?

***C-I) Une lecture de la centralité dans les plans de Valensi et de Chevaux réalisés pendant la période du protectorat***

Ainsi, au lendemain de la première guerre mondiale, la ville neuve manquait d'un plan d'aménagement capable de lui redonner son « lustre urbain »<sup>1</sup>. Pour ce faire la municipalité a demandé à l'architecte Victor Valensi, un projet d'aménagement et d'embellissement que ce dernier fournit en 1920.

**• C-I-1) Le projet "Valensi" : Une centralité conciliatoire :**

Ce plan<sup>2</sup> est à la fois un plan d'aménagement de la ville existante et aussi un plan d'extension de la ville (voir figure n°30). En ce qui concerne l'aménagement de l'artère principale de la ville neuve, Valensi projetait « de déplacer l'axe de l'avenue Jules-Ferry vers une nouvelle avenue, en proposant l'implantation d'un nouvel hôtel de ville à l'emplacement du cimetière israélite. La nouvelle avenue, de 45 mètres de large aurait relié le nouvel édifice au lac et débouché sur l'esplanade plantée longeant le lac (...). Vers cette nouvelle avenue auraient convergé des rues diagonales, faisant de ce nouveau centre une figure urbaine symétrique. Il est clair qu'en proposant le déplacement du centre vers le nord, Valensi voulait ouvrir la ville vers son lac et lui offrir un véritable front de mer, (...). Dans la perspective de front de mer urbain, Valensi proposait également de prolonger l'avenue Jules-Ferry par un môle ordonnancé autour d'un plan d'eau monumental »<sup>3</sup>.

En outre, en ce qui concerne la médina, Valensi l'assimilait à « un joyau » et proposait de la conserver dans son intégralité dont rien ne devait altérer ni sa structure, ni son aspect, ni son unité et son étendue qui font « son charme »<sup>4</sup>. Ainsi, Valensi a probablement été le premier à accorder de l'importance à la centralité traditionnelle de la médina qui la posait sur un même pied d'égalité que la centralité moderne qui lui ait juxtaposée.

---

<sup>1</sup> Ce terme « lustre urbain » a été utilisé par Santelli Serge, dans son ouvrage « Le creuset méditerranéen : Tunis » à la page 74, pour désigner l'éclat et le prestige que le Plan Valensi aurait pu apporter au centre-ville de Tunis.

<sup>2</sup> Appelé aussi, le projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension de la ville de Tunis (1920).

<sup>3</sup> S. Santelli, « le creuset méditerranéen : Tunis », Paris, éditions du Demi-cercle, CNRS, Paris, 1995, p. 76.

<sup>4</sup> J. Abdelkefi (1989), Op. Cit, p. 76.

Enfin, dans la ville neuve, Valensi prévoyait « grandes avenues, beaux carrefours ponctués de monuments et de fontaines, perspectives urbaines tracées rayonnantes des rues, esplanades et jardins publics qui devaient créer un ensemble d'espaces publics à l'échelle d'une capitale. Ce plan constitue un projet d'embellissement s'inspirant d'une esthétique Beaux-Arts, néohausmannienne. Il aurait transformé, s'il avait été réalisé, la structure de la ville en la dotant d'un espace important. En effet, le projet Valensi exprime l'image du respect qu'il a de la culture et des traditions locales sans rejeter néanmoins l'emploi de techniques contemporaines. »<sup>1</sup> En effet, la représentation de la centralité que véhicule ce plan est celle d'une centralité conciliatoire entre les espaces traditionnels et modernes du centre ville.

Pour Valensi, l'extension de la ville européenne ne doit pas étouffer la ville ancienne. Celle-ci, présentée comme un modèle d'urbanisme « exceptionnel » et « supérieur » aux créations contemporaines, doit être traitée avec prudence dans la perspective d'une conservation intégrale de son aspect architectural, morphologique et urbain.

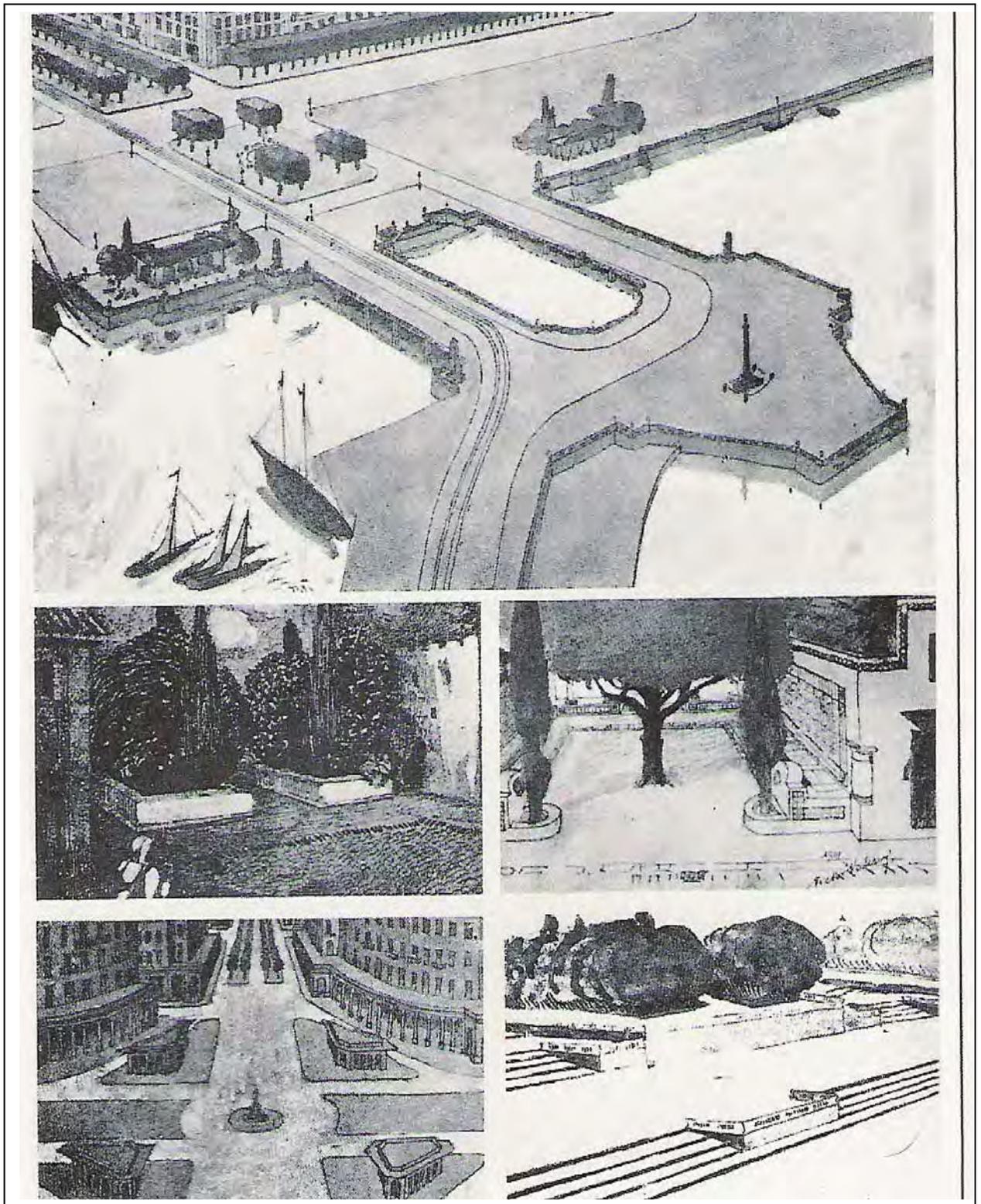
A ce propos, Jellal Abdelkafi affirme que « cette idéologie de la conservation esthétique, transforme la médina en objet inanimé, coquille vide d'habitants et, par conséquent de vie sociale »<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> S. Santelli (1995), Op. Cit, p. 77.

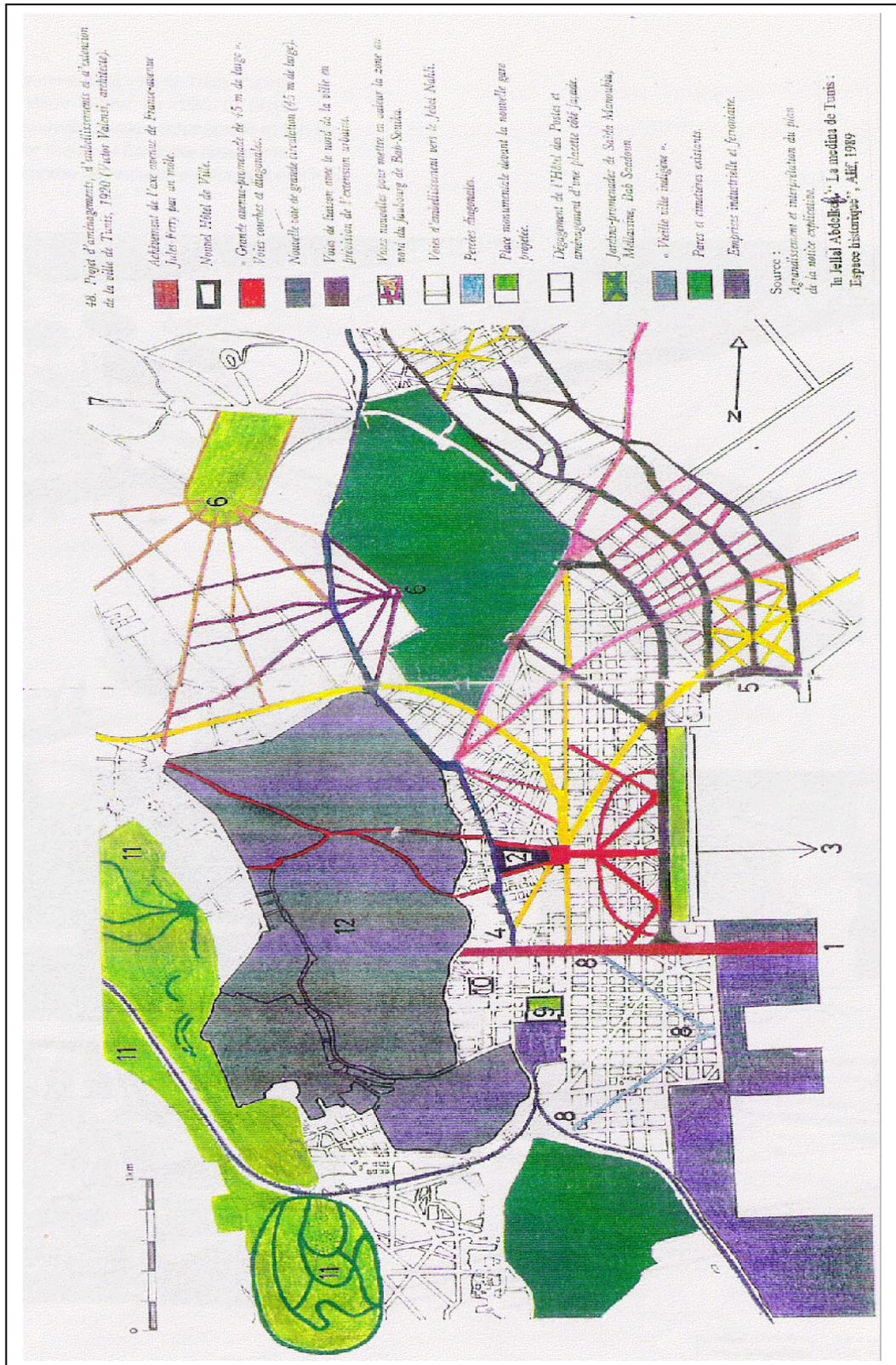
<sup>2</sup> J. Abdelkefi (1989), Op. Cit, p. 104.

Figure n° 30: Proposition d'aménagements de Victor Valensi, 1920



Source : J. Abdelkefi, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris, 1989, p. 74.

Figure n° 31: Le projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension (1920)



Source : J. Abdelkefi, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris, 1989, p. 74.

Mais la conservation de la médina n'est elle pas inspirée par un nouveau modèle d'aménagement urbain, paru au début du XX<sup>ème</sup> siècle, à savoir le modèle culturaliste ?<sup>1</sup>

En effet, dans sa conception, le projet Valensi participe du courant culturaliste de l'aménagement urbain en préconisant des architectures de conceptions diverses respectueuses de la culture et en postulant la possibilité de faire revivre un stade idéal passé moyennant le retour aux formes de ce passé.

C. Sitte partisan de l'école culturaliste, ajoute que « notre objectif étant, si possible, de trouver une échappatoire au système moderne des boîtes d'habitation. De sauver, s'il est encore temps, nos vieilles villes de la destruction qui les frappe toujours davantage, et enfin, de permettre la création d'œuvres comparables à celles des maîtres anciens »<sup>2</sup>.

Cependant, le projet de Valensi ne fût par réalisé sachant qu'il a été confronté au peu d'intérêt pour toute culture urbaine manifestée à l'époque par les ingénieurs et les topographes responsables du développement de la ville.

Ainsi donc, le projet Valensi est un projet d'architecte « qui doit se confronter à la culture des ingénieurs, des décideurs et gestionnaires de la ville. Seuls les décrets de 1920 et 1921 portant sur la conservation de certains quartiers de la médina témoigneront de l'influence de Valensi sur la politique de la ville »<sup>3</sup>.

En 1929, le plan Valensi est complètement oublié. En effet, après la guerre prolifèrent de nouveaux lotissements pavillonnaires privés à la périphérie de la ville, pour répondre à l'engouement des européens pour ce type d'habitat périphérique. La ville s'est agrandie au rythme des lotissements sans pour autant que le centre soit densifié. La politique municipale en matière de gestion urbaine, à cette époque, paraissait réduite à celle de la voirie et des réseaux en vue d'accueillir les nouveaux lotissements. De plus, les bases juridiques d'une politique d'aménagement urbain

---

<sup>1</sup> « L'urbanisme culturaliste » est un modèle d'aménagement urbain qui consacre le retour à la tradition et qui met en cause l'approche fonctionnaliste de la ville. Certains penseurs estiment que cette dernière à cause de sa rationalité pervertie et son adoption par les systèmes tant capitaliste que socialiste, a donné lieu : à la résistance de théoriciens (notamment dans les pays germaniques et anglo-saxons : Camillo Sitte, Ebenezer Howard...) attachés à une certaine idée de la cité « humaine » et à certains mythes de la nature (thème de la « cité jardin »). En effet, à la fin du 20<sup>ème</sup> siècle, des analyses critiques (de Lewis Mumford, Henri Lefevre, Françoise Choay entre autres), ont fait place à des efforts pour retrouver les racines de la ville traditionnelle tout en adoptant une « urbanité » modeste adaptée à chaque lieu et à chaque population. D'après F. Choay, « l'urbanisme Utopies et réalités », Edition de Seuil, Paris, 1965, p. 45.

<sup>2</sup> C. Sitte, « L'art de bâtir les villes ; l'urbanisme selon ses fondements artistiques », 1899, cité par J. Abdelkafi (1989), Op. Cit, p. 117.

<sup>3</sup> S. Santelli (1995), Op. Cit, p. 81.

définissant les objectifs du plan d'aménagement furent jetées par le décret<sup>1</sup> du 25 Janvier 1929.

La ville s'est donc dotée d'un service d'urbanisme avec à sa tête un ingénieur en chef des travaux publics. Un plan général d'aménagement de la ville est proposé en 1933 par G. Eloy, directeur des travaux de la ville et M. Chevaux, ingénieur en chef.

Voyons à présent qu'elles étaient les réponses que le plan Chevaux apportait aux problèmes d'extension de la ville moderne ?

• **C-I-2) Le plan "Chevaux" : Une centralité moderne et ségrégative :**

S'inspirant des mêmes principes mais développant une image autre de la ville, le plan Chevaux<sup>2</sup> identifiait, pour la première fois à Tunis, les questions d'urbanisme et leur donnaient une réponse personnalisée. La figure n°32 présente une réduction et une interprétation du plan général d'aménagement tel qu'il a été soumis à l'approbation des autorités en 1933.

On y observe la mise en place d'un réseau de voies de communication<sup>3</sup> et le découpage de l'espace urbain en trois zones (centrale, extérieure et industrielle) soumises à servitudes. « Compte tenu du problème posé par le décret du 25 Janvier 1929, la réponse apportée par ce plan est en première lecture satisfaisante. Mais à y regarder de plus près, on s'aperçoit que les problèmes d'extension de la ville sont traités par une rénovation lourde au centre : les voies de pénétration ne sont rien d'autre qu'une percée nord sud à travers la Médina avec des ramifications vers l'ouest et vers l'est (voie pochée en noir) »<sup>4</sup>.

En effet, dans ce projet, l'extension de la ville neuve est passée par la rénovation de la médina et son rattachement au centre de la ville. La partie haute de la médina est donc protégée alors que la partie inférieure est assimilée à la ville neuve. Ce qui implique évidemment l'élargissement des rues trop étroites.

---

<sup>1</sup> P. Sebag (1998), Op. Cit, p. 445 : D'après le décret du 25 Janvier 1929 complété et modifié par le décret du 30 août 1933 : « ce plan fixera la largeur, la direction et le profil des voies existantes et des voies projetées, ainsi que l'emplacement, l'étendue et la disposition des jardins et parcs. Il déterminera les réserves boisées, les espaces libres et les servitudes qu'il convient de créer ou d'imposer, dans l'intérêt de la sécurité publique, de l'hygiène, de la circulation, du patrimoine historique et de l'esthétique ».

<sup>2</sup> Appelé aussi le « projet d'aménagement du périmètre urbain de Tunis et de sa " zone d'extension " » (1933)

<sup>3</sup> Par réseau de voies de communication on entend voies de pénétration, voies urbaines principales, artères d'intercommunications extérieures, voies d'extension suburbaines, boulevards et Avenues de périphérie voies secondaires.

<sup>4</sup> J. Abdelkafi (1989), Op. Cit, p. 80.

De plus, ce projet proposait également d'en assainir la zone insalubre à commencer par la Hâra, en détruisant les constructions qui les couvraient, après leur expropriation et d'améliorer la circulation urbaine, à travers la Hâra, assainie, de larges artères rectilignes.

Par ailleurs, en ce qui concerne la ville moderne et sa périphérie, le plan ne fait qu'entretenir les récentes extensions périphériques. En effet, « contrairement au projet Valensi, le plan Chevaux (...), intervient lourdement dans la médina et presque pas dans la ville neuve. La différence est nette entre un projet d'architecture qui tout en préservant la médina, proposait l'embellissement de la ville moderne, et un projet d'ingénieur qui valorisait la centralité moderne de la ville neuve en taillant violemment dans la vieille ville.

Sans doute faut il voir là une expression des déclarations radicalement modernistes et anti-historiques de la Charte d'Athènes<sup>1</sup>, position très éloignée des attitudes mesurées et respectueuses des architectes formés dans le goût classique de l'École des Beaux Arts »<sup>2</sup>. Ainsi, le plan Chevaux exprime une image nouvelle de Tunis. En effet, l'extension de la ville nouvelle passe par la nécessaire rénovation entendue comme rattachement physique de la médina à la ville européenne. Ce rattachement nécessite la percée du tissu traditionnel. Pour Jallel Abdelkafi « cette idéologie de rénovation, inspirée par la volonté d'assainir, ouvre la voie à la démolition partielle de la médina »<sup>3</sup>. D'où émerge l'idée d'une centralité ségrégative pour Tunis, puisqu'on parle de renforcer la centralité moderne de la ville neuve qu'on peut prolonger au détriment de la centralité ancienne de la médina qu'on peut rénover et démolir.

Mais, au fait cette image de rénovation, voire de modernisation du tissu ancien, n'est-elle pas influencée par les alternatives proposées par l'approche progressiste<sup>4</sup>?

---

<sup>1</sup> La charte d'Athènes est adoptée lors du IV<sup>ème</sup> congrès internationaux d'architecture moderne en 1933 et rédigée plus tard par Le Corbusier.

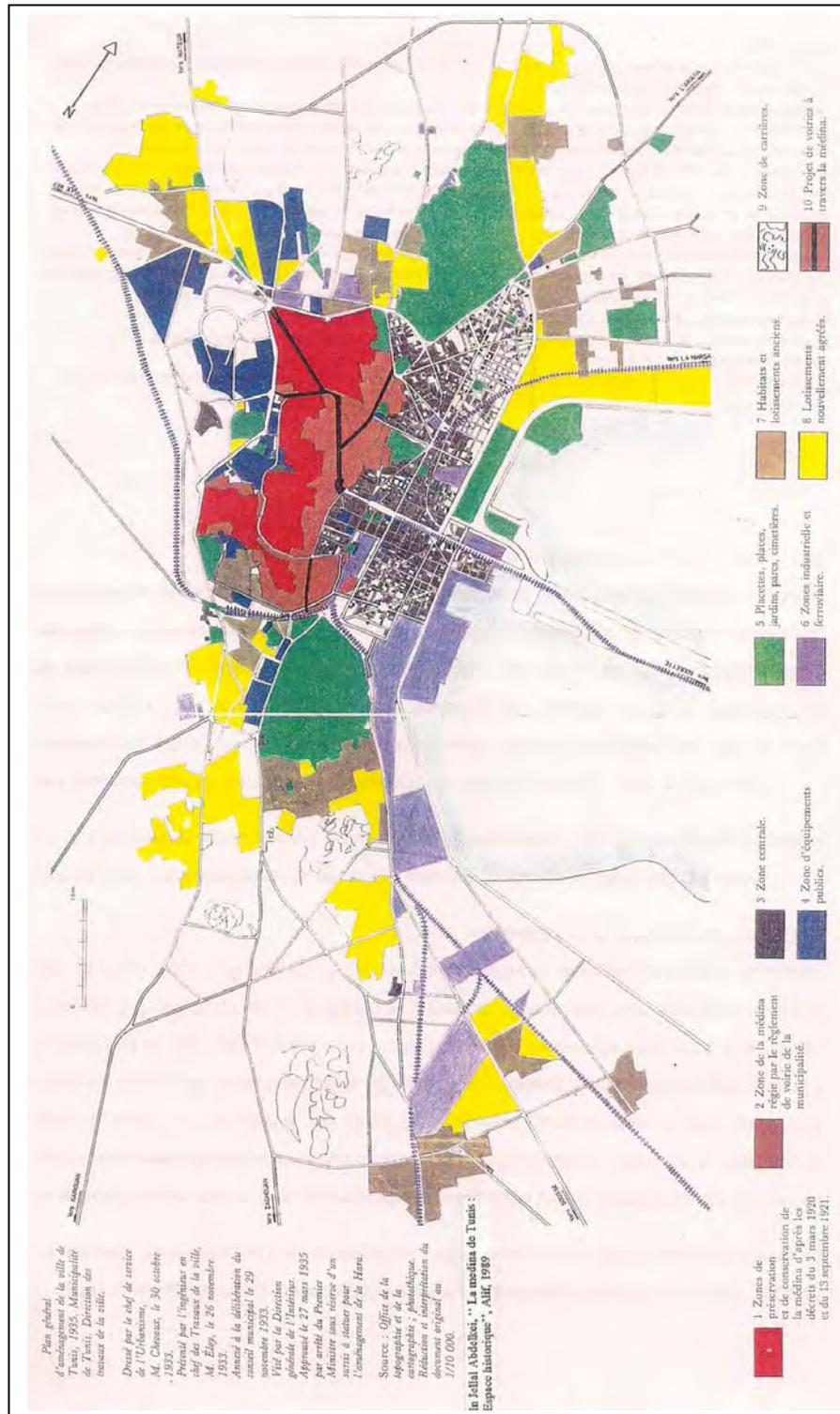
<sup>2</sup> S. Santelli (1995), Op. Cit, p. 81.

<sup>3</sup> J. Abdelkafi (1989), Op. Cit, p. 104.

<sup>4</sup> F. Choay (1965), Op. Cit, p. 33.

« L'idée-clée qui sous-tend l'urbanisme progressiste est l'idée de modernité. (...) On trouve donc à la base de l'urbanisme progressiste une conception de l'ère industrielle comme rupture historique radicale. Mais l'intérêt des urbanistes s'est déplacé des structures économiques et sociales vers les structures techniques et esthétiques. La grande ville du 20<sup>ème</sup> siècle est anachronique parce qu'elle n'est la contemporaine véritable ni de l'automobile, ni des toiles de Mondrian : voilà le scandale historique qu'ils vont dénoncer et tenter de supprimer. Il faut que la ville du 20<sup>ème</sup> siècle accomplisse à son tour sa révolution industrielle : et ce n'est pas assez de mettre systématiquement en œuvre les matériaux

Figure n° 32: Plan général de la ville de Tunis (1933)



Source : J. Abdelkefi, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris, 1989, p. 76.

En effet, le plan Chevaux illustre les principes fondamentaux d'établissement des plans de ville préconisés par l'une des figures les plus importantes de l'école

nouveaux, acier et béton, qui permettent un changement d'échelle et de typologie, il faut, pour obtenir l'« efficacité » moderne, annexer les méthodes de standardisation et de mécanisation de l'industrie. La rationalisation des formes et des prototypes recoupe d'ailleurs les recherches des arts plastiques.

progressiste : Le Corbusier. Pour ce dernier, ces principes sont énoncés depuis 1925 comme suit : « décongestionnement du centre des villes, accroissement de la densité, des moyens de circulation et des surfaces plantées, nord-sud, est-ouest, la grande traversée pour véhicules rapides (...). Une formule résume la nécessité de demain : (...). La géométrie transcendante doit régner (...). La ville actuelle se meurt d'être non géométrique »<sup>1</sup>.

Enfin, faute de moyens financiers et techniques, les autorités responsables de l'époque, n'ont pas retenu les percées envisagées à travers la médina, seul l'assainissement de la Hâra fut entrepris.

Au lendemain de la deuxième guerre mondiale, les graves destructions occasionnées par les bombardements et l'expansion d'un habitat spontané aux portes de la ville, vont décider les autorités du protectorat à mener une politique ambitieuse de Construction et de Reconstruction.

En effet, le changement pour la ville est remarquable : « des architectes remplacent les ingénieurs de la direction des travaux publics pour réaliser les plans des édifices publics tunisiens et les plans d'aménagement des agglomérations »<sup>2</sup>. Ainsi un service d'architecture et d'urbanisme fût créé sous la direction de Bernard Zehrfuss, Grand Prix de Rome, dont les architectures réalisées à Tunis depuis 1934 sous son égide et celle de son équipe d'architecte font date dans l'histoire de Tunis. Sachant qu'en 1945 Zehrfuss a proposé un nouveau « schéma d'aménagement pour Tunis »<sup>3</sup>, on pourrait se demander quelle en était la consistance ?

La question qui revenait souvent à cette époque était de savoir s'il aurait été préférable de reconstruire les quartiers endommagés par la guerre, sur place selon leur préfiguration antérieure ? Ou, au contraire, fallait-il saisir cette occasion pour remodeler le paysage urbain de la ville, compte tenu des nouvelles exigences d'organisation et de fonctionnement de l'agglomération ?

---

<sup>1</sup> Le Corbusier, «Urbanisme », 1925. Cité par F. Choay (1965), Op. Cit, p. 234.

<sup>2</sup> F. Choay (1965), Ibid, p. 8.

<sup>3</sup> Cette appellation utilisée par J. Abdelkefi a été critiquée par A. Hamrouni dans son livre « histoire illustrée de l'urbanisme de Tunis » qui est en cours de publication. Ce dernier insiste donc sur l'appellation correcte du plan Zehrfuss à savoir « Plan directeur de la région de Tunis ».

*C-II) Après la deuxième Guerre Mondiale, quelles représentations de la centralité pour Tunis proposaient les plans de « Zehrfuss », de « M.A El Annabi » et de « Déloge » ?*

• *C-II-1) Le plan “Zehrfuss” : Une centralité séparée:*

Le plan directeur<sup>1</sup> que proposait Zehrfuss consacre ce qui existe et préconise la création de villes nouvelles de 30 000 habitants tout autour de la commune de Tunis, et reliées à celle-ci par un maillage de voies rapides et un réseau de chemin de fer délibérément fonctionnaliste : les zones d’habitat et de travail sont soigneusement séparées.

Dans la zone centrale, Zehrfuss tout en confirmant le centre d’affaire, maintenait en place les deux entités urbaines traditionnelle et moderne. En effet, son plan (voir figure n°33) introduit l’idée de centralité séparée qui est illustrée par la vieille ville et la ville européenne. Séparation qui se concrétise grâce à un axe de transition où il préconisait la récupération d’espaces libres.

En effet, après le zoning, la préoccupation principale de Zehrfuss est d’intégrer la voiture à la ville. D’où son idée de créer « de grandes artères communes aux deux moitiés de la ville (arabe et européenne) dont l’intérêt est de contribuer à lui donner un caractère d’unité, en l’impliquant dans un même mouvement de circulation et d’échanges »<sup>2</sup>.

D’autre part, le plan Zehrfuss comporte un réseau de voies express et d’autoroutes ayant pour objectif de relier les villes nouvelles créées tout autour de l’agglomération de Tunis et de resserrer cet espace qui s’est développé d’une manière anarchique pendant des décennies.

Face aux problèmes sanitaires, sociaux, économiques, culturels et d’habitat illégal aggravés par les faits de guerre, Zehrfuss tenta d’apporter des solutions en adoptant « des propositions d’ordonnancement urbain librement inspirées par une réflexion qui projette spatialement l’image de « l’ordre » urbain nouveau. Car le charme et l’attrait de la ville ne peuvent être garantis en dehors d’une esthétique urbaine qui repose sur un ordre repensé et actualisé. C’est cet ordre moderne partie intégrale

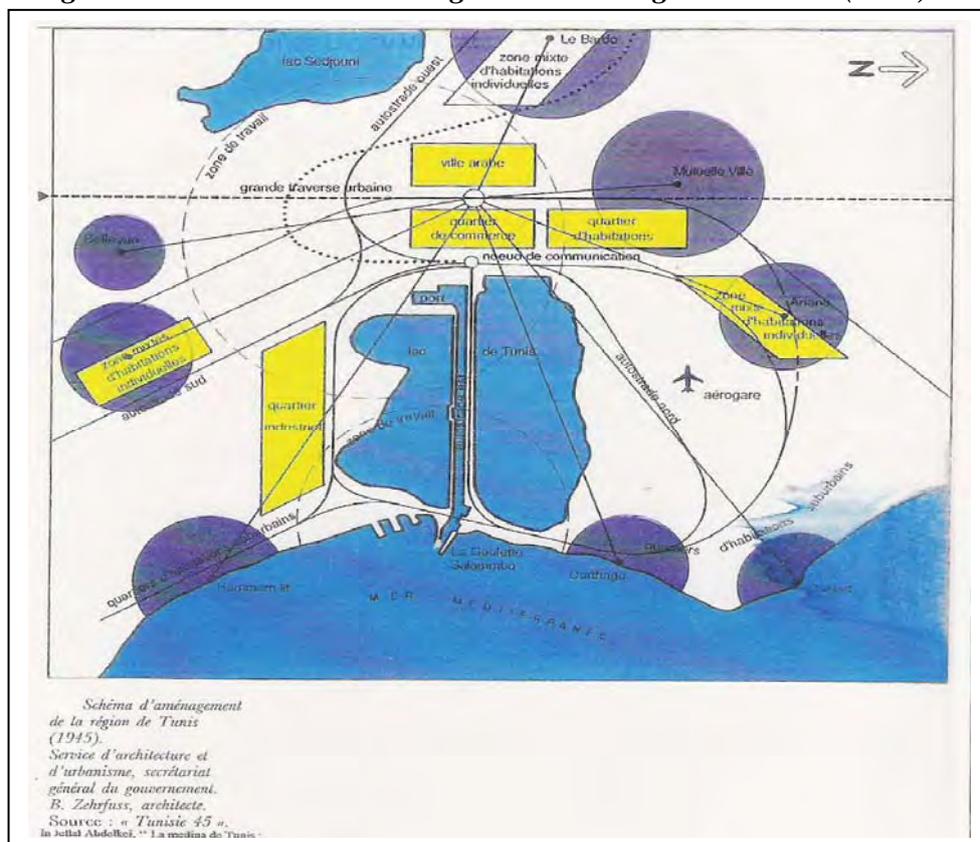
---

<sup>1</sup> Ou le « plan directeur de la région de Tunis » en 1945.

<sup>2</sup> M. Ben Slimane « Esthétique de la ville de Tunis en 1945, Etude des projets de Zehrfuss et Annabi » in Revue Tunisienne d’Arts plastique, d’Architecture et d’urbanisme. Dirassat, Janvier 1989, p. 72.

d'une doctrine urbaine « progressiste » défendue avec véhémence contre les tenants du conservatisme »<sup>1</sup>.

**Figure n° 33: Schéma d'aménagement de la région de Tunis (1945)**



Source : Abdelkefi Jellal, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris, 1989.

Ainsi le plan de Zehrfuss présente une nouvelle image de Tunis marquée par la simplicité et l'ordre. Ce plan illustre cet aspect décomposé du projet figuré de la ville et ce souci du concepteur de finaliser chaque nouvelle composante proposée : le plan présente différentes zones dont chacune est dotée d'une fonction essentielle propre à elle à savoir : l'habitat, le commerce, et le travail. Cette logique fonctionnelle se traduit par une disposition simple et une lisibilité immédiate du dessin.

D'ailleurs, à ce propos, M. Ben Slimane, en analysant l'image figurée dans le plan Zehrfuss, évoque sa composition géométrique, en indiquant que « ces îlots pourront revêtir la forme d'hexagones réguliers, à rue radiale et dont l'imbrication permettra l'extension de la ville arabe d'une façon harmonieuse et ordonnée »<sup>2</sup>.

Il ajoute que « pour l'auteur, la géométrie simple et l'espace ordonné sont le point de rencontre du modernisme esthétique, du beau et de l'harmonie urbaine. De

<sup>1</sup> M. Ben Slimane (1989), Ibid, p. 71.

<sup>2</sup> M. Ben Slimane (1989), Ibid, p. 72.

surcroît, des hexagones répétitifs laissent l'impression que la ville de Zehrfuss peut s'étaler indéfiniment, qu'elle ne connaît pas de limites précises »<sup>1</sup>.

Cependant, la ville réelle existe toujours et rappelle à l'observateur cette séparation entre médina et ville européenne, une dichotomie qu'aucun projet d'aménagement de Tunis ne peut ignorer. D'ailleurs, le plan Zehrfuss l'a abordé en proposant un axe de transition qui est censé séparer sans opposer ces deux entités urbaines.

Comme les précédents projets d'urbanisme, ce plan d'aménagement demeure sans suite. Cependant dans la pratique, l'équipe Zehrfuss va ouvrir à l'urbanisation la zone nord de Tunis, au-delà du Parc du Belvédère<sup>2</sup>. En effet, les innovations introduites par le plan Zehrfuss et le modèle qui le sous-tendait ne vont pas s'arrêter là. Toute une série d'autres documents d'urbanisme allait leur emboîter le pas, à commencer par le projet de la cité franco-musulmane proposée par M.A. El Annabi.

• **C-II-2) « La cité franco-musulmane » de M.A. El Annabi: Une centralité symétrique**

Le premier polytechnicien Tunisien M.A. El Annabi a proposé en 1948 un projet de « Cité franco-musulmane » qui consiste à grouper autour d'un axe de symétrie urbaine tous les rouages de « la collaboration » administrative et économique, tout en séparant les rouages de la vie spécifique à chaque communauté.

L'examen de ce projet nous révèle un style de bâtiments groupés autour de la zone de transition de la « Cité », conçu dans une architecture franco-islamique nouvelle qui va en accentuant son caractère européen ou islamique selon qu'on s'écarte dans un sens ou un autre par rapport à cet axe de symétrie ou de transition.

Mais, cette volonté de caractériser les deux composantes de la ville selon leur spécificité propre, n'est pas valable pour la médina. Ainsi l'auteur de ce projet a prévu dans le tissu ancien « une distribution moins compacte des lots d'habitation des maisons arabes suivants des principes analogues à ceux appliqués dans les quartiers européens... »<sup>3</sup>.

---

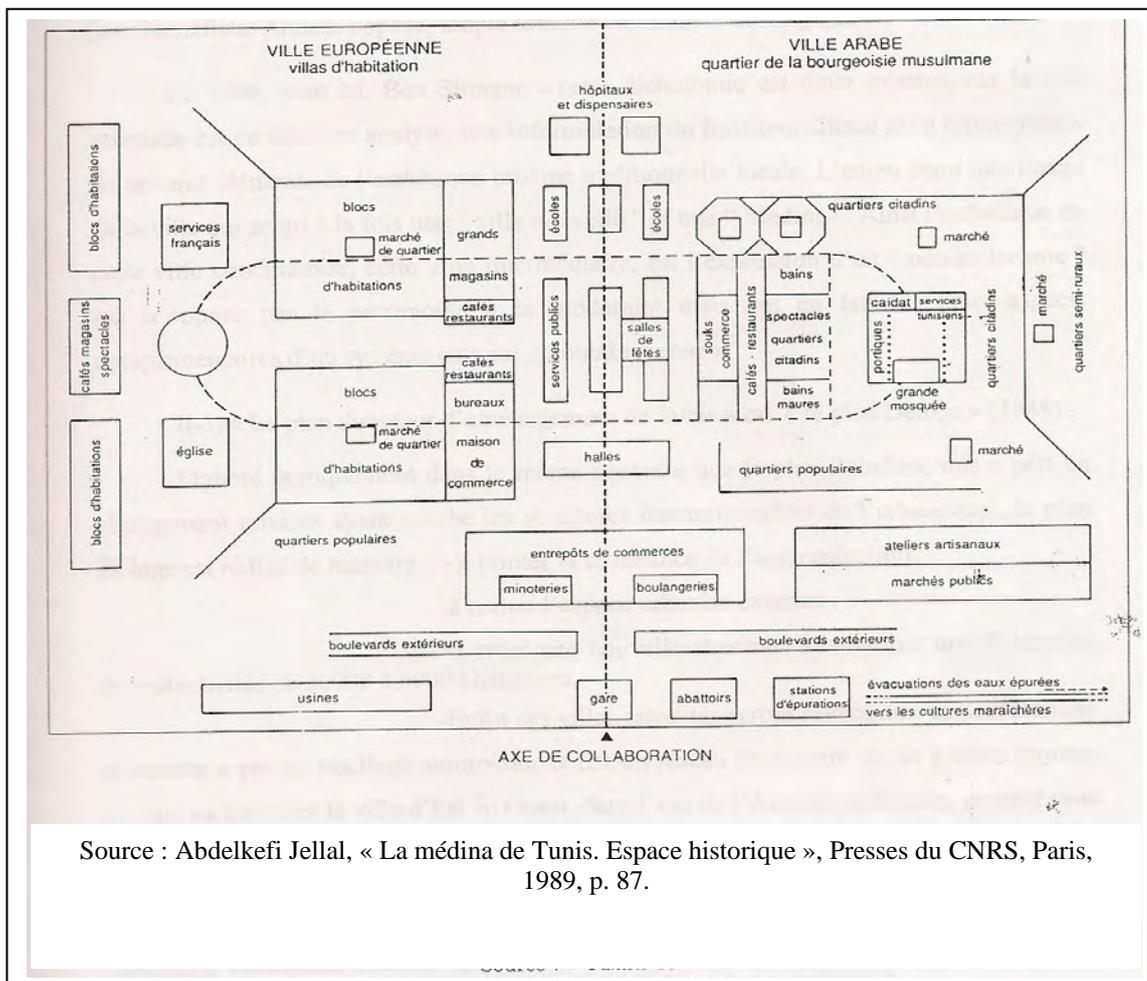
<sup>1</sup> M. Ben Slimane (1989), Idem.

<sup>2</sup> A. Hamrouni, « histoire illustrée de l'urbanisme en Tunisie », Document en cours de publication, p. 1050.

<sup>3</sup> M. Ben Slimane (1989), Ibid, p. 73.

Concernant le décryptage de l'image de la centralité que projette spatialement cette « cité », nous pensons que ce projet est imprégné de nostalgie pour la centralité traditionnelle matérialisée dans la médina et au même temps, il aspire à la centralité moderne et futuriste qui est caractéristique de la ville européenne. En voulant articuler et joindre ces centralités opposées, Annabi, espérait probablement préserver l'unité du centre dédoublé de Tunis, en imaginant un équilibre voire une réconciliation entre ces deux entités précitées.

**Figure n° 34: Plan d'aménagement de la cité Franco-Musulman (1945)**



A ce propos, M. Ben Slimane explique que « sa clé de voûte (la cité) consiste en la cohabitation et la conciliation de l'avenir et du passé, ou de la modernité et du patrimoine ». Il ajoute qu'« à l'utopie urbaine fonctionnaliste, Annabi oppose, utopie urbaine culturaliste nostalgique »<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> M. Ben Slimane (1989), Idem.

En effet, pour M. Ben Slimane « cette dichotomie est toute relative, car la cité proposée est en dernière analyse, une reformulation du fonctionnalisme avec réintégration de certains éléments de l'esthétique urbaine traditionnelle locale. L'enjeu étant une image de la ville qui serait à la fois une "ville nouvelle" et une "médi-na". Ainsi l'esthétique de cette ville conciliatoire, cette ville intermédiaire, est l'expression d'un "néo-archaïsme" qui n'oppose pas le patrimoine à la modernité mais qui en fait les deux aspects complémentaires d'un système culturel colonial en crise »<sup>1</sup>.

• **C-II-3) Le « plan Déloge » : Une centralité totale et indissociable :**

Elaboré pratiquement dans le même contexte que le plan Zehrfuss, mis a part un changement minime ayant touché les structures institutionnelles de l'urbanisme<sup>2</sup>, le plan Déloge<sup>3</sup> (voir figure n°35) est rédigé de manière :

- à limiter la croissance de l'agglomération,
- à cerner l'espace urbanisé existant,
- à créer une nouvelle structure urbaine par une fédération de collectivités de 30000 à 50000 habitants,
- Enfin ces villes satellites seront reliées aux agglomérations existantes « par un maillage autoroutier et par un réseau de chemin de fer à voies étroites (...) qui va traverser la ville d'Est en Ouest, dans l'axe de l'Avenue principale, passant sous la médi-na »<sup>4</sup>.

Ce plan directeur soumis à l'approbation des autorités en 1948 n'a pas eu de suite. Abdelaziz Hamrouni constate que « le plan Déloge de 1948 n'était pas autant une remise en cause totale et globale du plan Zehrfuss de 1945-1946 qu'une simple mise au point tendant surtout à en éliminer, si l'on ose dire, les opérations et les propositions irréalistes »<sup>5</sup>.

En effet, une première lecture du plan Deloge montre qu'il a été inspiré par le Plan Zehrfuss. A part quelques modifications, le plan Déloge représente une image

---

<sup>1</sup> M. Ben Slimane (1989), Idem.

<sup>2</sup> Du « secrétariat général du gouvernement » on était passé à un commissariat à la Reconstruction et au logement, crée en remplacement du « commissariat à l'urbanisme, à l'habitat et au tourisme ». D'après Hamrouni Abdelaziz, « Histoire illustrée de l'urbanisme en Tunisie », document en cours de publications, p. 1054.

<sup>3</sup> Appelé aussi le « plan directeur d'aménagement de Tunis » (1948).

<sup>4</sup> J. Abdelkefi (1989), Op. Cit, p. 91.

<sup>5</sup> A. Hamrouni, Op. Cit, p. 1056.

urbaine plus simple et plus lisible de Tunis. Ainsi, tout en organisant l'agglomération tunisoise en cité Satellites dont il révisait à la baisse le nombre, Déloge, comme Zehrfuss avant lui, diluait sans toutefois annuler les problèmes de l'extension de Tunis en tache d'huile<sup>1</sup>.

En fait, cet espace réaménagé illustre l'image d'un espace « atomisé ». Le concepteur ne traite pas cette somme d'unités comme une ville, une totalité ayant diverses fonctions propres à chacune de ses parties constitutives. D'où le sentiment, que les « espaces libres » accentue encore plus cet aspect de « trame urbaine éclatée, de ville parcellarisée avec des vides disséminés à l'intérieur »<sup>2</sup>.

Paradoxalement, une lecture plus attentive du plan, nous révèle une image innovatrice de l'agglomération tunisoise au sein de laquelle le centre-ville est traité comme un tout indissociable. Cette image est manifestée par le fait que Déloge figurait sur le plan comme « agglomérations existantes » la ville européenne et la ville arabe sans distinction. Partant de cette réflexion<sup>3</sup>, on pourrait se demander si Déloge ne voyait il pas en Tunis, à l'instar de M.A. El Annabi, l'image d'une « cité conciliatoire » entre centralité traditionnelle et centralité moderne ?

---

<sup>1</sup> Le terme « tache d'huile » est utilisé pour décrire l'extension urbaine de Tunis au fil des années. De plus le choix de ce terme trouve sa justification dans le fait que le Plan Déloge a appréhendé l'aménagement urbain de Tunis, à l'échelle de toute l'agglomération ou même de la région (tout comme le Plan Zehrfuss avant lui).

<sup>2</sup> M. Ben Slimane (1989), Op. Cit, p71.

<sup>3</sup> Même si on a déjà affirmé l'influence du plan Zehrfuss sur la conception du plan Déloge.

**Figure n° 35: Plan directeur d'aménagement de la ville de Tunis (1945)**



Source : J. Abdelkefi, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris, 1989, p. 89.

Après avoir parcouru ces différents documents d'urbanisme élaborés pendant le colonialisme, on peut conclure que les efforts de réglementation et de planification spécifiques à la ville neuve de Tunis étaient entrepris sans un impact réel sur son évolution : pendant des décennies, Tunis s'est développé sans contrôle et de manière anarchique.

A ce propos, P. Sebag affirme que « contenue dans la même enceinte, la ville neuve gagne en importance. D'année en année la trame urbaine étend son réseau de rues quadrillées, vers l'Est et vers le Nord, et la multiplication des constructions y entraîne

une densification de l'habitat. De plus, la ville est enveloppée d'un ensemble de cités satellites qui reprennent de l'extension. »<sup>1</sup>.

A cette époque, outre cette poussée urbaine, le Tunis moderne et en particulier son artère principale ont connu une poussée de leurs activités économiques. Celles-ci se sont développées et se sont diversifiées grâce au progrès des industries modernes et à l'expansion des opérations commerciales.

Par conséquent, avec cette évolution économique et spatiale, un certain nombre de changements ont affecté le centre-ville : De grands et beaux immeubles se sont élevés au lieu et place de constructions plus modestes. Des magasins, des cafés et des cinémas ont ouvert leurs portes pour donner à l'avenue une nouvelle dynamique tout en confirmant sa centralité. Cependant, il faut remarquer que le centre-ville a conservé la structure urbaine qu'il avait déjà dans les premières années du protectorat. Pour les voyageurs et les romanciers qui nous ont laissé des descriptions de Tunis de l'après-guerre, « c'est toute la Tunis moderne, qui ne change guère »<sup>2</sup>.

Mais, faut-il, quand même, rappeler que de part et d'autre de cet axe central la poussée urbaine a continué à s'exercer et n'a pas cessé de reculer les limites de la ville. En effet, Jalel Abdelkafi décrit la ville de Tunis à l'heure de l'indépendance comme une « trilogie morphologique : ville ancienne, ville neuve et gourbi ville »<sup>3</sup>.

Ainsi, sachant que 1956 a été l'année de la proclamation de l'indépendance qui « marqua une prise nationale des destinées du pays dans tous les domaines y compris celui de l'aménagement des villes par lequel on voulait rattraper les déficits et les lacunes laissés en milieu urbain »<sup>4</sup>; on pourrait se demander comment le nouveau pouvoir indépendant allait penser l'évolution de la centralité de la ville de Tunis en général, et, de l'axe Bourguiba en particulier ?

---

<sup>1</sup> P. Sebag (1998), Op. Cit, p. 397.

<sup>2</sup> P. Mac Orlan, dans son roman « Le Bataillon de la mauvaise chance », décrit Tunis de 1933 en disant « Tunis est ainsi grande veille, quand on veut une grande ville, petite ville européenne, (...), quand on désire une petite ville d'Europe ». P. Mac Orlan, « le Bataillon de la mauvaise chance », Paris, Villes, 1966, p. 284.

-J. Mollat du Jourdin, quant à lui, dans son roman " l'âme de la cité " (1946) écrit « ... Cette ville que j'aime parce qu'elle est, ensemble, affairée et frivole.. ». J. Mollat du Jourdin, « L'âme de la cité », Paris, 1946, p. 60.

<sup>3</sup> J. Abdelkafi (1989), Op. Cit, p. 102.

<sup>4</sup> A. Hamrouni, Op. Cit, p. 1077.

### *Sous-chapitre n°3 : L'avenue H. Bourguiba au cœur de la question de la centralité*

En 1956, la ville nouvelle est toujours inachevée : la trame orthogonale de voiries reste en pointillé. Désignée dans les plans d'urbanisme sous le terme de zone centrale, la ville neuve a une morphologie discontinue et hétérogène : terrains vagues et herbes folles occupent de grands espaces du tissu urbain. Seul le milieu planté de part et d'autre de ficus, avenue de belles proportions, a acquis au fil des années une certaine urbanité : lieu public très animé, il représente, sans conteste, le centre de l'agglomération au point que pour un Tunisois, descendre en ville, c'est venir se promener sur cette avenue articulée en deux séquences (l'avenue de France et l'avenue Jules-Ferry), où les bâtiments de commerce, de banques et de bureaux datent des années trente. La prépondérance des activités tertiaires et commerciales confère à cette ligne centrale une domination absolue dans le fonctionnement de l'espace urbain : tous les réseaux routiers et ferroviaires viennent s'y raccorder, ainsi que ceux des tramways et des autobus.

Au terme du Protectorat, l'image de la centralité s'est identifiée à l'avenue désormais porteuse de l'essentiel des équipements du pouvoir économique et politique. Un bâtiment flambant neuf, la direction de la police, et bien d'autres équipements encore, viennent confirmer que c'est là, sur cette avenue, que tout se décide. La casbah, alors, doit se contenter de l'appareil politico-administratif. Ce bicéphalisme institutionnel, s'il a pu faire illusion, est devenu au fil des années une simple fiction. En effet, seule l'avenue est porteuse de centralité urbaine.

Rappelant qu'à la veille de l'indépendance, la situation était caractérisée par une dichotomie opposant Médina et ville européenne, on comprend alors l'intérêt porté jusqu'à nos jours par les responsables tunisiens aux problèmes de l'héritage urbain laissé par le protectorat.

En effet, le premier gouvernement tunisien dirigé par « Le Président de la République avait chargé des techniciens de trouver rapidement le moyen d'insuffler une force nouvelle à la partie insalubre et sclérosée de la ville »<sup>1</sup>. Ce qui explique la réalisation dans la médina de travaux dont le but est de pourvoir celle-ci des avantages propres à la ville européenne à savoir des voies larges, des jardins publics, un éclairage moderne...

---

<sup>1</sup> Groupe huit, « Activités tertiaires du centre de Tunis », 1977, p. 48.

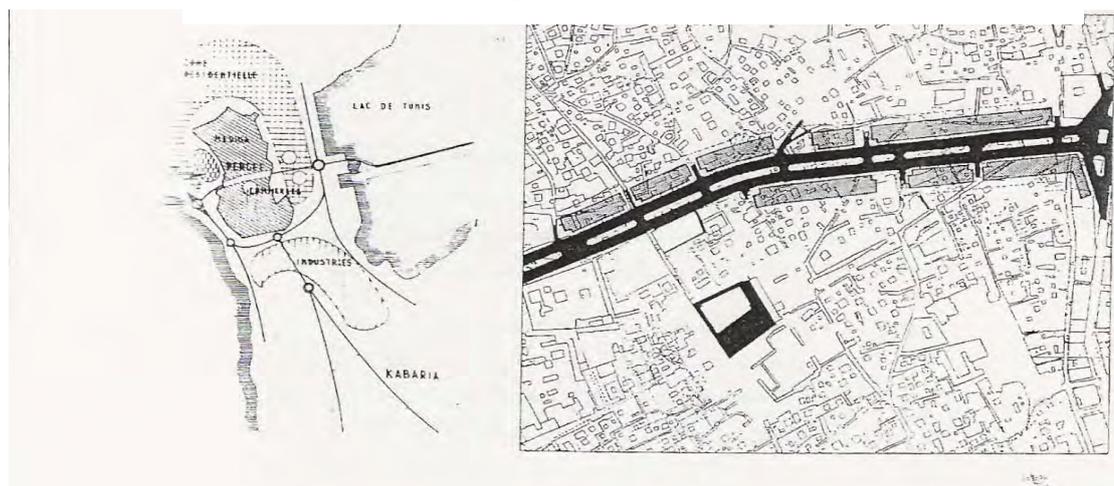
Pour illustrer cette nouvelle tendance de l'urbanisme tunisien, on ne va pas parcourir tous les plans d'aménagements élaborés depuis l'indépendance jusqu'à nos jours, ce qui représenterait une tâche fastidieuse. On va donc se limiter au premier projet conçu pour intervenir sur l'axe Bourguiba, à savoir « le projet de percée de la médina » proposé par Kosmin.

**Section n°1 : « La percée de la Médina » : Une centralité moderniste étatique et agressive :**

Ce projet propose une percée à travers le tissu traditionnel de Tunis « inscrite dans un schéma d'aménagement réalisé par l'architecte Michel Kosmin, cette percée doit relier la ville neuve à la zone administrative de la Casbah. L'avenue H. Bourguiba, l'ancienne avenue Jules-Ferry, se prolongeait ainsi dans la médina, en passant près de la grande mosquée, mais sans la démolir, jusqu'à une nouvelle place monumentale aménagée au pied de l'ancienne Casbah qui regrouperait de nouveaux édifices publics. D'autres percées sont également prévues reliant les portes principales entre elles »<sup>1</sup>.

Aussi, cette percée d'Est en Ouest est indiquée dans une étude de plan masse confiée à l'architecte O.C. Cacoub qui proposait « un boulevard de 45 mètres de large, bordé d'immeubles sur une profondeur de 20 mètres de large, réservée à la construction d'immeubles desservis par des voies parallèles à la voie principale.»<sup>2</sup>

**Figure n° 36: Projet de percée de la Médina de Tunis (1957)**



Source : Abdelkefi Jellal, « La médina de Tunis. Espace historique », Presses du CNRS, Paris 1989 P114

<sup>1</sup> S. Santelli (1995), Op. Cit, p. 91.

<sup>2</sup> J. Abdelkafi (1989), Op. Cit, p. 11.

Bien que présenté comme une solution pour moderniser la médina et tout en étant soutenu par le Chef d'Etat de l'époque, ce projet de percée n'a pourtant pas été réalisé. Le jury du concours international organisé pour l'étude de l'aménagement de la ville de Tunis n'ayant pas tranché.

Ainsi, on constate qu'au lendemain de l'indépendance, le nouveau pouvoir oeuvrait pour oublier un peu le « Tunis des Beys » et aussi « le Tunis du protectorat » afin de créer « le Tunis nouveau », le « Tunis de l'indépendance ». Mais, paradoxalement, pour ce faire, ce pouvoir n'a pas innové en matière d'aménagement urbain. Au contraire, on a noté une inspiration par l'urbanisme colonial et donc une continuité dans l'application de ses principes.

D'ailleurs, l'examen de ce plan, nous rappelle les projets de percée Nord-Sud du plan Chevaux (1935). Il y a donc antériorité de l'idée de la percée, ce qui nous amène à nous demander : Pourquoi, même après l'indépendance, le nouveau pouvoir Tunisien continue à concevoir et à adopter des projets d'aménagement inspirés par l'urbanisme colonial ?

La réponse à cette question se trouve dans l'attitude très significative de l'autorité politique de l'époque, qui paraissait plus soucieuse de projets immobiliers rentables que de préserver la ville traditionnelle. En effet, le Chef de l'Etat Bourguiba était une élite moderniste qui, très influencé par la culture et la civilisation coloniale, estimait qu'à l'époque l'heure n'était pas à l'approche patrimoniale mais à la rénovation lourde et à la modernisation qui est synonyme de destruction.

Cependant, il ne semble pas que la responsabilité de cette volonté de percer peut être attribuée au seul Chef d'Etat, plusieurs autres acteurs sont intervenus dans le même sens : dont Kosmin, qui a formalisé en 1957 le projet et les ingénieurs de l'époque qui le considéraient comme une solution pour faciliter la circulation.

En fait, l'image figurée exprimée par ce plan, nous renvoie à une doctrine d'aménagement qui puise ses justifications dans la nécessité d'adaptation au progrès et à la modernité et qui se cache derrière un discours à prétention scientifique, visant l'hygiène par la mise à la norme. Discours qui justifie le choix de faire prévaloir la centralité moderniste de l'avenue H. Bourguiba au détriment de la centralité « vieille » et « dégradée » de la médina.

C'est d'ailleurs cette primauté de la centralité moderniste, que Hassib Ben Ammar, ancien gouverneur-maire de Tunis, a confirmé dans son témoignage en disant que pour lui « Le chef de l'Etat est, en réalité, le premier urbaniste de la Tunisie. Le Président Bourguiba est quelqu'un qui voit grand. Il a conçu le projet d'une grande avenue qui partirait de la place de la Casbah et traverserait le lac de Tunis jusqu'à la Goulette. Le président voulait que ses statues édifiées place de la Casbah et place d'Afrique puissent être vues d'un côté à l'autre de la ville. Dans l'esprit du Président le vieux Tunis représente le sous-développement ».<sup>1</sup>

A ce propos, Françoise Choay affirme qu'« en matière d'aménagement urbain, la science du réel n'est qu'un garde fou de l'imaginaire, elle ne constitue pas un fondement qui permette d'éliminer l'arbitraire »<sup>2</sup>. Pour expliquer cette citation, on peut dire qu'en soutenant le projet de « percée de la médina », Bourguiba croyait aux solutions qu'allait apporter ce plan aux problèmes d'aménagement de l'époque. Mais derrière ce discours techniciste, ce projet exprimait son imaginaire, voire la vision qu'avait cette élite moderniste de Tunis. Vision, renforçant la primauté de la centralité de la ville neuve au détriment de celle de la médina.

D'ailleurs un second témoignage de H. Ben Ammar pourrait confirmer ce qu'on vient d'avancer. Notamment quand il nous révèle une image plus expressive du rôle qu'on rêvait d'assigner à l'avenue H. Bourguiba. En effet, aux dires de ce dernier, Pierre Vago<sup>3</sup> a su s'adresser au Président de la République : « ... quant à l'avenue Bourguiba actuelle de la ville dite moderne, faisons en le salon Bourguiba, condamnons la circulation. Il faut l'agrémenter par des centres culturels ou des kiosques à musiques, des fleurs, etc. Le Tunis de Bourguiba doit commencer à l'aérodrome de Tunis-Carthage et doit se terminer à la route de Bizerte. Alors que l'avenue Bourguiba actuelle ne fait que 60 mètres de large, c'est 180 mètres que l'on vous offre à partir de l'aérogare et vous y trouverez la Maison de la Radio, la faculté...ça, c'est le grand Boulevard Bourguiba »<sup>4</sup>.

En effet, ce qui est intéressant dans ce discours, c'est le rapport que fait P. Vago entre une opération d'aménagement et la dimension politique du Président Bourguiba.

---

<sup>1</sup> J. Abdelkefi (1989), Op. Cit, p. 122.

<sup>2</sup> F. Choay cité par J. Abdelkefi (1989), Idem.

<sup>3</sup> Pierre Vago, était le secrétaire général de l'UIA (l'Union Internationale des Architectes) en 1957.

<sup>4</sup> J. Abdelkefi (1989), Op. Cit, p. 123.

Ainsi, sur la base de ce qui a été dit on pourrait se demander : Qu'en est-il concrètement du centre-ville et de la centralité de son artère principale, pendant les premières années de l'indépendance ?

**Conclusion :**

D'après la présentation de ces différents plans d'aménagement ainsi que le décodage des images urbaines qu'ils véhiculent (voir tableau n°2), on peut remarquer que les deux modèles progressiste et culturaliste ne se présentent pas chez tous les concepteurs et dans tous les plans sous une forme aussi rigoureuse et contrastée. En effet, on sent qu'il y a toujours une tendance vers un modèle plutôt qu'un autre (à l'exception du projet d'El Annabi qui a essayé de concilier ces deux modèles d'urbanisme).

En outre, la lecture des images planaires nous révèle un point commun caractérisant tous ces projets d'aménagement. En effet, tous les concepteurs de ces projets ont pensé le Tunis de l'avenir en terme de modèle, sans vraiment prendre en considération les spécificités de cette ville. A ce propos, F. Choay remarque que « dans tous les cas, la ville au lieu d'être pensée comme processus ou problème, est toujours posée comme une chose, un objet reproductible. Elle est arrachée à la temporalité concrète et devient, au sens étymologique, utopique, c'est-à-dire de nulle part »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> F. Choay (1965), Op. Cit, p. 49.

Tableau n° 3: Les images de la centralité dans les plans d'aménagements de la ville de Tunis sélectionnés entre 1860 et 1957

Projets d'aménagement	Avenue de la Marine (1860)	Projet Valensi (1920)	Plan Chevaux (1933)	Plan Zehrfuss (1945)	La cité « franco-musulmane » MA. El Annabi (1945)	Plan « Déloge » (1948)	La percée de la Médina Kosmin (1957)
<b>A C T I O N S</b>	-Créer la ville coloniale en 1860, construction de la « Maison de France » -Concevoir un axe principal de la ville européenne : « Avenue de la Marine » -Assurer l'expansion de la ville coloniale à travers un « plan quadrillé » - Devenue, Av. Jules-Fery, cet axe a connu une interventions urbaine visant son prolongement et son embellissement.	-Embellir la ville coloniale en déplaçant l'axe Jules-Ferry vers une nouvelle avenue. -Transformer la structure du centre-ville en la dotant d'une structure publique. -Conserver la Médina -Ouvrir la ville vers son lac. -Créer un nouveau centre vers le nord.	-percer la Médina et la rattacher au Centre-ville (modernisation de la Médina). -Entretien des récentes extensions de la ville neuve et ses périphéries. -Assainir la Hâra (ancien quartier juif de la Médina). -Implanter des axes et des voies de communication reliant le centre-ville avec ses banlieues.	-Parcellarisation et éclatement de la ville Le zoning pour aboutir à la ville fonctionnaliste -Intégrer la voiture à la ville Le modernisme de la ville à travers la création de grands artères et axes de circulation ainsi que des réseaux de voies express... -Embellissement de la ville La « ville spectacle d'où l'intérêt pour l'architecture et la « géométrie naturelle ». -Opposition entre Médina et ville européenne par un axe de transition	Volonté de caractériser chacun des segments de la ville selon la spécificité propre à chacune des communautés coloniale et tunisienne -Pour la médina, Annebi propose : *« Une distribution moins compacte des lots d'habitation des maisons arabes suivant des principes analogues à ceux appliqués dans les quartiers européens... » *Le groupement de ces maisons en pâles devrait laisser entre eux d'importants dégagements pour faciliter la circulation mécanique. *Chaque lot devra être groupé autour d'une petite place publique couverte de verdure.	-Limiter et contrôler la croissance de l'agglomération tunisoise à travers son organisation en cités satellites. -Pas d'opposition entre Médina et ville européenne qui sont considérées comme un ensemble formant les « agglomérations existantes »	-Prolongement de l'Avenue Bourguiba dans la médina, en reliant la ville neuve à la Casbah  -Faciliter la circulation.
<b>I M A G E S  P L A N E A I R E S</b>	Les images exprimées à partir de ces actions, sont celles d'un quadrillage opérationnel et d'une ville fonctionnelle servant la croissance de la ville coloniale : Image d'expansion coloniale « Ville-outil de l'industrialisme fonctionnaliste » Quadrillage est une conception des géomètres se caractérisant par : ♦ La géométrie ♦ La rationalité ♦ Le manque d'architecture Ces images expriment la civilisation du colon influencée par le progrès techniques et l'industrie triomphante à l'époque	Agir sur la ville coloniale et respecter le tissu traditionnel « respect de la culture sans rejeter l'emploi des techniques contemporaines »	Destruction de la Médina (percée)	ville → Fonctionnaliste (zoning) → Spectacle (beauté architecture) → Moderne (facilité de circulation et accès aux voitures)	« Utopie de la collaboration » *Annabi aspire à l'harmonie de la cité Conciliation entre Patrimoine modernité → Passé avenir  Opposition entre : -utopie urbaine fonctionnaliste (Ville Européenne) -Utopie urbaine culturaliste (Médina)	« une mise au point du plan Zehrfuss tendant à éliminer les propositions irréalistes ».	Destruction du tissu ancien → Rénovation de la Médina
<b>Les images de centralité</b>	Centralité européenne	Centralité conciliatoire	Centralité moderne et ségrégative	Centralité séparée	Centralité symétrique	Centralité totale et indissociable	Centralité moderniste étatique et agressive
<b>Idéologies urbaines de référence</b>	Approche progressiste du colonialisme	Approche culturaliste	Approche progressiste et moderniste	*Urbanisme de Reconstruction *Approche progressiste	Utopie urbaine, conciliation entre tradition et modernité	*Urbanisme de rattrapage *Approche progressiste nuancée	Approche progressiste et moderniste nationale

**Section n°2 : Le centre ville pendant les premières années de l'indépendance :**  
**De l'avenue H. Bourguiba à l'hypercentre de Tunis**

Pendant les premières années de l'indépendance, le centre-ville s'est déjà nettement détaché. Situé entre la médina et les rives du lac il est caractérisé par une polyfonctionnalité remarquable, à savoir :

-Une fonction administrative puisqu'on y trouvait l'Ambassade de France, ainsi que des administrations centrales comme la Direction des PTT, le Ministère du Commerce et de l'Artisanat,...

-Une fonction financière suite à la concentration de sièges de banques et des compagnies d'assurances, dans ses principales artères.

-Une fonction commerciale grâce à la présence des grands magasins à rayons multiples et de tous les commerces de luxe.

-Une fonction culturelle et de loisirs qui s'affirmait par la présence de théâtre, cinémas, restaurants, cafés et cabarets.

-Une fonction de services qui se manifestait sous la forme d'un quartier des affaires où se concentraient les bureaux d'avocats et d'experts auprès des tribunaux.

-Enfin, une fonction résidentielle, le centre-ville était actif pendant le jour et ne se dépeuplait pas à la tombée de la nuit.

Pour résumer, on pourrait dire qu'à cette époque, le centre-ville remplissait à la fois une fonction de services à la nation (banques, ambassade, cathédrale...) et une fonction de services à la population tunisoise (marché central, commerce...).

Cependant cet aspect fonctionnel n'est pas resté fixe au fil des années. D'ailleurs, à ce propos, J. Abdelkafi confirme que « le centre de Tunis ne redevient une préoccupation qu'en 1976, au moment où les difficultés de fonctionnement s'accroissent »<sup>1</sup>.

En effet, la première fonction (service à la nation) commençait à abandonner le centre ville. Certains établissements dans son noyau et sa zone de contact avaient déjà perdu de leurs significations comme la Résidence Générale (actuellement Ambassade

---

<sup>1</sup> J. Abdlekefi (1989), Op. Cit, p. 146.

de France) et la cathédrale. De plus, d'autres établissements projetaient de s'implanter ailleurs comme la Banque Centrale, la STB, l'Office du Commerce.

Mais, en contrepartie, on a vu s'installer un certain nombre d'établissements qui ayant quitté la médina, ont glissé vers cet espace où se sont implantées parallèlement de nouvelles agences de banques et d'assurances.

**Figure n° 37: Hôtel Africa**



Source : Serge Santelli, « Le Creuset Méditerranéen Tunis », éditions du Demi-Cercle/CNRS, 1995, p. 125.

Quant à la croisée des deux avenues qui s'étendent de part et d'autre de l'avenue Bourguiba jusqu'à la Place d'Afrique ; elle présentait le lieu de convergence des activités tertiaires et d'« opérations de prestige (hôtels Africa, International, aménagement de l'axe Bourguiba et de la place d'Afrique, Tunisia Palace...). Plus des deux tiers des sièges bancaires et d'assurances s'y retrouvent, ainsi que les grands établissements de loisir et de culture (théâtre, cinémas, salles d'exposition...) »<sup>1</sup>.

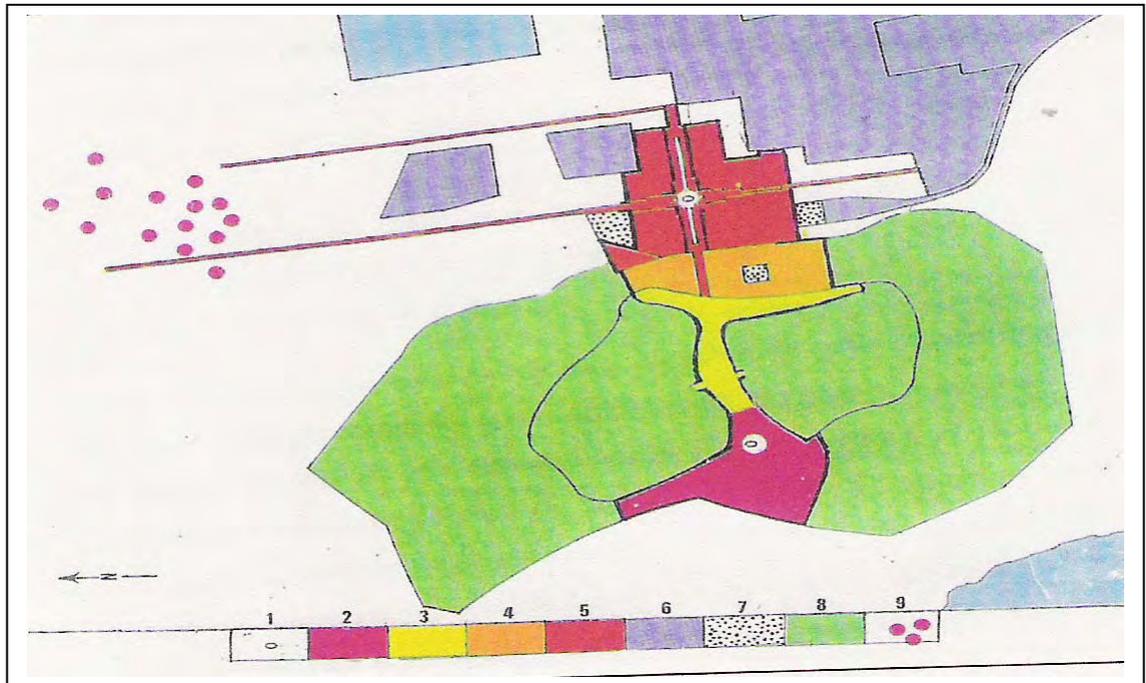
Ainsi donc, et pour la première fois, l'axe reliant, la porte de France au port<sup>2</sup> se transforme en un hypercentre exprimant une image à dominante tertiaire, au sens où il est évoqué comme « le foyer de la vie commerciale, sociale et civique de la ville (...) il se caractérise par son accessibilité au moins ; la plus grande concentration de bâtiments

<sup>1</sup> Groupe huit (1977), Op. Cit, p36.

<sup>2</sup> « Le cœur de Tunis est assez nettement circonscrit : on en suit les limites de la Kasbah (...) aux îlots de l'avenue Bourguiba, voisins de la Place d'Afrique. Cet espace allongé d'Ouest en Est est jalonné par le contact Médina-Ville basse, la place de l'indépendance, le carrefour avenue H. Bourguiba-avenue de paris et de Carthage, la place d'Afrique » D'après P. Signoles, A. Belhedi, JM. Miossec et H. Dlala, « Tunis : évolution et fonctionnement de l'espace urbain », CNRS, Paris, 1980, p137.

élevés ; l'intensité du trafic des véhicules et des piétons ; les valeurs élevées du sol et des impôts payés, la concentration des affaires de toute la région urbaine et le mélange de tous les groupes ethniques et de toutes les classes sociales » comme le définit le dictionnaire de l'urbanisme<sup>1</sup>.

**Figure n° 38: Structure du centre de Tunis dans les années soiscante-dix**



1. croisée des deux avenues et place du gouvernement- 2. centre politique – 3. zone de contact médina-ville basse – 4. noyau – 5. zone de la croisée – 6. entrepôts-infrastructure – 7. premiers équipements en ville basse – 8. médina-faubourgs – 9. noyau diffus (quartiers nord)

Source : « Activités tertiaires du centre Tunis : le centre et le sens de la Capitale », Groupe huit, 1977, p. 37.

<sup>1</sup> F. Choay et P. Merlin (1996), Op. Cit, p. 120.

**Section n°3 : L'avenue H. Bourguiba, témoin de la dynamique de la centralité du Grand- Tunis (depuis les années soixante-dix jusqu'à nos jours) :**

Au début des années 70 les qualités de son cadre physique et de ses fonctions diverses ont fait de l'hypercentre<sup>1</sup> de Tunis le point d'attraction du centre-ville. Tunisois et autres y viennent soit pour des besoins de services que leur quartier ne peut leur offrir, soit pour travailler, soit uniquement pour le plaisir de voir et d'être vu dans le centre ville.

Cependant, même si dans ce qui suivra on va signaler que l'attractivité de l'hypercentre jusqu'aux années 70 n'est pas totalement mise en cause (architecture attirante, commerces, tertiaires, ...) et que son accessibilité est facilitée non seulement par les réseaux routiers mais aussi par les lignes du transport collectif ; il serait légitime de se demander : dans quelle mesure cette polyvalence fonctionnelle que le centre ville a connu à cette époque pourrait véhiculer une forte symbolique, des images et des représentations qui vont probablement l'accompagner dans son évolution urbaine?

**A. Architecture et monuments**

Celui qui se promène dans l'hypercentre de Tunis et en particulier dans les avenues de France et de Bourguiba, ne manquera pas d'être frappé par la diversité des expressions architecturales et la richesse des monuments. En effet, on peut associer à cet axe l'image d'un musée où s'entremêlent toutes les tendances architecturales d'un siècle d'architecture: une architecture coloniale,<sup>2</sup> le style arabisant,<sup>3</sup> le style moderne,<sup>1</sup> etc...

---

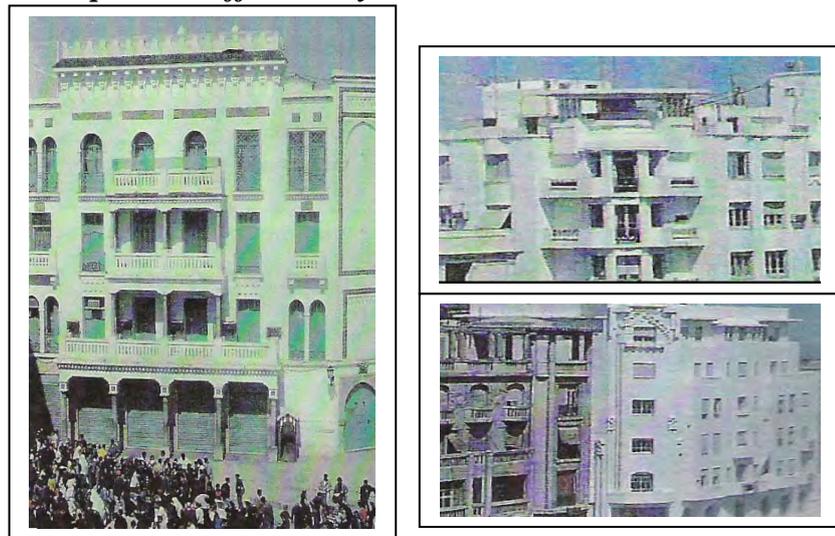
<sup>1</sup> Il est intéressant à ce niveau de définir les limites géographiques de l'hypercentre de Tunis, en effet l'hypercentre de Tunis « est assez nettement circonscrit : on en suit les limites de la Kasbah (le boulevard du 9 Avril est une limite occidentale très sécante) aux îlots de l'avenue H. Bourguiba, voisins de la place d'Afrique. Cet espace allongée d'Ouest en Est est jalonné par la place du Gouvernement, la grande Mosquée, les souks, le contact médina ville basse, la place de l'indépendance, le carrefour avenue H. Bourguiba Avenue de Paris et de Carthage, la place d'Afrique. Cet axe constitue, de la Kasbah au port, l'élément structurant de Tunis. (...) Ces limites et ces points forts de l'hypercentre, (...) sont confirmées par l'analyse objective de la répartition des établissements tertiaires et par l'importance relative du tertiaire dans le centre de Tunis ». D'après P. Signoles et al., « Tunis : Evolution et fonctionnement de l'espace urbain », Fascicule de recherches n° 6 : Urbanisation, Réseaux urbains, Régionalisation au Maghreb, CNRS, Tours, 1980, p.137.

<sup>2</sup> Au début du Protectorat, la plupart des bâtiments sont construits en référence au style Beaux-Arts qui dominait à l'époque en France. Ceci explique par exemple le style romano-byzantin de la Cathédrale, le style gréco-romain de la Poste, le style néoclassique de la Résidence (actuellement Ambassade de France) et le style néo-mauresque de l'Ambassade d'Angleterre.

<sup>3</sup> A la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, des architectes formés à l'école des Beaux-Arts de Paris ne restaient pas insensibles aux arts et aux traditions tunisiennes de l'architecture locale. En effet, Raphaël Gay, auteur de

Pour résumer, on peut dire qu'avec ce mélange éclectique de styles où le néoclassique côtoie l'art nouveau, l'art déco, l'arabisant ; avec l'hôtel Africa et son style international, l'hôtel International et son style fonctionnaliste, la Cathédrale et son parvis où médite la statue d'Ibn Khaldoun... l'axe Bourguiba est le témoin d'un passé où s'égrainent les traces du temps. Ainsi on pourrait confirmer qu'à chaque période de la production urbaine du centre-ville de Tunis, il y a eu une architecture différente qui renforce l'image de la centralité dans l'axe Bourguiba.

**Figure n° 39: Exemples des différents styles architecturaux dans l'axe H.Bourguiba**



Source : Revue: Architecture Méditerranéenne Tunisie, 1997, p. 129.

Cependant, à la fin des années quatre vingt dix, on a noté une dégradation des façades et du mobilier urbain au point qu'aujourd'hui certains bâtiments menacent de s'effondrer. D'ailleurs à ce propos, Zoubeir Mouhli affirme que : « le pôle d'attraction qu'était la ville neuve, concentrant et contrôlant les services, les échanges et les relations majeures de la cité, était menacé de déclin »<sup>2</sup>. Face à cette situation, des

---

nombreux bâtiments officiels, a conceptualisé cette interaction en produisant « L'architecture moderne du style arabe » que d'autres, par la suite, théoriseront sous le titre d' « Arabisation ». L'Arabisation « elle même est une expression esthétique complexe -dont l'histoire reste à faire -qui tour à tour, reflète les influences andalouses ou égyptiennes en matière d'art et d'architecture, au point que certains édifices pourront être considérés comme des pastiches des palais de Grenade ou du Caire ». D'après l'article de J. Abdelkefi « une promenade architecturale à Tunis » In Architecture méditerranéenne 1997, p137.

<sup>1</sup> Pendant les années soixante avec le remplacement du plâtre et de la pierre par le verre et l'acier, sont apparues les premières constructions de style international. D'ailleurs c'est à cette époque que l'axe Bourguiba a connue la multiplication des banques et des agences de voyage, en plus de l'omniprésence de la voiture.

<sup>2</sup> Z. Mouhli, « Vers le cœur de la ville » in « Architecture méditerranéenne », 1997, p. 129.

entreprises privées édifièrent des immeubles modernes à usage commercial et de bureau.

Donc si cette dimension esthétique de l'hypercentre qui est jugée centrale a tendance à se réduire ; dans quelle mesure les récentes interventions d'aménagement avaient pour objectif de remédier à ce déclin de l'axe ?

### **B. La fonction de la circulation :**

Cette fonction de circulation se justifie par le fait que l'axe Bourguiba est très marqué par la présence de la voiture. L'une de ses particularités est qu'il représente une grande artère de circulation, dont l'importance revient au fait qu'elle est constituée d'une double trame routière fonctionnant à double sens, tout en étant articulée autour de deux places très importantes (place de la victoire, place 7 novembre) desservant un certain nombre d'axes secondaires qui ne sont pas moins importants. A ceci, ajoutons que le premier échangeur routier dans la ville de Tunis a été réalisé sur cet axe (vers Tunis marine et desservant le sud et le nord de Tunis vers les périphéries). Ainsi donc, en plus des grandes avenues avoisinantes du centre-ville, cet axe dessert les banlieues de Tunis qu'elles soient au sud ou au nord. En outre, dans l'axe Bourguiba, les lignes de bus y ont leur terminus ainsi que la gare de trains (TGM) et le métro léger de Tunis qui est une innovation dans le système de transport en commun. Sa réalisation vise l'allègement de la surcharge constatée dans les transports en communs classiques.

Enfin, sur la base de ce qu'on vient d'avancer, on ne peut pas s'empêcher de souligner la centralité spécifique à l'hypercentre que lui confèrent ces réseaux routiers.

### **C. Les fonctions de tertiaire et de commerce :**

L'hypercentre de Tunis est un lieu incontournable à cause de la présence de toutes les administrations publiques, des sièges de sociétés et bureaux de consultations privés.

Par exemple, en plus de sièges de plus grandes banques tunisiennes (Amen Banque, STB, etc...), l'axe renferme deux ministères dont le Ministère de l'Intérieur et le Ministère de la Femme et des Affaires Familiales).

Les activités de l'axe sont diverses, mais restent surtout dominées par le secteur tertiaire. Il faut cependant noter que le Boulevard Mohamed V, géographiquement partie intégrante du centre-ville, concentre aussi une partie des services avec ses sièges

de banques et ses hôtels. Mais malgré cela, l'image de l'axe Bourguiba est beaucoup plus dynamique. En effet, l'activité humaine du Boulevard Mohamed V se limite au mouvement d'arrivée et de sortie des bureaux, contrairement à l'axe qui n'étant pas monofonctionnel, connaît un va et vient permanent.

Pour toutes les fonctions précitées, et d'autres encore, on ne peut se passer de l'hypercentre de Tunis où on trouve un grand nombre de boutiques et de magasins témoignant de la concentration des commerces qui occupent souvent une rue pour chaque activité particulière<sup>1</sup>.

D'ailleurs à ce propos nous pouvons rapporter une remarque<sup>2</sup> faite par P. Signoles qu'il a déduit de sa longue pratique de la ville de Tunis et de son centre en particulier. Il signale que pendant les années de la colonisation l'artère Jules Ferry (nationalisée avenue H. Bourguiba) représentait le seul lieu de commerce de luxe où on pouvait trouver par exemple une chemise de marque prestigieuse.

Cependant, bien que de nos jours les commerces de luxe se soient installés ailleurs dans les nouveaux quartiers tels que les Berges du Lac, El Menzah et El Manar, ceci n'a pas empêché la persistance dans l'axe Bourguiba, de certaines boutiques de luxe.

En plus, on peut remarquer que les établissements préexistants se transforment ou se réaménagent et ciblent de plus en plus le commerce moyen, voire bon marché, par souci de gain. A ceci s'ajoute la multiplication des opérations aboutissant à la construction de restaurants et plus précisément de fast-food, ou de boutiques de prêt à porter.

En fait, les avenues Bourguiba et de France totalisent quatre centres commerciaux dont le plus important est le Palmarium reconstruit et qui joue un rôle important dans la revitalisation du centre-ville tout en confirmant son image dynamique. En effet, l'image véhiculée par le centre-ville, et en particulier de l'axe Bourguiba, est loin d'être figée, au contraire, elle apparaît évolutive et en perpétuel changement.

---

<sup>1</sup> Rue de Carthage : Voiture et pièces détachées, rue Jamel Abdenaceur : les chaussures, rue Annaba et Mohamed Ali : tissu et mercerie, rue de la commission : papier et emballage et rue d'Athènes : l'électronique.

<sup>2</sup> Cette remarque a été faite lors d'un séminaire de recherche à l'Ecole Nationale d'Architecture et d'urbanisme (ENAU) de Tunis, en avril 2000.

#### **D. Les fonctions sociale, culturelle et politique de l'axe :**

Le terre-plein central apparaît spécifique en son genre par ses pratiques puisqu'il constitue l'espace vert et piétonnier le plus important de l'hypercentre de Tunis. Protégé par sa double trame végétale, il facilite et intègre la continuité de l'axe et constitue un endroit favorisant la promenade et les rencontres ainsi que la détente assurée par le mobilier urbain mis en place.

D'ailleurs ce n'est pas un hasard si les stands de fleuristes et kiosques à journaux sont devenus le commerce essentiel du terre-plein central, vu qu'ils agrémentent la ballade des promeneurs qui semblent appartenir à des milieux sociaux différents.

En effet, la première image qui peut frapper un observateur dans cet axe, c'est cette polysociabilité de la population qui le fréquente. « Le café de Paris », par exemple, véritable institution et symbole de toute une période et de toute une culture, est un lieu où convergent l'étudiant, l'avocat de renom, le banquier et même les personnes désœuvrées. L'important étant toujours de correspondre à cette culture de la convivialité qui sous-entend la rencontre, l'échange et le dialogue dans cet espace particulier.

L'entretien avec quelques riverains a confirmé la polyvalence de l'axe qui paraît très présente dans leurs discours. En effet, cet axe semble être un lieu privilégié de manifestations sportives culturelles et mêmes politiques. D'ailleurs, des entretiens avec les citoyens a révélé qu'un riverain âgé de 75 ans se souvient encore du départ des premiers rallyes à partir de l'avenue Bourguiba. Une autre personne, se souvient aussi des expositions de peintres assurées par les coopérations des peintures de Mont Martre de Paris et de défilé de Chef de l'Etat dans le cadre des fêtes nationales etc. D'ailleurs, en Septembre 2000, en décembre 2002<sup>1</sup> et, dernièrement en janvier 2009, l'avenue Bourguiba a abrité plus que deux marches organisées pour exprimer la solidarité des tunisiens concernant le conflit israélo-palestinien.

En outre, il faut remarquer que cet axe sert également d'espace de loisir. Déjà pendant le protectorat l'avenue Jules Ferry véhiculait l'image d'un haut lieu des loisirs raffinés de Tunis. A cette époque, en plus des trois théâtres et du casino, cette artère a

---

<sup>1</sup> A cette époque une marche a été également organisée par les tunisiens pour passer leur message contre le conflit iraco-américain.

connu l'ouverture des premières salles de cinéma du pays. Parmi elles, « le Colisée » qui datant des années trente existe jusqu'à nos jours.

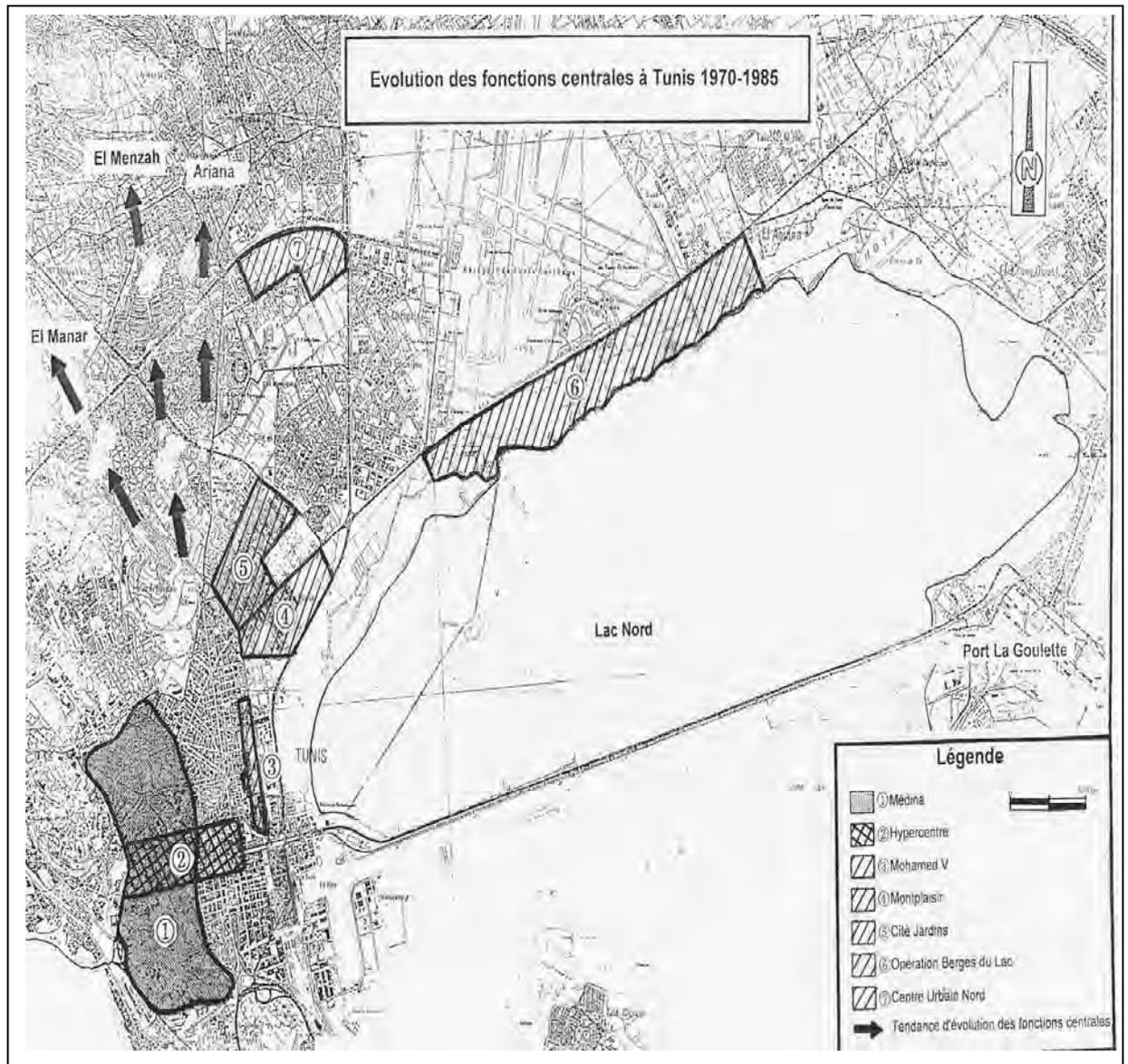
Cependant, quoiqu'aujourd'hui le standing des loisirs proposés soit en baisse et que ces hauts lieux historiques aient disparu ou sont mal entretenus, on remarque l'émergence d'une nouvelle image culturelle axée surtout sur les salles de cinéma bon marché, les cafés et les nouveaux lieux de rencontre... (par exemple les pizzerias...).

On pourrait donc affirmer que l'image générée par cet espace est plutôt une image d'espace collectif où convergent une bonne partie des habitants de la capitale à l'exception des couches aisées qui ne sont pas de véritables habitués de l'axe Bourguiba. Ils peuvent venir pour travailler, mais ils y habitent rarement et s'y promènent encore moins vu les innombrables désagréments de l'axe. En effet, la forte concentration du tertiaire dans cet espace, divers mais réduit, pose aujourd'hui un problème. En effet, l'hypercentre apparaît si congestionné que rares sont les établissements qui pourront, de nos jours, y trouver place. Il s'ensuit donc pour ces derniers une tendance à s'implanter le long de l'axe sud-nord de la ville basse et non dans l'axe Bourguiba, l'axe Ouest-Est. D'autre part, on a vu naître d'autres centres secondaires (exemple : les centres périphériques à l'Ariana, au Bardo, aux Berges du Lac, à la Marsa...) sans continuité avec le premier.

On peut donc remarquer que la centralité n'a cessé de glisser le long de l'axe avenue de France-avenue Bourguiba, de la place de la Bourse vers la croisée des deux avenues de la ville nouvelle, et enfin vers le nord.

Ainsi, face à cet éclatement de la centralité de Tunis, on pourrait se demander :  
Que va devenir l'hypercentre de Tunis et en particulier son artère principale l'avenue H. Bourguiba dans les années quatre-vingt-dix ? A-t-il gardé son image dynamique ? Ou est-ce que sa centralité serait plus symbolique que fonctionnelle ?

**Figure n° 40: Evolution des fonctions centrales à Tunis 1970 - 1985**



Source : Morched Chebbi, article « Mutations de la centralité et enjeux urbains dans les villes tunisiennes, le cas de Tunis, Sfax et Sousse, 2003, bibliothèque URBACONSULT.

**E. L'avenue H. Bourguiba, d'une centralité « prestigieuse » à une centralité « dégradée »**

Une dégradation sans évolution provoquant un dépeuplement sans contre-partie, une circulation frisant l'asphyxie et une tertiairisation de l'hypercentre sans animation : ce sont là les trois images fortes d'aujourd'hui que véhiculent le centre-ville, en général, et l'axe Bourguiba voire l'hypercentre, en particulier.

En effet, la trame végétale qui borde l'avenue empêche les gens de regarder les façades des immeubles, et de remarquer leur délabrement dû à la loi de blocage du loyer

et du maintien des locataires<sup>1</sup>. Cette loi à essence sociale au début visait à protéger les locataires des abus des propriétaires fonciers. Mais elle a fini par produire une sorte d'effet pervers et est devenue un facteur de dégradation avec le refus des propriétaires d'entretenir leurs immeubles jusqu'à ce qu'ils tombent en ruine pour pouvoir les récupérer.

Ainsi, on se trouve avec une représentation du centre-ville marquée par la vétusté puisqu'on y trouve des immeubles qui, datant d'un siècle et plus, sont non seulement rongés peu à peu par le temps, mais aussi détériorés à cause du manque d'entretien, malgré les récents efforts de réhabilitation de la municipalité de Tunis et de l'ASM (Association de Sauvegarde de la Médina).

En outre, l'axe Bourguiba est un espace de passage obligé pour une grande partie de la circulation véhiculaire. Il est aussi traversé par le flux convergent des transports publics saturés aux heures de grande affluence (le métro léger est le seul qui réussit à supporter cette masse). Par conséquent, on se trouve avec une circulation automobile qui bloque le centre et ses voies d'accès dans des embouteillages qui semblent interminables et quotidiens (carrefour de la place 7 Novembre, rue d'Italie, le passage...) et pour l'automobiliste qui réussit à passer ce barrage il reste le problème du stationnement dans les rues et les rares parkings très vite saturés dès le matin. Cette situation a fait que l'image dominante du centre-ville est pour la majorité de ses usagers un lieu de stress et de désagrément dus à ce congestionnement de la circulation automobiliste.

Concernant les autres équipements, on a déjà vu que dans l'hypercentre, les activités de détente et les activités culturelles existent, mais elles sont insuffisantes à l'échelle du centre-ville. Les salles de cinéma au lieu d'augmenter sont fermées ou détruites, celles qui restent ont pris un coup de vieux. D'où un autre facteur contribuant dans la détérioration de l'image du centre en tant qu'espace animé.

En effet, tout semble vieilli et dépassé, les cafés, les restaurants, les théâtres, et ce qui se construit de neuf se fait ailleurs dans les banlieues chics. On se retrouve avec

---

<sup>1</sup> A cette époque, l'exode et la concentration des activités dans la capitale a fait surgir une crise de l'immobilier. Cette loi donc a été adoptée comme solution pour loger ses activités ainsi que le nombre croissant des personnes venues pour en profiter ou pour les exercer. Ajoutons que, cette loi prévoyait comme mesure de protection des locataires, présumés partie faible du contrat, un blocage de loyer ne pourra permettre aux propriétaires d'augmenter le montant de manière importante voire pas du tout. En effet, il existe aujourd'hui même des personnes qui louent des appartements dans l'avenue la plus prestigieuse de Tunis à 40D de loyer par mois.

une population en manque de loisirs : les jeunes fréquentant des salles de jeux électroniques enfumées, les moins jeunes optant pour les cafés ou les bars aux murs jaunâtres.

Les couples vont au complexe de loisir « Dah Dah » des Berges du lac et, s'ils restent au centre, ils ne pourront avoir droit qu'au fast-food avec les éternels pizzas et sandwiches, sachant que les salons de thé sont limités.

En outre, on ne peut ignorer la reconversion des logements en bureaux qui se multiplie de jour en jour et qui risque de s'aggraver de plus en plus pour transformer le centre-ville en centre d'affaires. En effet, cela s'explique par le phénomène de déplacement des habitants cédant leurs logements pour être transformés en bureaux.

L'image qui en résulte est celle d'un espace « endormi », malgré qu'on ait tenté depuis quelques temps de le faire « veiller ». L'habitat qui assurait à l'axe, par le nombre important des usagers, une animation jour et nuit étant suite à cette reconversion devenu de plus en plus rare. Cependant, et bien que ce constat soit loin d'englober toutes les images actuelles véhiculées par le centre-ville, il semble avoir réussi à forcer les traits négatifs de son image détériorée et dégradée. Dire que la centralité reconnue à l'axe Bourguiba durant plusieurs décennies, est aujourd'hui mise en cause ne semble pas exagérée. Sachant que cette centralité semble s'être détachée de son noyau et déplacée vers les quartiers neufs déjà précités. Ce n'est donc pas un hasard que la détérioration de l'image de l'axe Bourguiba ait coïncidé avec l'éclatement de la centralité de la capitale. Notons que l'action volontariste d'aménagement engagée par les pouvoirs publics on accentué la polycentralité sans donner au centre originel les moyens de garder ses fonctions et, par conséquent, préserver son image. Ainsi la question qui se pose est de savoir s'il ne reste de la centralité de l'axe Bourguiba que la fonction symbolique? Le centre-ville de Tunis garde-t-il encore un sens ? Et lequel ?

Pour M. Castels, « si le centre-ville a encore un sens, c'est grâce à l'accumulation jamais égalée d'activités administratives et à leur rôle croissant dans le système économique. Cette concentration ne fait que répondre aux besoins d'échanges, de contacts d'une nécessité vitale pour la société industrielle. Cependant, les départs d'activités ont lieu, ces activités se fixent dans des noyaux périphériques... »<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> M. Castels, cité in thèse de F. Solignac- Luans (1995), Op. Cit, p. 15.

Ceci confirme que Tunis est passée d'une centralité mononucléaire à une centralité polynucléaire. Autrement dit, dans les années 1950-1960, Tunis présentait une configuration classique dans laquelle le centre était le foyer majeur, polarisant et recelant les activités de la vie urbaine, le reste du territoire n'étant encore qu'une annexe résidentielle. Cependant, à partir des années quatre-vingt la centralité intra-urbaine a cessé de s'identifier au seul centre de la ville pour se recomposer en de nouveaux lieux et sous de multiples formes.

Par ailleurs, on pourrait se demander quels sont ces nouveaux lieux de centralité périphériques dans la ville de Tunis ? Et dans quelle mesure peut-on affirmer que le centre-ville est en train de dépérir face à leur émergence et face à la nouvelle attractivité qu'ils exercent sur les citoyens ? Comment va se définir le centre ancien par rapport à cette nouvelle configuration urbaine de la centralité ?

**Partie n°2 : La représentation de la centralité dans les documents  
d'urbanisme**

En partant de la définition la plus large des études urbaines à savoir : « toute étude urbaine préparant, à des degrés variés, l'intervention sur la ville »<sup>1</sup>; nous avons sélectionné les sept études urbaines suivantes, pour essayer de cerner les représentations de la centralité urbaine de la ville de Tunis durant la période de leur publication.

**Tableau n° 4: Présentation des documents d'urbanisme sélectionnés pour l'analyse**

<i>Etudes urbaines Sélectionnées</i>	<i>Titre des documents analysés</i>	<i>Date de publication</i>	<i>Auteurs des documents</i>
<i>Etude urbaine n°1</i>	« Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation »	1975	District de Tunis
<i>Etude urbaine n°2</i>	« Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrimaux d'aménagement »	1976	Direction d'aménagement du territoire
<i>Etude urbaine n°3</i>	« Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I »	1976	District de Tunis
<i>Etude urbaine n°4</i>	« Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale »	1977	Groupe huit
<i>Etude urbaine n°5</i>	« Plan d'aménagement de la commune de Tunis : Schémas de zones »	1978	District de Tunis
<i>Etude urbaine n°6</i>	« Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation »	1988	District de Tunis
<i>Etude urbaine n°7</i>	« Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2 <sup>ème</sup> phase »	2003	URBACONSULT,URAM, Et BRAMMAH.

<sup>1</sup> M. Chebbi, « Fonctions et usages des études d'urbanisme dans la production de la ville au Maghreb », in « Villes réelles, villes projetées » sous ouvrage la direction de N. Bou Maâza, édition Maison neuve et la rose, Paris, 2005, pp. 487-506.

Ces études urbaines vont donc constituer le corpus de notre recherche qui va porter sur l'analyse du discours de l'aménageur présenté en « langue naturelle »<sup>1</sup>.

En utilisant « la langue naturelle », l'aménageur va structurer son discours autour de différentes dimensions sociale, économique, urbaine, etc ; ce qui va lui permettre de transmettre avec plus d'aisance sa représentation de certaines questions urbaines rattachées à la problématique du centre et de la centralité dans la ville de Tunis. Ainsi, à travers les actions et les stratégies urbaines qu'il évoque pour traiter cette problématique, il va concrétiser les représentations mentales qui ont guidé son action et sa logique par rapport à ce phénomène urbain. D'où l'intérêt de l'analyse de l'espace urbain à travers non seulement l'espace « réel », mais aussi l'espace « dit » ainsi que l'espace « figuré ». Cette analyse permet donc de saisir la logique de l'espace imaginé par l'aménageur, « la logique du bâtisseur »<sup>2</sup>. Toutefois, la richesse du vocabulaire écrit et la pluralité des cartes et des croquis rendent cette analyse très difficile. D'où la nécessité de filtrer le discours de l'aménageur pour ne garder à analyser dans le corpus<sup>3</sup> que les textes qui traitent la question du centre et de la centralité dans le Grand-Tunis. Le choix du corpus d'analyse se fonde sur deux critères : d'une part, ces études urbaines commandées par des acteurs institutionnels ont un caractère officiel ; d'autre part, ces études urbaines ont traité, de façon directe ou indirecte, la question du centre ville et de la centralité. Chose qui a limité le corpus d'analyse dans la période des trente dernières années, sachant qu'au lendemain de l'indépendance et jusqu'aux années soixante-dix les études urbaines étaient rares puisque les pouvoirs publics étaient plus préoccupés par le développement rural que le développement urbain. L'analyse des études urbaines permettrait de déterminer, non seulement, le rôle qu'elles jouent dans la production de la centralité de la ville de Tunis, mais aussi de décoder les différentes images dominantes associées à cette centralité. Ainsi, en appliquant la méthode de l'analyse de discours, nous allons essayer de dévoiler les fondements idéologiques et théoriques qui ont contribué dans la construction du sens de cette même centralité évoquée dans les documents d'urbanisme

---

<sup>1</sup> « On voit l'intérêt de cette lecture qui permet au travers de la langue "naturelle" de repérer ce qu'au sens large on appellera une logique du bâtisseur ou mieux une logique du lieu imaginé par le bâtisseur. » S. Ostrowestsky, Logiques du lieu, In Actes du colloque sur « la sémiotique de l'espace » France, 1973, Donoël/Gonthier, 1979, p. 155. Cité par O. Ben Medien, « La cité Ibn Khaldoun entre la conception des aménageurs et les pratiques des usagers », mémoire de DEA en urbanisme et aménagement, Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, 2003, p. 23.

<sup>2</sup> O. Ben Medien (2003), Idem.

<sup>3</sup> « Le corpus est la collection finie et intangible de matériaux déterminés à l'avance par l'analyste et sur laquelle il va travailler. » J. Freyssinet-Dominjon (1997), Op. Cit, p. 222.

étudiés. Rechercher les fondements du cadre idéologique et théorique de la centralité nous semble intéressant à plus d'un titre. En effet, cela permet de comprendre la genèse et le développement de cette évolution urbaine et donc de répondre aux questions centrales et majeures suivantes :

- Quels ont été les facteurs politiques, juridiques, économiques déterminants de la mise en place concrète des structures de développement du centre ville de Tunis et de la dynamique de sa centralité ?
- Quels ont été les traits dominants de l'évolution de la notion de la centralité telle qu'elle a été appréhendée et utilisée dans les documents officiels d'urbanisme ?
- Quelles ont été les étapes les plus significatives et porteuses de sens dans la production des images de la centralité ?

Si l'on veut saisir la construction du sens de la centralité opérée dans le discours officiel, il convient de présenter les études urbaines analysées tout en les insérant dans leur contexte historique et socio-politique. Sachant que mes analyses s'appuient également sur les pratiques planificatrices ayant concerné la ville de Tunis depuis 1975.

Si les études urbaines qui constituent mon corpus d'analyse sont limitées dans le temps pendant les trente dernières années, c'est probablement parce qu'au lendemain de l'indépendance et jusqu'aux années soixante-dix les études urbaines étaient rares puisque les pouvoirs publics étaient plus préoccupés par le développement rural que le développement urbain. Ajoutons que les problèmes urbains dans les années 60 étaient réglés d'une façon ponctuelle par des opérations de coup par coup, d'ailleurs les exemples de la suppression des gourbi-villes, la démolition de quelques remparts de la médina, et le projet de sa percée<sup>1</sup> (même s'il n'a pas été réalisé) sont tous révélateurs à cet égard. En effet, cette période traduisait « l'absence de politiques urbaines fondées sur la régulation et la planification urbaine, c'est-à-dire sur le traitement pacifiques des problèmes urbains »<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Par ce projet, on entend le projet de la percée de la médina de Tunis (1957).

<sup>2</sup> M. Chebbi (2005), Op. Cit, pp. 487-506.

Ce n'est qu'à partir des années 70 que d'importants facteurs politiques, administratifs, socio-économiques et culturels ont favorisé le redéploiement des politiques urbaines.

Le développement des études urbaines est donc le résultat de ces politiques mises en œuvre au cours de ces trente dernières années. En effet, afin d'assurer le renouvellement urbain de Tunis, les pouvoirs publics ont promulgué en 1972 la loi créant le District de Tunis qui a doté la ville d'un organisme de planification urbaine (1974) et d'un schéma directeur d'assainissement (1977). Ainsi, la planification urbaine des années 70-80 était structurée autour de plusieurs actions d'aménagement telles que l'amélioration des conditions du transport, l'aménagement des berges du lac, l'équipement de l'agglomération en infrastructures d'assainissement, etc. Ces actions d'aménagement ont encouragé le développement des couches moyennes. Cet encouragement a été davantage renforcé par une politique d'habitat sélective que l'Etat de l'époque avait spécialement définie pour les populations solvables. « A cette exigence socio-politique s'est conjuguée une exigence économique visant à attirer les capitaux extérieurs. C'est cette double exigence qui explique le redéploiement des politiques urbaines au cours des années 70-80 et l'amorce du processus du renouvellement urbain du Grand Tunis»<sup>1</sup>. Ainsi, pour la première fois dans l'histoire urbaine du Grand Tunis, les acteurs institutionnels abandonnent l'intervention au coup par coup sur la ville pour s'engager dans un aménagement volontaire. Ce dernier, en partant d'une vision globale de la capitale, va structurer les actions et les interventions urbaines dans des stratégies urbaines à moyen et long terme.

Ainsi, cet engagement dans la stratégie de planification urbaine amorcée en 1976 s'est poursuivie au cours des années 90 et 2000, et a permis le renforcement ainsi que le développement du Grand-Tunis non pas comme une simple agglomération, mais comme une future « métropole » dotée d'un rayonnement national et international afin de confirmer sa position dans le nouveau contexte de la mondialisation. Ce nouveau contexte a incité les acteurs publics, depuis la fin des années 80 jusqu'à nos jours, à intégrer dans leurs stratégies des problématiques d'aménagement d'ordre qualitatives gravitant autour de questions telles que l'environnement urbain sain, la qualité de la vie urbaine, etc. D'ailleurs « la création en 1989 de l'Agence de Protection de l'Environnement (A.N.P.E) et du Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement

---

<sup>1</sup> M. Chebbi (2005), Idem..

du Territoire (M.E.A.T) en 1992 (...) reflète en réalité des préoccupations qualitatives, qui témoignent d'une vision prospective basée sur de nouvelles exigences du développement urbain. »<sup>1</sup>

Sur la base de ce bref rappel historique, nous avons pu dégager deux périodes majeures :

- de 1970 à 1990, période caractérisée par l'amorce et le développement des stratégies urbaines traduisant l'engagement de l'Etat dans l'aménagement volontaire qui traite essentiellement la planification de l'organisation de la ville et l'amélioration de ses conditions de transport. Le tableau suivant présente les études urbaines sélectionnées parmi celles qui ont été publiées durant cette première période.

**Tableau n°5: Les documents d'urbanisme sélectionnés, publiés entre 1970 et 1990**

<i>Documents</i>	<i>Titre des documents analysés</i>	<i>Date de publication</i>	<i>Auteurs des documents</i>
<b>Document 1</b>	« Schéma Directeur et d'Urbanisme : Rapport d'orientation »	1975	District de Tunis
<b>Document 2</b>	« Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrimodaux d'aménagement »	1976	Direction d'aménagement du territoire
<b>Document 3</b>	« Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I »	1976	District de Tunis
<b>Document 4</b>	« Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale »	1977	Groupe huit
<b>Document 5</b>	« Plan d'aménagement de la commune de Tunis : Schémas de zones »	1978	District de Tunis

- de la fin des années 80 jusqu'à nos jours, période durant laquelle les responsables publics intègrent dans la définition de la planification urbaine de la capitale des préoccupations liées au développement durable. Le tableau suivant présente les études urbaines sélectionnées parmi celles qui ont été publiées durant cette seconde période.

<sup>1</sup> M. Chebbi, article « 40 ans d'urbanisme, ou le renouvellement urbain de Tunis : 1960-2000 », in Archibat architecture Bâtiment Urbanisme n°5, Tunis, 2002, pp. 22-29.

**Tableau n° 6: Les documents d'urbanisme sélectionnés, publiés après les années 80**

<i>Documents</i>	<i>Titre des documents analysés</i>	<i>Date de publication</i>	<i>Auteurs des documents</i>
<i>Document 6</i>	« Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation »	1988	District de Tunis
<i>Document 7</i>	« Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase »	2003	URBACONSULT, URAM et BRAMMAH.

Ainsi, c'est en regroupant les documents d'urbanisme sélectionnés sous ces deux rubriques, que nous avons décidé de procéder à analyser la représentation de la centralité qu'ils véhiculent.

## Chapitre n° 1 : L'analyse de contenu des documents d'urbanisme

L'analyse de contenu<sup>1</sup> met en évidence des séries d'analogies et des séries des oppositions entre les énoncés<sup>2</sup>. La lecture de ces dernières montre qu'elles traitent de 40 thèmes, à savoir :

- (T 1) Le centre ville perd de sa poly-socialité
- (T 2) Manque d'espaces aménagés pour les piétons dans le centre ville
- (T 3) Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée
- (T 4) Problèmes de transport, de circulation et de stationnement dans le centre ville
- (T 5) Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le Grand Tunis (Centre et périphérie)
- (T 6) Problèmes de tertiairisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions (hypercentre)
- (T 7) Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville
- (T 8) Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport centre ville/médina
- (T 9) problèmes de rénovation de la médina
- (T 10) Problèmes des équipements nuisibles au centre (entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques, etc)
- (T 11) Problèmes fonciers
- (T 12) Problème de l'habitat spontané
- (T 13) Retard dans la réalisation des centres secondaires

---

<sup>1</sup> Voir la présentation de la technique de l'analyse de contenu dans la partie « méthodologie et techniques d'investigation de ma thèse ».

<sup>2</sup> Il s'agit d'énoncés (signifiés) qui traitent la question du centre et de la centralité de la capitale dans les sept documents analysés. Voir Annexes n°1, n°2, n°3, n°4, n°5, n°6 et n°7 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

- (T 14) Dépeuplement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie
- (T 15) Dépendance de la périphérie au centre ville ou la sur-densification du centre.
- (T 16) Problèmes d'aménagement des centres secondaires et de la centralité du Grand Tunis
- (T 17) Améliorer le transport et la mobilité dans le Grand Tunis
- (T 18) Surmonter la différence entre les deux parties moderne et ancienne du centre ville (ville basse et médina)
- (T 19) Eloigner, vers la périphérie, les équipements qui gênent et dégradent le centre (industrie, dépôt, atelier, etc)
- (T 20) Intégrer des équipements socio-collectifs pour les loisirs
- (T 21) Créer des espaces pour les piétons
- (T 22) La création des centres secondaires pour décongestionner le centre ville
- (T 23) La création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux
- (T 24) La réhabilitation du centre ville (médina et ville basse) et la sauvegarde de son patrimoine
- (T 25) La réhabilitation des quartiers populaires dans le Grand Tunis
- (T 26) Adopter une politique d'habitat social
- (T 27) Améliorer les conditions de vie: créer des parcs, des espaces verts, revaloriser l'habitat, etc.
- (T 28) La rénovation du centre ville
- (T 29) La reconquête de l'hypercentre
- (T 30) Proposition de solutions pour la centralité
- (T 31) La poly-fonctionnalité du centre ville de Tunis
- (T 32) L'image attractive du centre ville
- (T 33) Un centre poly-social
- (T 34) Primauté et originalité du centre ville (animation, polyfonctionnalité)

- (T 35) L'importance du transport dans le centre
- (T 36) Concentration des fonctions tertiaires dans l'hypercentre
- (T 37) Créer une agglomération équilibrée
- (T 38) Evolution et dynamique du centre et de la centralité dans le Grand Tunis (entre la confirmation de l'hypercentre et le départ continu des fonctions vers la périphérie)
- (T 39) L'hierarchie des centres et différentes formes de centralité
- (T 40) Les centres secondaires : rôle et fonctionnement
- (T 41) Réflexion autour des questions du centre et de la centralité dans le Grand Tunis

La présentation de ces thèmes sera faite, sous forme de diagramme pour synthétiser au maximum les différents contenus des énoncés se rapportant au « centre » ou à « la centralité » dans chaque étude urbaine. L'analyse thématique par document repose sur l'hypothèse que chaque document possède sa propre singularité qui pourrait être porteuse de processus théorique et spécifique quant à la circulation du sens de la centralité que l'on veut étudier.

*Sous-chapitre n° 1 : L'analyse des documents d'urbanisme publiés  
jusqu'aux années 80*

Cette section concerne l'analyse des cinq premiers documents parmi les sept sélectionnés :

**Section n°1 : Analyse de contenu du document n°1 : « Schéma Directeur  
d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1975**

**A. Présentation du document :**

Ce rapport d'orientation constitue le premier document de synthèse établi par le District de Tunis, un an après la constitution d'équipe technique d'étude. « Destiné à l'information des responsables, afin de leur présenter les éléments de choix pour les prises de décision dans un ensemble cohérent et si possible complet, ce rapport a été conçu comme un document présentant un diagnostic sur la situation actuelle (1975), une problématique du développement futur, et des options pour l'aménagement de l'espace à moyen et long terme»<sup>1</sup>.

Après une première partie exposant, à partir des données disponibles, les principaux problèmes et les tendances à court terme (1975), un certain nombre d'options sont présentées à l'examen des autorités responsables qui ont donc à choisir les grandes lignes du développement futur du Grand Tunis, à long terme. Les choix les plus importants à effectuer, concernent essentiellement : les objectifs en matière de population, la structure future de l'économie et les modèles de croissance urbaine.

En outre, un certain nombre de critères et de principes directeurs pouvant servir à l'élaboration de politique sectorielle à moyen et long terme pour l'emploi, l'assainissement, le logement, les transports, etc, ont été également exposés, ainsi que des considérations générales sur la gestion et le contrôle de la croissance et de l'urbanisation. Pour chacun de ces points, le District a présenté des recommandations qui, devraient faire l'objet de débat avec les administrations intéressés avant que les décisions ne soient prises.

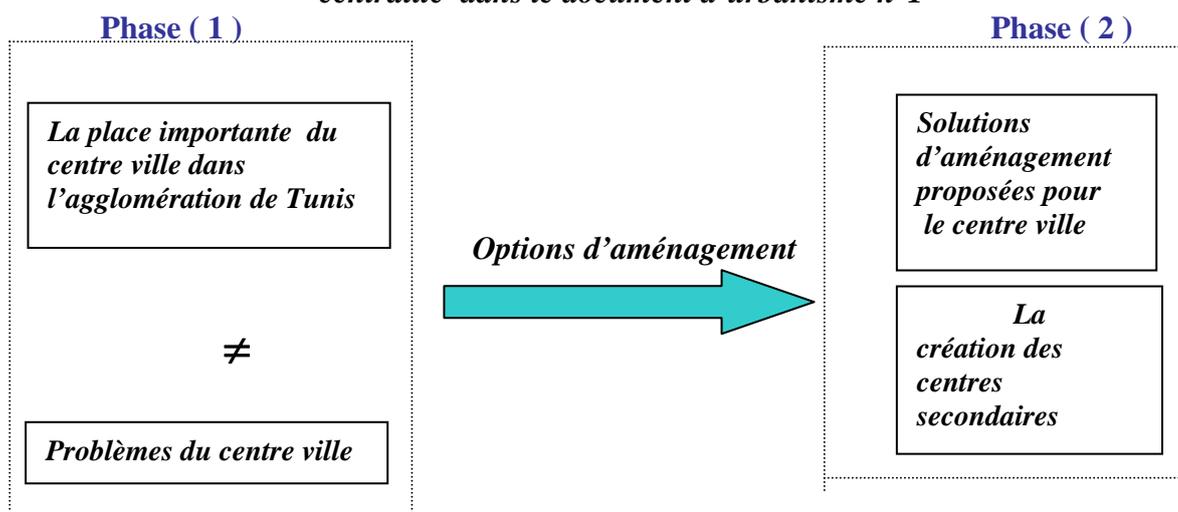
---

<sup>1</sup> « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975, p. 6.

## B. Les résultats de l'analyse

Pour pouvoir mieux saisir la logique du discours de l'aménageur dans ce document, il faut rétablir la circulation du sens parmi les thématiques dégagées<sup>1</sup> autour de la question du centre et de la centralité, ce que le schéma suivant essaiera de présenter :

### *Schéma de synthèse n° 1: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°1*



L'observation de ce schéma permet de distinguer deux étapes essentielles dans la construction du discours de l'aménageur en traitant la question du centre et de la centralité dans le Grand- Tunis:

- **Phase (1)** : « Destiné à l'information des responsables, afin de leur présenter les éléments de choix pour les prises de décision dans un ensemble cohérent et si possible complet », ce document commence par présenter un « diagnostic » sur la situation urbaine en 1975. Ainsi, dans un premier moment le diagnostic paraît positif, lorsqu'il s'agit d'examiner le centre ville de Tunis. En effet, « la polyfonctionnalité du centre » (T 30), « image attractive du centre ville » (T 31) et « la primauté et originalité du centre » (T 33) font que le centre ville occupe une place importante dans l'agglomération.

Cependant, si on adopte une vision plus globale qui dépasse les limites du centre ville pour s'intéresser à la situation urbaine dans tout le Grand Tunis, le « diagnostic » va déterminer des aspects négatifs qui font souffrir le centre ville :

- Manque d'espaces aménagés pour les piétons (T2 )

<sup>1</sup> Voir annexe n°1 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

- Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée (T3)
- Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville (T4)
- Problèmes de tertiairisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions (hypercentre) (T6)
- Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville (T7)
- Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport CV/ médina (T8)
- Problèmes des équipements nuisibles au centre ( entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques, etc.) (T9)
- Dépendance de la périphérie au centre ville (T13)

Pour traiter ces problèmes traduisant la préoccupation à propos du développement futur du Grand Tunis ainsi que les tendances d'évolution du centre ville par rapport à la périphérie, l'aménageur va proposer des options d'aménagement à moyen et à long terme. D'où l'importance de la 2ème phase qui va nous permettre de mieux comprendre la vision sur laquelle s'est basée l'aménageur pour faire face aux dysfonctionnements du centre et de la centralité dans le Grand Tunis.

- **Phase (2)** les propositions de solutions à adopter :

Les options d'aménagement proposées pour résoudre les problèmes du centre ville et de sa centralité s'articulent autour de deux interventions majeures:

- 1) La première concerne le centre ville, puisqu'il s'agit :
  - d'adopter une politique de transport et de stationnement afin d'améliorer le transport et la mobilité dans le centre (T16)
  - de surmonter la différence entre les deux parties du centre (T17)
  - d'éloigner vers la périphérie, les équipements qui gênent et dégradent le centre comme les industries, les dépôts, les ateliers de mécanique, etc (T18)
  - de créer des espaces pour les piétons (T 20)

2) La deuxième intervention concerne la périphérie qui est considérée par l'aménageur comme un moyen qu'on peut exploiter pour résoudre les problèmes du centre ville. En effet, la création des centres relais bien équipés pour satisfaire les besoins de la population résidente à la périphérie, va permettre d'alléger le centre ville et d'atténuer sa sur-densification.

On voit que pour traiter les dysfonctionnements du centre ville (qui est une composante voire un secteur de la ville), les autorités responsables se sont basées sur une vision prévoyante et générale qui considère la ville dans toutes ses composantes urbaines. Ce choix stratégique incitant à la planification a été clairement défini en affirmant que « Non seulement, il faut prévoir ce qui se passera dans chaque secteur de la vie urbaine mais encore et c'est plus difficile, il faut mettre en œuvre des politiques cohérentes qui associent chaque secteur de développement et intègrent chaque composante de l'urbanisme»<sup>1</sup>. Cette volonté de planification se manifeste clairement dans ce document, d'une façon générale, et dans la manière avec laquelle on a traité la problématique de la centralité, d'une façon particulière, puisqu'on propose de définir une politique de transport cohérente avec une politique de centres, et bien d'autres encore. Ainsi, dans son discours, l'aménageur, met l'accent sur son engagement dans la stratégie de planification urbaine pour témoigner de sa vision prospective afin de résoudre les dysfonctionnements urbains avant qu'ils ne s'aggravent : « Si les problèmes ne sont pas graves aujourd'hui, ils risquent de le devenir très vite, si les tendances actuelles ne sont pas corrigées.»<sup>2</sup>

Mais, malgré, l'adoption de cette vision globale sensée viser un développement urbain équilibré pour toutes les composantes de l'agglomération (centre et périphérie), l'aménageur, dans son discours, met en exergue la place importante qu'occupe le centre ville dans la capitale. En effet, s'il cherche à éliminer la coupure entre le centre et la périphérie par la définition d'une politique de transport et par la création de centres relais bien équipés, ses autres options d'aménagement ont pour objectif de consolider la primauté du centre ville et son rôle dans l'agglomération. A ce propos, il affirme que : « quelque soit le rôle de

---

<sup>1</sup> « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975, p. 6.

<sup>2</sup> Ibid, p. 49.

Tunis dans la Tunisie, son centre principal se renforcera et accueillera davantage d'activités tertiaires notamment des commerces non-alimentaires et des services.»<sup>1</sup>

Enfin, cette citation laisse transpar tre une autre contradiction dans le raisonnement de l'aménageur : il s'inquiète de la reconversion des fonctions du centre ville « qui risque de se transformer en quartier d'affaires »<sup>2</sup>, mais paradoxalement il considère que l'envahissement des activités tertiaires peut valoriser le centre ville.

**Section n°2 : Analyse de contenu du document n°2 : « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », 1976**

**A. Présentation du document :**

Ce document se veut une étude à la fois préliminaire proposant un diagnostic de la situation actuelle et les problèmes de l'espace urbain du District, et opérationnelle débouchant sur quelques orientations afin de résoudre les problèmes de l'agglomération dans les quatre années à venir. Ainsi, afin de faciliter le choix sur les actions prioritaires à engager, ce document fixe comme objectifs :

- De mettre en évidence les conditions d'une organisation de l'espace urbain en se basant sur les composantes sociales, économiques et géographiques du district de Tunis.
- De contribuer à l'effort de planification et plus particulièrement à l'élaboration du plan quadriennal 73-76. Ce plan consiste, entre autre, à réaliser un bilan des données spécifiques de Tunis et à présenter les risques engendrés à l'époque par les tendances en matière d'équipements et d'utilisation de l'espace.
- D'aider à la prise de décision à mettre en corrélation avec des phénomènes sociaux, économiques et urbanistiques caractérisant l'agglomération tunisoise.

**B. Les résultats de l'analyse**

Pour mieux saisir le classement des énoncés relatifs aux référents du centre et de la centralité, il faut rétablir la circulation du sens parmi les thématiques dégagées<sup>3</sup>, ce que le schéma suivant essaiera de présenter :

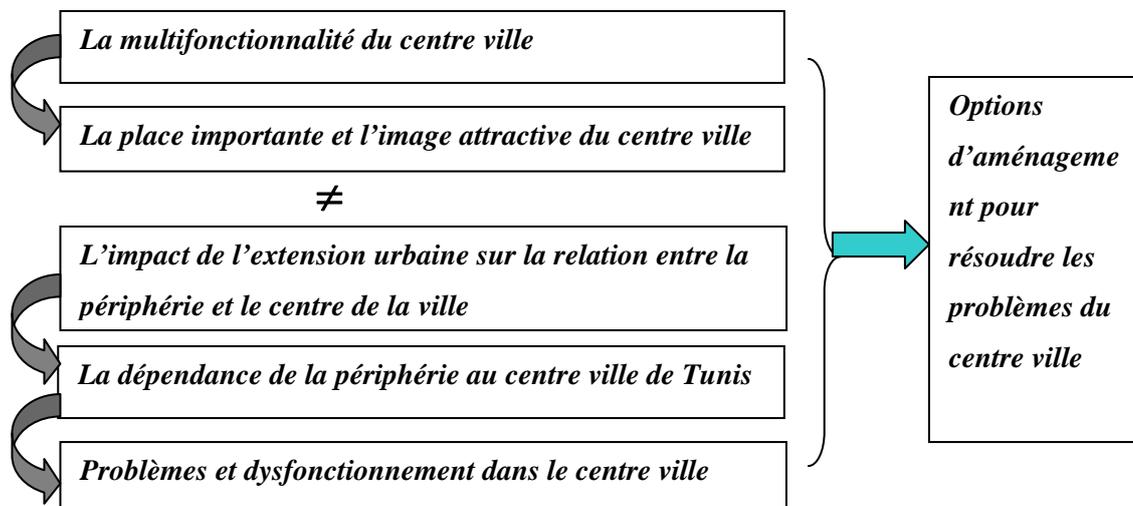
---

<sup>1</sup> Ibid, p.104.

<sup>2</sup> Ibid, p.49.

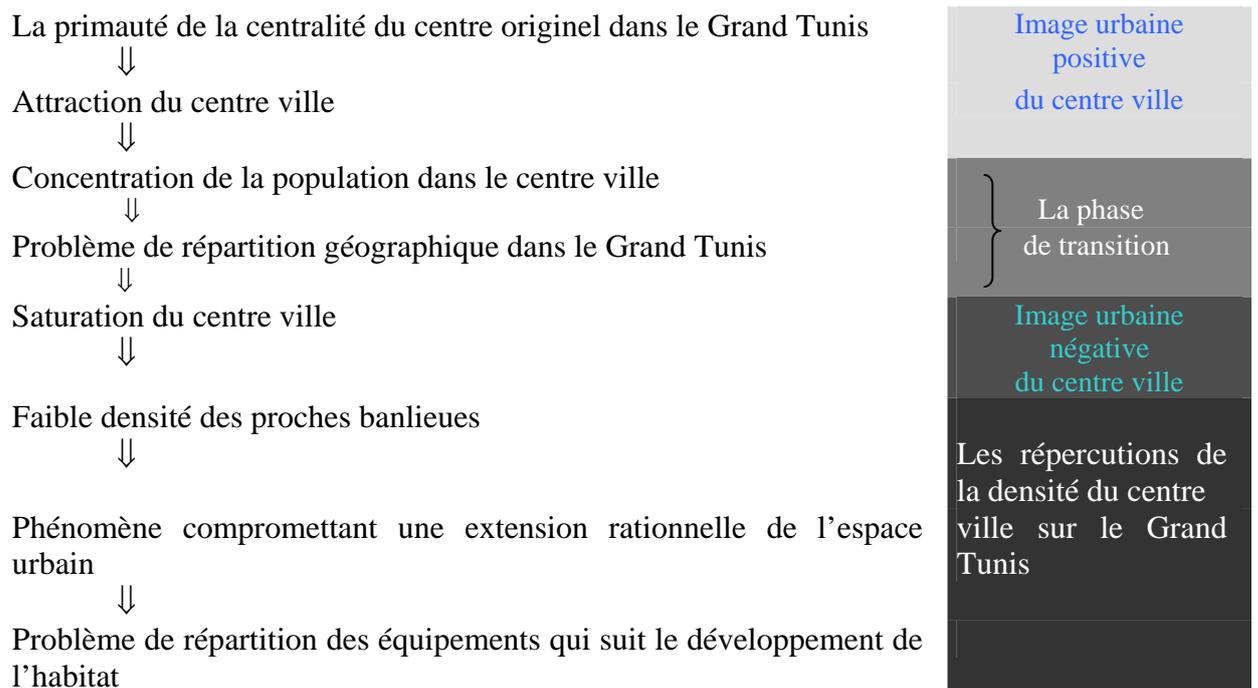
<sup>3</sup> Voir annexe n°2 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

*Schéma de synthèse n° 2: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°2*



Ce diagramme relève deux images importantes marquant la représentation de l'aménageur concernant la centralité du Grand Tunis en 1976.

Au début de son discours, l'aménageur associe une première image positive au centre ville, ainsi en se basant sur sa multifonctionnalité (T 30 ) et son image attractive au niveau national (T 31) il a mis en exergue la place importante du centre dans l'agglomération. Mais, paradoxalement, cette primauté du centre ville a déclenché une série de problèmes qui ont terni cette image positive. Chose qui se manifeste à travers l'enchaînement suivant des idées :



En effet, c'est en s'appuyant sur ce raisonnement que l'aménageur explique la perversion de l'image du centre ville. Il s'agit, donc selon lui, d'une nouvelle image négative née des problèmes suivants :

- Problèmes d'aménagement urbain du centre dû à son extension non maîtrisée (T3)
- Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville (T4)
- Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville (T7)
- Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport centre européen / médina (T8)
- Dépendance de la périphérie au centre ville (T14)

En se fondant sur ces dysfonctionnements que l'aménageur opère l'examen de la situation de la centralité dans la ville de Tunis. Il affirme ainsi que le mauvais fonctionnement des structures urbaines de Tunis et en particulier, celles du centre ville imposées par le colonialisme s'explique par les « difficultés de la puissance publique, à harmoniser concrètement les structures et les actions dans un cadre cohérent d'aménagement urbain ». <sup>1</sup> Mais, il ajoute qu'« il faut aussi reconnaître que

<sup>1</sup> « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrimodaux d'aménagement », District de Tunis, 1976, p. 113.

l'administration a davantage subi l'urbanisation qu'elle ne l'a dirigée et planifiée».<sup>1</sup> Donc, selon lui, pour résoudre les problèmes précités, l'aménageur préconise « l'actualisation de la mission de l'aménagement du territoire » en pratiquant ce qu'il a appelé « l'urbanisme volontaire ». Urbanisme qui aura pour mission d'organiser le Grand Tunis d'une façon « optimale » tout en se basant sur des stratégies de planification multisectorielles et cohérentes.

Effectivement l'aménageur, dans son discours, insiste sur l'importance de la planification urbaine pour optimiser les résultats futurs de l'aménagement du Grand Tunis : « il est impérieux de considérer et d'apprécier avant toute éventuelle action, la totalité des phénomènes qui en dépendent. Autrement dit, on ne peut considérer comme louable telle opération ou décision d'aménagement même si elle répond à une urgence sectorielle, si elle ne s'accompagne pas d'une réelle prise en compte des implications immédiates et à long terme qu'elle induit nécessairement sur les autres composantes du développement.»<sup>2</sup>

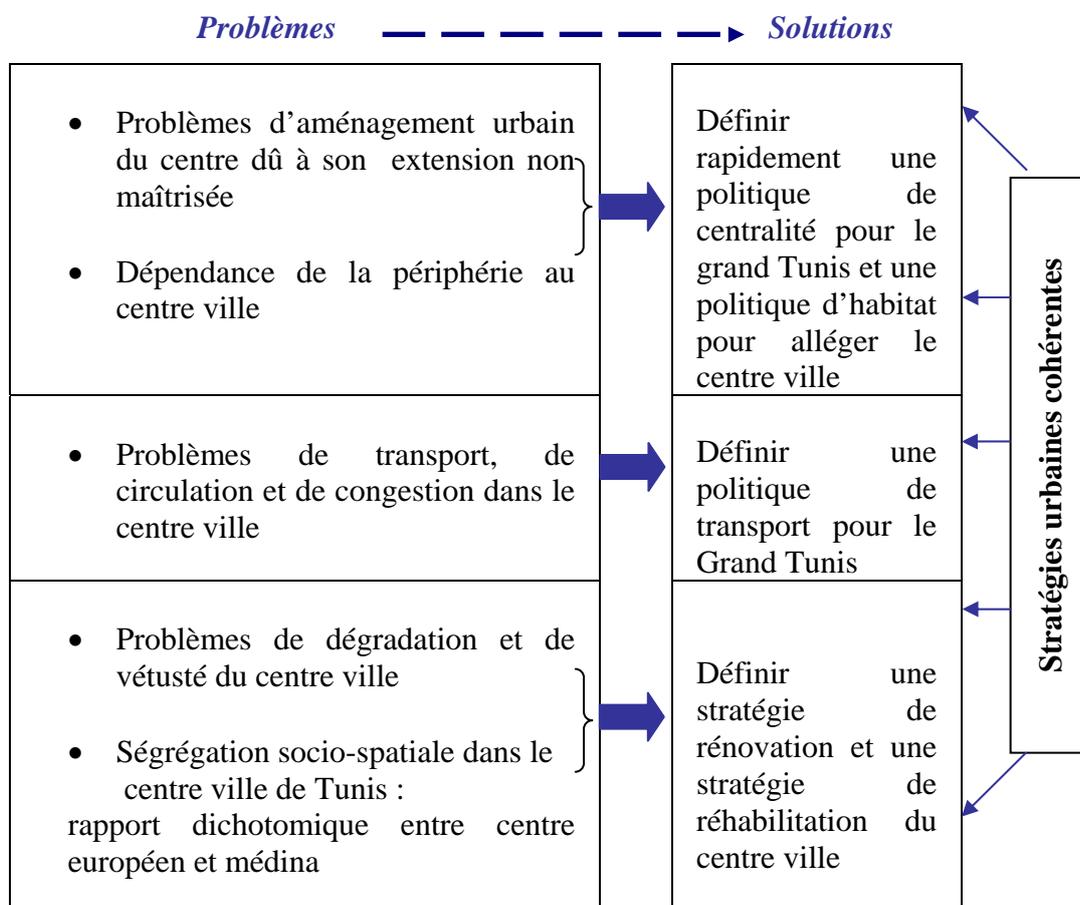
Finalement, l'aménageur termine son discours en proposant une série de stratégies destinées à résoudre les dysfonctionnements de l'agglomération. D'ailleurs, l'exemple du centre ville est révélateur à cet égard, puisque, l'aménageur cherche à résoudre ses problèmes en se basant sur une vision globale de toute la ville et en adoptant une approche pluridisciplinaire. Ainsi, il propose des options d'aménagement (rénovation, réhabilitation et même la programmation de centres secondaires dans la périphérie pour aider à alléger le centre) articulées à travers des politiques urbaines différentes mais surtout cohérentes. Ce que le schéma n°3 suivant va présenter :

---

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> Idem.

*Schéma de synthèse n° 3: Le déploiement des stratégies urbaines cohérentes pour résoudre les problèmes de la centralité dans le Grand-Tunis (1976)*



Pour terminer, il serait intéressant de soulever les contradictions du discours de l'aménageur à propos de la finalité de cette étude : d'une part, il insiste sur sa finalité opérationnelle en précisant que l'objectif essentiel de cette étude est de dépasser la simple information pour déboucher sur des options concrètes; et d'autre part, il présente ce document comme « une contribution à la réflexion sur le devenir de Tunis »<sup>1</sup>.

D'ailleurs dans ce document cet effort de réflexion se traduit par la définition des concepts, la critique de la situation précédente, l'interrogation sur la situation future, le diagnostic de la situation actuelle, l'adoption d'une démarche de travail, le fait de poser au fur et à mesure des interrogations pour se remettre en cause. Peut être qu'en rappelant que cette étude a fait l'objet d'analyse et de réflexion, l'aménageur cherche à

<sup>1</sup> « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », District de Tunis, 1976, p. 3.

rassurer le lecteur sur l'efficacité de son approche et donc de son intervention sur la ville.

**Section n°3 : Analyse de contenu du document n°3 : « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », 1976**

**A. Présentation du document :**

Ce document présente une étude de l'évolution du centre de Tunis en analysant les deux parties (médina et ville basse) qui le composent, afin de proposer les options d'aménagement spécifiques pour son avenir. Pour ce faire, Il recense les différents travaux effectués traitant du centre principal, recueil de données statistiques ou analyses situant les relations entre le centre et sa périphérie. Cette phase de documentation est nécessaire pour cerner les tendances d'évolution du centre de l'agglomération, afin d'en évaluer l'importance et d'en connaître la mécanique et le mouvement observé à travers les changements de l'occupation du sol des catégories de population et les modifications du bâti.

Il est intéressant de préciser que ce document en étudiant les tendances d'évolution du centre de Tunis afin de saisir ses spécificités dans le processus global d'urbanisation de l'agglomération ; il reconnaît « une inertie structurelle dans le développement de l'agglomération, et il préconise que dans un système uni-polaire, des centres secondaires d'importance limitée se serait développer et que d'autre part dans le système pluripolaire choisi le centre de Tunis attirera toujours une clientèle dévolue aux centres-relais.»<sup>1</sup>

**B. Les résultats de l'analyse**

Les thèmes<sup>2</sup> dans le diagramme suivant s'organisent autour de deux idées principales :

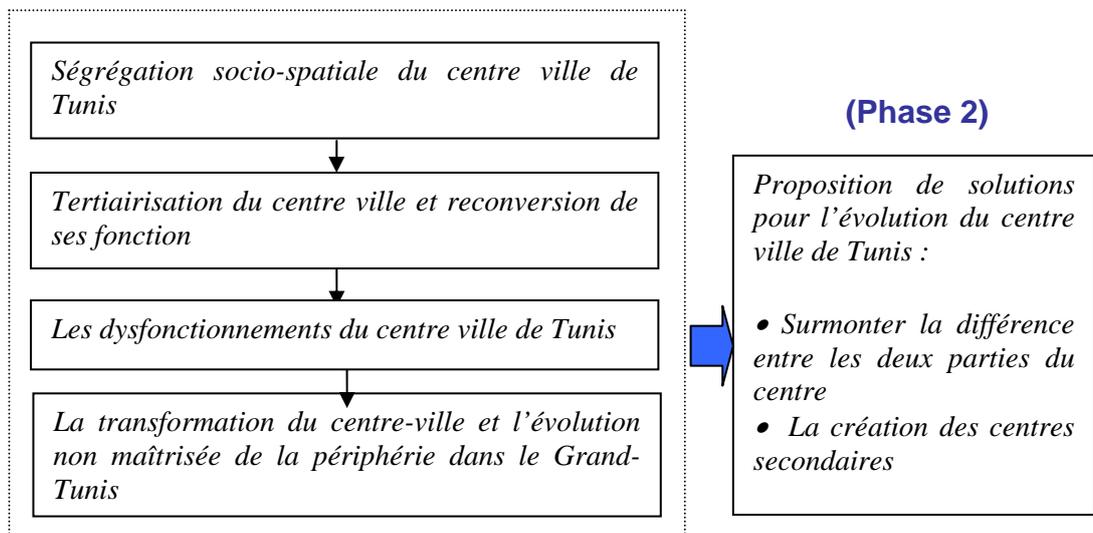
- Les problèmes du centre ville
- Les solutions proposées pour résoudre ces problèmes

---

<sup>1</sup> « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », District de Tunis, 1976, p. 1.

<sup>2</sup> Voir annexe n°3 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

**Schéma de synthèse n° 4: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°3  
(Phase 1)**



**Phase 1 : Les problèmes du centre ville**

Comme l'indique ce schéma de synthèse n°4, l'aménageur commence son discours en insistant sur les dysfonctionnements du centre de Tunis, et en particulier sur la ségrégation socio-spatiale du centre de Tunis (T8). Celle-ci se manifeste par une dichotomie (économique, sociale, culturelle, architecturale, etc.) entre médina et ville basse. A ce propos, l'aménageur explique que dans les études précédentes, le centre n'a jamais été traité comme « une entité unique », c'est comme si cette « coupure » a été implicitement, beaucoup plus considérée comme une caractéristique voire une spécificité évidente du centre de Tunis que comme un problème. Par comparaison de la ville basse avec la médina, l'aménageur tente d'étudier cette ségrégation socio-spatiale caractérisant le centre de Tunis. Ensuite, en cernant les répercussions de cette dichotomie sur chacune des composantes urbaines du centre qu'il va essayer de saisir les problèmes qui en découlent au niveau du centre de Tunis même mais aussi au niveau de toute l'agglomération.

D'ailleurs, la lecture du diagramme plus haut (schéma de syhtèse n°4), a permis de synthétiser les problèmes évoqués par l'aménageur autour de Trois zones spatiales : la médina, l'hypercentre et l'agglomération de Tunis. D'où le schéma de synthèse n°5 suivant :

*Schéma de synthèse n° 5: Les problèmes du centre de Tunis évoqués par l'aménageur (1976)*

<i>Problèmes du centre de Tunis</i>	<i>Zones concernées</i>
<b>Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis:</b> <b>Dichotomie entre la médina et la ville basse (T8)</b>	<b>Les problèmes concernant la médina</b>
<b>Problèmes de rénovation de la médina (T9)</b>	
<b>Problèmes d'aménagement urbain du centre ville:</b> <b>extension urbaine non maîtrisée (T3)</b>	<b>Les problèmes concernant la ville basse, et plus particulièrement l'hypercentre</b>
<b>Problèmes des équipements nuisibles au centre ville (entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques) (T10)</b>	
<b>Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville (T5)</b>	
<b>Problèmes de tertiairisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions (hypercentre) (T11)</b>	
<b>Dépeuplement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie (T14)</b>	<b>Les problèmes concernant la relation entre le centre de Tunis et sa périphérie</b>
<b>Dépendance de la périphérie au centre ville (15)</b>	

Une vision zoomée sur le centre ville

Une vision globale de la ville entière

De l'examen de ce tableau ressortent les conclusions suivantes :

1) Le problème de la ségrégation socio-spatiale du centre ville de Tunis est sensé concerner les deux composantes urbaines de ce dernier. Cependant, on a choisi délibérément de le classer dans la case des problèmes concernant la médina. Ce choix pourrait trouver sa justification dans le discours de l'aménageur qui estime que le centre traditionnel est beaucoup plus concerné par cette ségrégation que le centre moderne. A ce propos, il affirme que « Le système traditionnel est conçu comme étant dans une position d'infériorité vis-à-vis du système occidental. Le système traditionnel ne saurait se maintenir sans changements importants le faisant entrer plus dans le système occidental, tandis que celui ci pourrait parfaitement bien s'en passer.<sup>1</sup> »

Cette citation décrit la position inférieure qu'occupe la ville ancienne dans le centre de Tunis. Cette position inférieure de la médina se trouve consolidée par les programmes et les propositions de rénovations qui lui ont été destinés (T9). D'ailleurs,

<sup>1</sup> « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », District de Tunis, 1976, p. 16.

en se positionnant contre la rénovation de la médina, l'aménageur, adopte un discours patrimonial qui met en exergue son intérêt architectural ainsi que sa valeur historique.

2) Malgré la position importante que continue à occuper la ville basse dans le centre de Tunis, elle se trouve concernée par un certain nombre de transformations urbaines qui sont à l'origine de ses dysfonctionnements. Ainsi, en analysant la ville basse, l'aménageur montre que la partie moderne du centre souffre de problème d'aménagement urbain et d'utilisation efficace du sol (T3-10), de problème de circulation et de congestion (T5). Mais, elle souffre surtout de la reconversion de ses fonctions (T11) qui impliquent sa tertiairisation, au point de devenir un « hypercentre » caractérisé « par des immeubles à 4 niveaux en moyenne et dont le rez-de-chaussée est à 60% au moins en commerce (ou parfois ateliers) est relativement restreinte.»<sup>1</sup>

La transformation de cette zone centrale en un hypercentre, s'est traduite par un dépeuplement du centre ville et un glissement de quelques-unes de ses fonctions vers la périphérie (T14), ce qui coupe la ville en deux : un centre ville dense et saturé auquel dépend une périphérie en cours de création et sous équipée (15). Ainsi, la centralité n'est plus unique pour la ville entière tout en étant limitée au seul espace du centre ville, mais elle va se décomposer en d'autres centres ou pôles dans le tissu périphérique de l'agglomération.

3) En partant d'une vision réduite et limitée au centre ville afin de cerner ses problèmes spécifiques, l'aménageur a finit par déboucher sur des analyses globales qui concernent l'agglomération entière et qui s'accordent à noter, d'une part, les transformations concomitantes du centre et de la ville ; et, d'autre part, l'évolution du rapport entre le centre et la périphérie de la ville.

## **Phase 2 : Les solutions proposées pour résoudre les problèmes du centre ville**

Pour résoudre les problèmes du centre ville, l'aménageur intervient sur deux niveaux :

1) le premier consiste à intervenir sur le centre même en définissant pour chaque entité urbaine le composant des solutions adaptées à ses spécificités architecturales, économiques et sociales, etc. Ainsi :

---

<sup>1</sup> Idem.

- pour valoriser la médina, il propose une politique de réhabilitation afin de mettre en valeur son patrimoine (T24).

- Et pour reconquérir le centre ville (T24 ), non seulement, l'aménageur propose de le réhabiliter, tout comme la médina, mais, il ajoute qu'il faut éloigner les industries, les dépôts, les ateliers de mécanique, qui le dégradent (T19)

Ces solutions qui proposent de modifier l'organisation spatiale du centre ville pour résoudre ses problèmes, laisse transparaître l'approche techniciste de l'aménageur. En adoptant cette approche qui propose des solutions spécifiques pour chaque partie composant le centre ville, l'aménageur agit en tenant compte de la dualité du centre et par conséquent ne le traite pas comme une entité globale, alors que, d'après son discours, il était sensé trouver des solutions pour justement surmonter cette différence du centre (T18).

Cependant, une lecture plus attentive du discours de l'aménageur révèle une image innovatrice du centre ville de Tunis qui consiste à le traiter comme un tout indissociable. Cette image est manifestée par le fait que l'aménageur propose une même option d'aménagement (la réhabilitation) pour la ville arabe et la ville européenne sans distinction. Partant de cette réflexion on pourrait se demander si l'aménageur n'a-t-il pas réussi à trouver une solution pour dépasser la différence qui caractérise ses deux composantes traditionnelle et moderne du centre ville ?

Pour pouvoir considérer le centre ville dans sa totalité, l'aménageur ne s'est pas limité à une analyse spatiale et à une étude fonctionnelle délimitée dans ses frontières, mais il s'est basé sur d'autres aspects et d'autres définitions qui dépassent justement la dimension concrète du centre de Tunis. En effet, en mettant en exergue la dimension symbolique et historique du centre, l'aménageur présente ce dernier comme le noyau original de la ville qui reflète la plus forte expression de l'identité du lieu, en tant qu'espace où sont concentrées, le plus de valeurs symboliques de son histoire passée (ville ancienne) et présente (ville européenne). Sous cet angle de vu, on ne peut donc que dépasser la différence entre les deux parties ancienne et moderne composant le centre ville, parce que malgré leur différence apparente, elles partagent un aspect commun qui fait leur unité à savoir leur aspect symbolique et historique. Cet aspect n'est certainement qu'abstrait, mais il reste tout de même évident en tant que critère de définition important de tout centre ville.

2) Le deuxième consiste à intervenir sur toute la ville pour alléger le centre ville en créant de nouveaux centres dans la périphérie. Ainsi, l'aménageur admet officiellement une amorce dans la restructuration de la centralité urbaine de Tunis qui passe d'un « système uni-polaire » (centralité unique pour la ville) à un « système pluripolaire » (plusieurs centralités dans la ville). Ce dernier, sera mis en place grâce à une stratégie de centres secondaires complétée par une politique de transport pour favoriser l'accessibilité à ces nouveaux centres et pour améliorer la mobilité dans toute la ville, ce qui à long terme va régresser les disparités spatiales entre le centre et la périphérie de Tunis. A ce propos, l'aménageur, explique le rôle et le fonctionnement de ces centres secondaires (T 39) en soutenant que leur « conception était basée sur une déconcentration des emplois tertiaires et industriels de la ville de Tunis, avec création de zones d'habitat permettant de définir ou de renforcer des centralités par la création des services publics et l'incitation à la création de commerces.»<sup>1</sup> A travers cette citation, l'aménageur prévoit une mutation radicale de la fonction, forme et structure de la ville va s'impliquer dans le nouveau système de la centralité « pluripolaire ». Mais, paradoxalement, il laisse apparaître sa préférence pour la primauté du centre ville dans ce nouveau système. En effet, en annonçant que « même si un ou plusieurs centres secondaires seront en place il est improbable que leur poids combiné approche celui de Tunis »<sup>2</sup>, l'aménageur soutient que quelque soit le système de centralité dans lequel s'inscrit le centre ville de Tunis, il continue à s'accrocher à son statut de centre de gravité de la ville et à son rôle de vitrine nationale et internationale (T32).

**Section n°4 : Analyse de contenu du document n°4 : « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », 1977**

**A. Présentation du document :**

Après avoir élaboré le Plan régional d'Aménagement, le District de Tunis a préparé ce document dans le but d'encadrer la croissance urbaine de la commune de Tunis.

Ayant fait l'objet d'une enquête très lourde qui s'est basée sur différentes approches, et en particulier, celle des activités tertiaires pour étudier le centre ville, ce document propose de réfléchir sur les thèmes suivants :

---

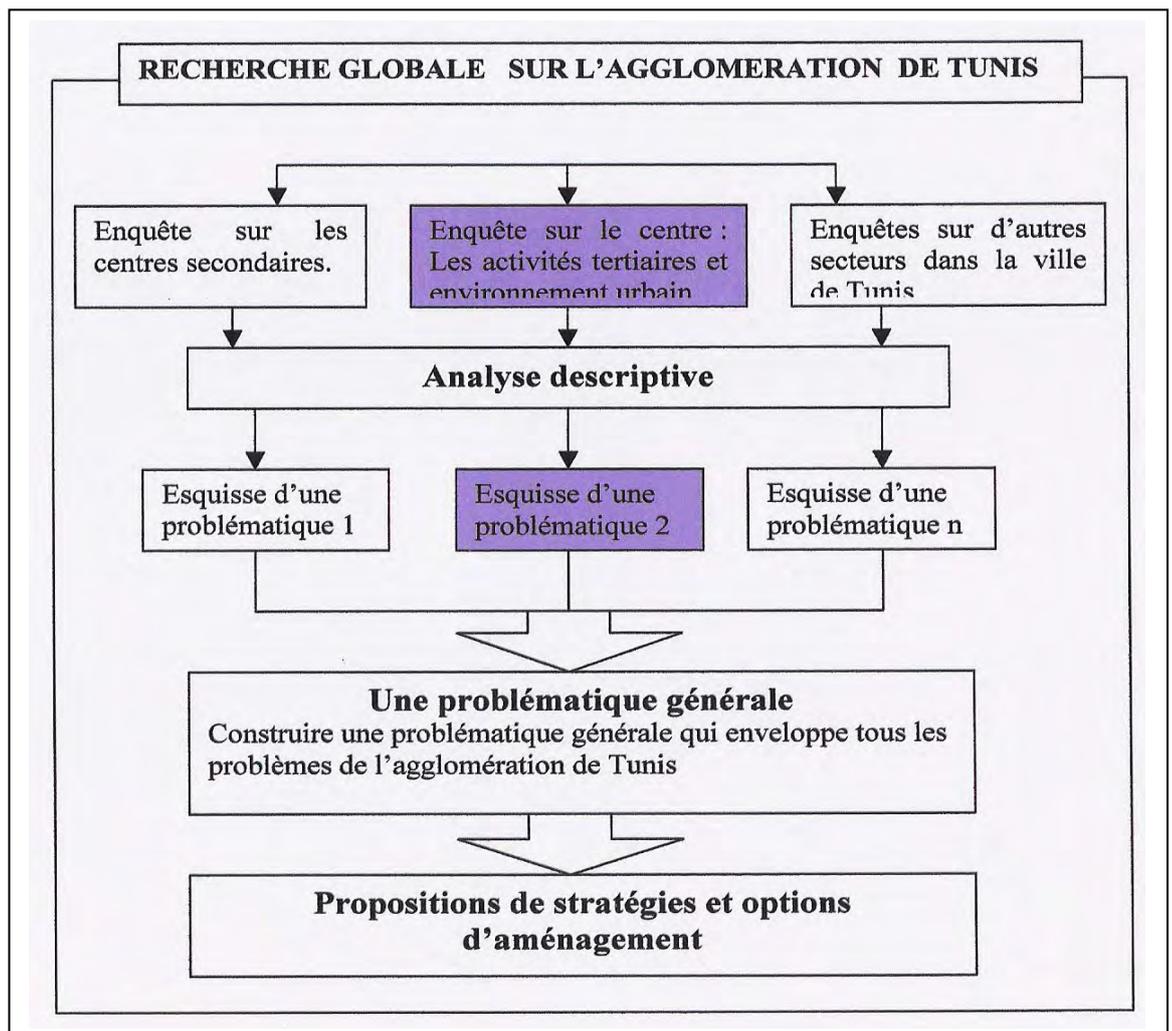
<sup>1</sup> « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », District de Tunis, 1976, p. 1.

<sup>2</sup> Idem.

- Analyse du centre et de son contenu tertiaire
- Aperçu historique
- Tendances et évolution
- Structure du centre

Dans le cadre de la collaboration avec d'autres investigations qui ont touché différents secteurs de Tunis (les centres secondaires, etc.), cette enquête a permis de cerner une série de problèmes spécifiques au centre ville. Et, c'est en partant de ces problèmes que cette étude urbaine a forgé une problématique générale dont le but est d'aider les décideurs à choisir efficacement « la » stratégie d'aménagement adaptée aux spécificités du centre à cette époque, mais aussi à la vision future qu'on voudrait lui projeter.

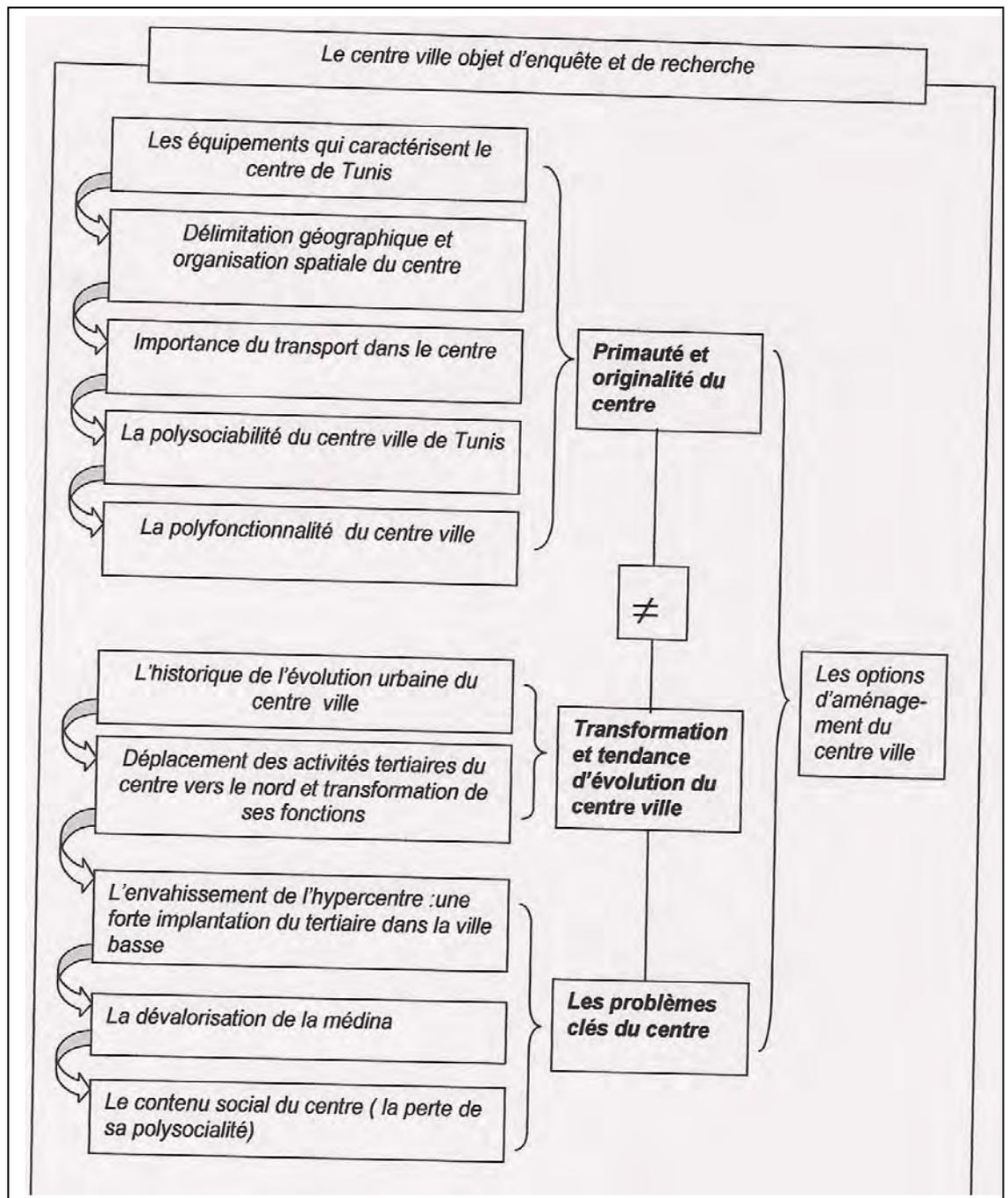
*Schéma de synthèse n° 6: La place de l'étude sur le centre dans la recherche globale sur la ville de Tunis (1977)*



Enfin, c'est dans ce cadre que s'inscrit ce document qui tente de dépasser le stade de la simple analyse pour adopter dans une démarche plus opérationnelle visant à aider « les plus hautes instances de la cité à se prononcer sur le centre et le sens de la capitale »<sup>1</sup>.

## B. Les résultats de l'analyse

*Schéma de synthèse n° 7: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°4*



<sup>1</sup> « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, Tunis, 1977, p. 84.

Comme le montre ce diagramme<sup>1</sup> (schéma de synthèse n°7), les thèmes évoqués dans ce document s'articulent autour de quatre idées principales :

- La primauté et l'originalité du centre
- La transformation et les tendances d'évolution du centre ville
- Les problèmes clés du centre ville
- Les options d'aménagement pour le devenir du centre ville

#### ◆ **La primauté et l'originalité du centre**

Dans ce document, l'aménageur procède à une étude du centre ville en se basant sur différentes approches dont celle des activités tertiaires du centre de Tunis. Cette étude du centre ville par les activités tertiaires se justifie par le fait qu'elles ont contribué au renforcement de son rôle économique directionnel à l'échelle de l'ensemble du pays, et à valoriser son image urbaine en tant que centre de gravité de la ville assumant le rôle de vitrine nationale et internationale.

En effet, c'est justement cette image positive que l'aménageur voulait mettre en exergue en amorçant son discours par la présentation des caractéristiques spatiales du centre ville (T1, T11, T4) ainsi que les points forts qui confirment sa primauté et son originalité à savoir sa polyfonctionnalité (T12) et sa polysocialité (T2).

#### ◆ **La transformation et les tendances d'évolution du centre ville**

L'analyse statistique des activités tertiaires dans le centre a identifié une transformation et une évolution des fonctions du centre ville (T 5, T7, T3, T9).

L'aménageur a esquissé la structure du centre de Tunis distinguant un hypercentre « à dominante tertiaire situé entre la zone d'équipements à l'ouest et celle des entrepôts à l'est, et reliant les deux villes (médina et ville basse) »<sup>2</sup> ; et une zone autour de l'hypercentre caractérisée par un tertiaire plus diffus et éparpillé dans le reste du tissu urbain. En effet, le développement des secteurs financier, touristique et des services qui y sont liés, a entraîné depuis 1970, une augmentation considérable des activités de bureaux (banques, sièges sociaux des industries...) dans la zone de l'hypercentre. Suite à la saturation de cette zone, on a assisté à la migration de ces établissements vers les nouveaux quartiers riches situés au nord, ce qui a provoqué non

---

<sup>1</sup> Voir annexe n°4 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

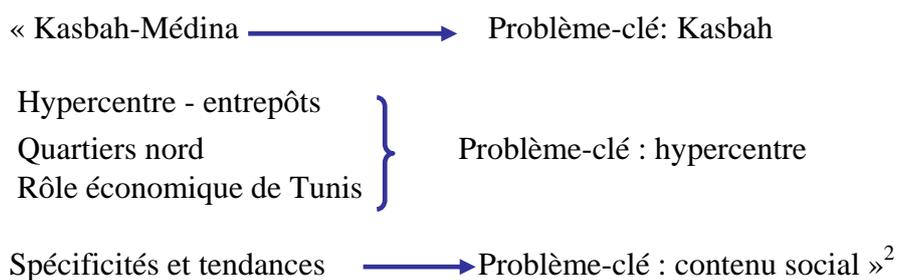
<sup>2</sup> « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, Tunis, 1977, p. 35.

seulement le glissement de l'hypercentre vers ces quartiers ; mais aussi le déclenchement du risque de la sélectivité sociale (T6). C'est-à-dire que l'assimilation des fonctions tertiaires par les nouveaux quartiers, exigeait l'expulsion du « systèmes central », des fonctions industrielles et des catégories sociales qui y sont liées. C'est dans ce contexte, d'ailleurs, que l'aménageur évoque une nouvelle image du centre traduisant une « mutation de la structure originelle de la ville qui tend à perdre ses qualités spécifiques »<sup>1</sup> à savoir la polycentralité et la polysocialité de son centre. Il s'agit donc d'une image péjorative du centre ville qui tout en soulignant sa dynamique urbaine, laisse transparaître les problèmes qui en découlent (T 8).

#### ◆ Les problèmes clés du centre ville

Le tableau suivant reprend les problèmes du centre ville tout en les classant par zone et par thème tels qu'ils étaient présentés par l'aménageur.

Bien que cette classification des problèmes puisse laisser penser que l'aménageur les analyse les uns après les autres, il ne le fait pas. Il adopte une approche innovatrice consistant à focaliser sur les problèmes clés du centre et sur leurs interactions pour esquisser une problématique générale avant d'envisager quelque proposition d'aménagement. L'aménageur estime plus opportun de traiter une problématique générale de Tunis que de traiter une accumulation de problèmes. C'est la raison pour laquelle, il a résumé les dysfonctionnements du centre ville en trois problèmes clés, à savoir :



Il s'agit d'une approche qui tout en se basant sur une vision globale de la ville, propose des solutions « ne se limitant pas à considérer les problèmes de la ville en termes strictement spatiaux, mais en les recadrant dans leur contexte économique et social »<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, Tunis, 1977, p. 67.

<sup>2</sup> Ibid, p. 78.

<sup>3</sup> Ibid, p. 73.

Conformément à cette démarche, l'aménageur articule la problématique du centre de Tunis autour de sa structure urbaine (problèmes évoqués dans le tableau), sa structure sociale (ceux de la répartition de la population dans la ville) et du rôle qu'il devrait jouer dans la ville.

Voyons maintenant, comment l'aménageur a procédé concrètement pour traiter cette problématique tout en se basant sur sa démarche innovatrice.

#### **◆ Les options d'aménagement pour le devenir du centre ville : une nouvelle méthode d'approche**

En posant le centre de Tunis comme un ensemble d'enjeux urbains, économiques et sociaux, l'aménageur a proposé deux stratégies urbaines différentes impliquant chacune des options d'aménagement du centre (T17, T18, T19, T24, T28, T29) en fonction du sens qu'on voudrait lui attribuer. Il s'agit en fait de deux stratégies inspirées de deux visions différentes de la ville : soit maintenir le contact des trois grandes tonalités sociales, soit accentuer les tendances récentes du glissement du centre vers les quartiers aisés.

Par rapport à ces deux stratégies, l'aménageur ne cache pas son engouement pour la première qui permet au centre de garder ses qualités spécifiques (sa polysocialité et sa polyfonctionnalité) en intégrant la médina et en conservant le secteur industriel (dans la mesure du possible) dans le système central.

D'ailleurs, l'aménageur justifie son choix en affirmant que : « l'aménagement du centre ne relève pas d'abord d'un choix technique et rien ne serait plus dangereux que de présenter comme choix technique, ce qui relève d'un choix supérieur. Il appartient aux plus hautes instances de la cité de se prononcer sur le centre et le sens de la capitale.»<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, Tunis, 1977, p. 84.

**Schéma de synthèse n° 8 : Classification des problèmes du centre ville de Tunis par zone et par thème (1977)**

Zones	Thèmes	Questionnements soulevés
Médina	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dévalorisation et marginalisation de la médina</li> </ul>	« Le problème de la médina est de savoir ce que l'on doit y faire ou plutôt de savoir comment on la situe dans le « système central ? » <sup>1</sup>
Kasbah	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une politique d'aménagement indéterminée qui risque de marginaliser la Kasbah</li> </ul>	« Faut-il envisager le développement du centre administratif en 'zone Kasbah' et dans ce cas pourquoi ? Faut-il laisser éclater l'ensemble de l'appareil d'Etat, en fonction du portefeuille foncier des différents départements (Ministère de l'Agriculture à El Menzah..., Ministère de l'éducation à Montfleury)? » <sup>2</sup>
Hyper-centre	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problèmes de tertiairisation du centre ville (hypercentre)</li> <li>• Problème de dualité entre la ville basse et la ville ancienne</li> </ul>	« Doit-il rester 'l'articulation' entre la ville historique et le quartier des affaires ? (...) ou doit-il consommer leur dissociation ? » <sup>3</sup>
Centre ville	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problèmes des entrepôts proche de l'hypercentre (petite Sicile, J. Jaurés, rue de Ghana)</li> <li>• Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville</li> <li>• La perte de la polysocialité</li> <li>• Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville</li> <li>• Dépeuplement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie</li> <li>• Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée</li> <li>• Problèmes fonciers</li> <li>• Habitat spontané</li> </ul>	<p>« Quelle option prendre pour l'avenir des entrepôts ? »<sup>4</sup> Faut-il reconverter leurs activités au profit de quelques projets de standing (marina à la petite Sicile) ou faut-il y maintenir les activités secondaires pour préserver la polyfonctionnalité du centre ville. et donc sa polysocialité</p> <p>« On peut soit privilégier ces quartiers piétonniers ayant le plus besoin de transports collectifs, soit les marginaliser ; en fait le tracé dépend de la conception que l'on se fait du centre. »<sup>5</sup></p> <p>« Doit-on laisser faire ce type d'implantations spontanées ou convient-il d'arrêter une politique d'aménagement tendant à s'harmoniser avec celle de l'hypercentre ? »<sup>6</sup></p>

**La synthèse des problèmes :**

Au total, doit-on accentuer les tendances observées et renforcer cette mise « hors circuit » de la médina et de la Kasbah ou utiliser le site propre, pour ré-intégrer la ville traditionnelle et le centre politique dans l'espace urbain central de demain ?

**La construction d'une problématique générale :**

**La problématique du centre de Tunis autour de sa structure urbaine (problèmes évoqués dans le tableau), sa structure social (ceux de la répartition de la population dans la ville) et du rôle qu'il devrait jouer dans la ville.**

<sup>1</sup> « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, Tunis, 1977, p. 70.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ibid, p. 71.

<sup>4</sup> Idem.

<sup>5</sup> Ibid, p.72.

<sup>6</sup> Idem.

Partant de cette citation on pourrait remarquer que l'aménageur affiche directement sa vision anti-technicienne de la ville, et marque ainsi un passage d'une planification essentiellement quantitative (basée sur une vision technicienne) à une vision plus qualitative de la ville. Dans son discours cette vision devient plus nette quand il associe l'image de la « cité » à la ville de Tunis. En présentant Tunis comme « une cité » sachant que sa définition la plus large est de considérer « toute ville importante spécialement sous son aspect de personne morale et tout en privilégiant sa partie la plus ancienne »<sup>1</sup>, l'aménageur s'inscrit dans une démarche qui étudie la ville dans ses aspects spatiaux et sociaux à la fois afin de mieux cerner la personnalité urbaine de sa capitale, d'explicitier son identité et sa lisibilité à l'échelle aussi bien nationale qu'internationale.

Enfin pour résumer, on pourrait dire que cette approche du centre de Tunis par l'aménageur, dépasse donc la vision fonctionnaliste et technicienne de l'urbanisme pour s'inscrire dans une finalité plus large qui met l'accent sur l'interaction entre une perspective économique-socio-culturelle et les choix spatiaux de la ville. D'où la nouveauté que présente cette étude urbaine. Nouveauté qui se manifeste, également, aussi bien au niveau de la forme du discours qu'au niveau du contenu du document. D'abord, concernant la forme du document, l'aménageur a choisi une présentation assez originale et donc peu officielle.

En outre, bien qu'il présente ce document comme un élément de réflexion préliminaire « dépassant le stade de la simple analyse pour s'inscrire dans une démarche plus opérationnelle », l'aménageur a paradoxalement choisi un style et une logique d'approche rappelant ceux d'un chercheur plutôt que d'un professionnel. D'ailleurs cette étude se fonde sur une enquête très lourde<sup>2</sup> et ne se limite pas à un simple recueil de données. Elle tente de prolonger et d'orienter les recherches dans la perspective de l'aménagement du centre, de son contenu et du sens qu'il convenait de lui donner.

Tout au long du document, l'aménageur n'arrête pas de se remettre en question. Il définit une problématique. Il émet des hypothèses. Il précise ses techniques d'investigation. Il définit ses méthodes d'approche et il pose des questions. Il cherche

---

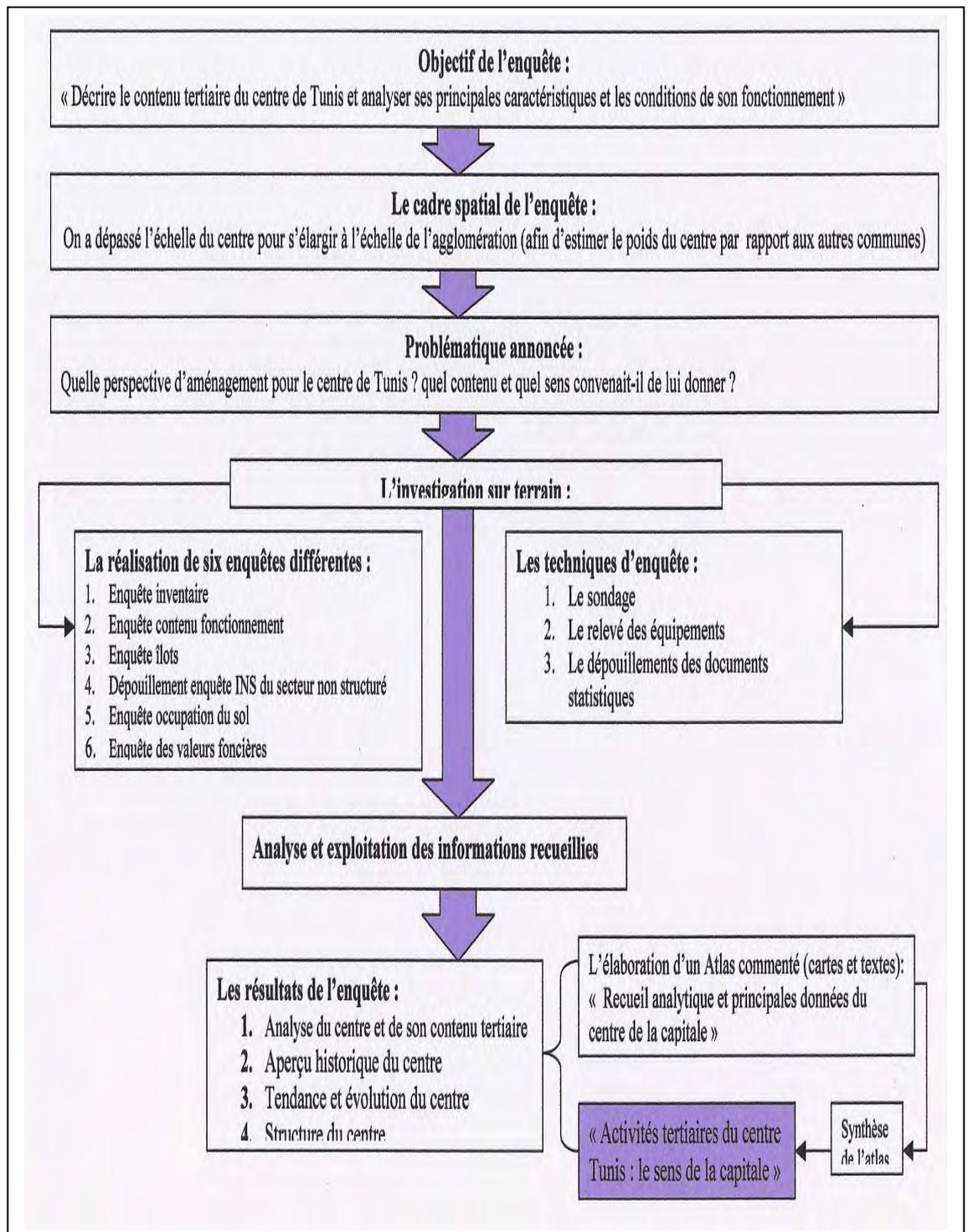
<sup>1</sup> P. Merlin et F. Choay, Dictionnaire de l'urbanisme, Editions PUF, Paris, 2000, p. 163.

<sup>2</sup> Nous rappelons que ce document est la synthèse d'une enquête très lourde qui a donné naissance à un atlas établie sous l'égide du District : « Recueil analytique des principales données du centre de la capitale ».

des interactions entre les processus urbains, etc. Bref, le déroulement de cette étude suit les étapes d'un protocole de recherche scientifique. (Schéma de synthèse n°9)

En prouvant que cette étude a exigé un effort de réflexion considérable pour déboucher sur une analyse approfondie du centre de Tunis et son fonctionnement, l'aménageur espérait-il convaincre « les plus hautes autorités de la cité » de soutenir son « choix » d'aménagement pour le centre de Tunis.

**Schéma de synthèse n° 9: Présentation de la démarche de l'aménageur dans le document d'urbanisme n°4**



Section n°5 : Analyse de contenu du document n° 5 : « Plan d'aménagement de la commune de Tunis, Schémas de zones », District de Tunis, 1978

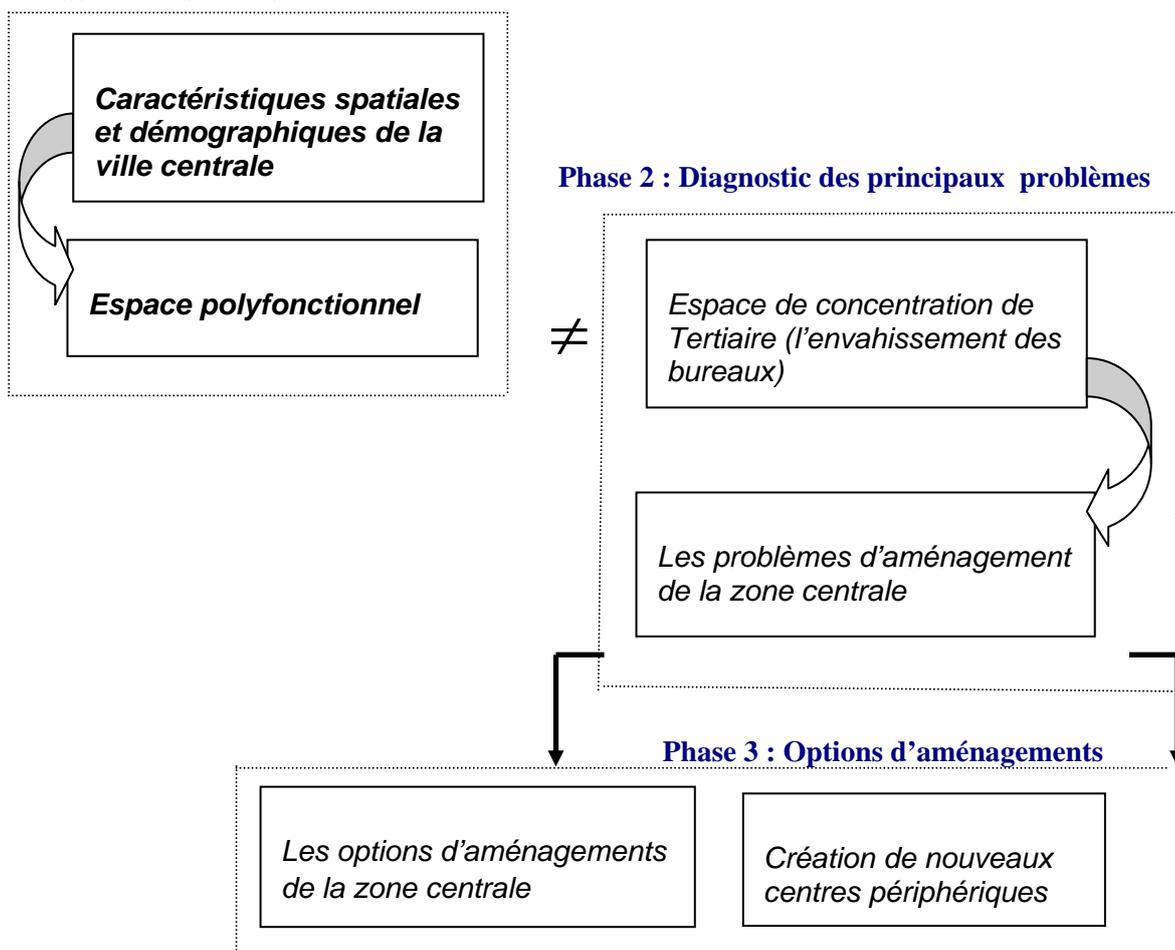
**A. Présentation du document :**

En 1978 Tunis est devenue une agglomération millionnaire qui présente des problèmes d'aménagement très complexes. Une présentation et une analyse scientifique des zones principales qui la composent deviennent opportunes. C'est dans ce cadre que ce document, en découpant la ville de Tunis en dix zones, souligne les problèmes spécifiques à chacune d'elles et fait ressortir un certain nombre d'actions d'aménagements possibles dont l'objectif est de mieux assurer l'articulation et le fonctionnement entre ces zones et par conséquent renforcer le rôle dévolue pour la ville de Tunis d'une manière générale.

**B. Les résultats de l'analyse<sup>1</sup>**

*Schéma de synthèse n° 10: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°5*

**Phase 1: Présentation**



<sup>1</sup> Voir annexe n°5 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

Le schéma n°10 de la circulation du sens autour de la question du centre et de la centralité, montre que dans ce document, l'aménageur divise son discours en trois parties correspondant chacune à un objet : présentation de la zone étudiée, le diagnostic de ses principaux problèmes et la proposition des actions d'aménagement spécifiques pour chaque zone.

Cette division vient confirmer le premier critère qui l'a guidé dans sa démarche à savoir le découpage de la commune de Tunis en dix zones géographiques distinctes qui sont : la ville centrale, la zone est, la zone sud, la zone ouest, la zone nord, l'ensemble périphérique nord-est, l'ensemble périphérique sud-est, l'ensemble périphérique sud-ouest, l'ensemble périphérique nord-ouest, la zone rurale.

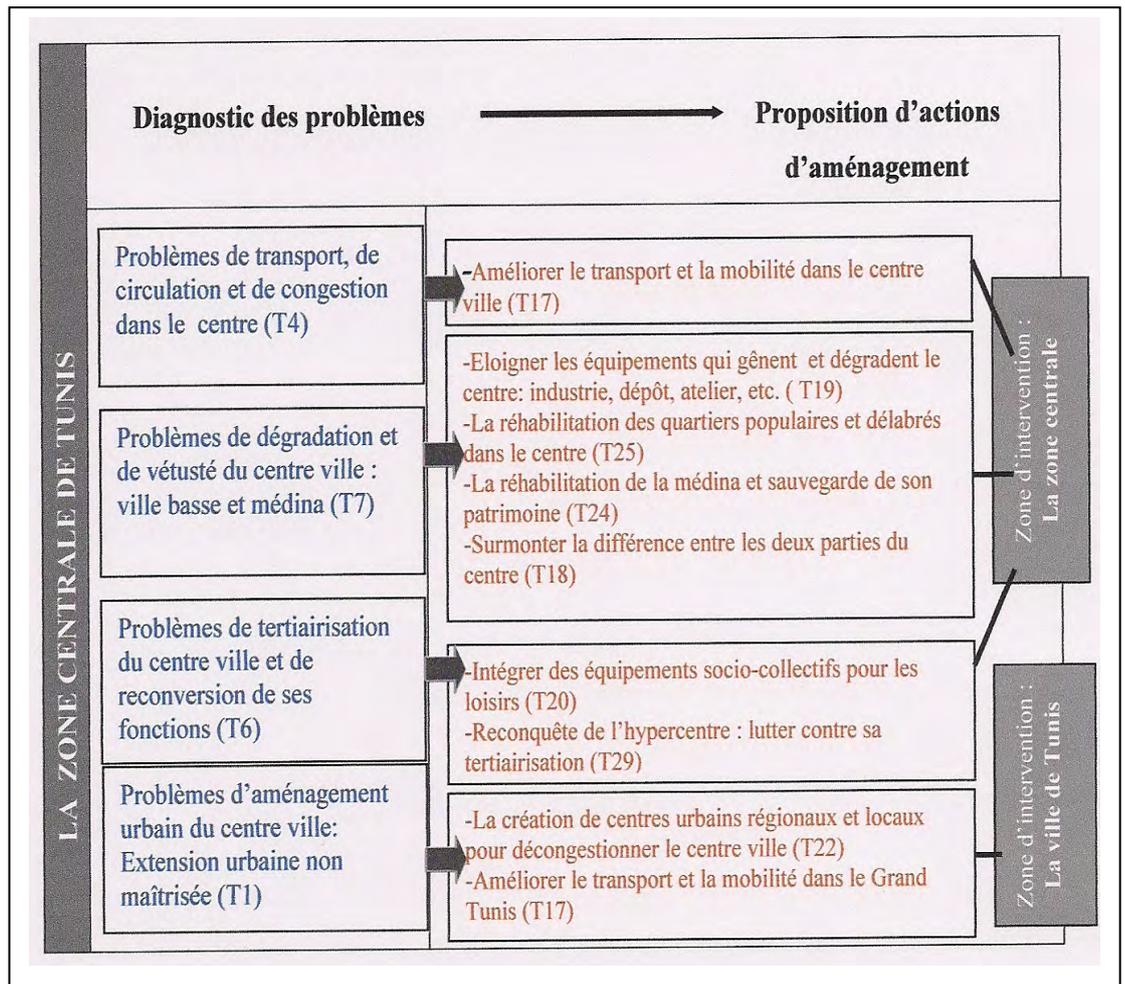
Selon l'aménageur ce découpage géographique trouve sa justification dans le souci d'avoir une vision plus claire de la ville de Tunis pour mieux saisir ses transformations urbaines et mieux agir sur ses problèmes d'aménagement de plus en plus complexes. En effet, il procède par éclater ces problèmes complexes par zone en les analysant séparément dans le but d'envisager des options d'aménagement opérationnelles et spécifiques.

Pour illustrer cette méthode d'approche, le schéma suivant (n°11) va résumer l'apport de l'aménageur concernant la zone centrale de Tunis<sup>1</sup> :

---

<sup>1</sup> Les quartiers qui composent la ville centrale sont : la médina, l'hypercentre, la Petite Sicile, Mohamed V, Palestine, Pasteur, Bab El Khadra, Hédi Chaker, Montfleury

**Schéma de synthèse n° 11: La méthode d'approche de la zone centrale de Tunis par l'aménageur (1978)**



L'observation de ce schéma montre, dans un premier temps, les options d'aménagement définies par l'aménageur qui concernent la zone centrale. Il applique sa démarche qui consiste à analyser « des problèmes spécifiques de chacun des quartiers qui la (la ville de Tunis) composent fait ressortir un certain nombre d'actions possibles susceptibles de lui permettre de mieux assurer le rôle qui lui est dévolu dans le cadre d'une agglomération millionnaire.»<sup>1</sup>

Sa démarche ainsi présentée pourrait correspondre à la planification quantitative qui s'inscrit dans le champ de l'urbanisme opérationnel. Ceci se confirme également par le calcul des besoins à partir de données chiffrées (population, emploi, superficie, activités du centre de Tunis) et l'analyse fine des zones urbaines dont la zone centrale (délimitation géographique, définition des principaux quartiers, présentation des équipements socio-collectifs publics, etc.) ; avant d'établir un ensemble d'actions ayant

<sup>1</sup> « Plan d'aménagement de la commune de Tunis, Schémas de zones », District de Tunis, 1978, p8.

pour objectif la fourniture de terrains équipés (aménagement), la construction de bâtiments ou le traitement de bâtiments existants (rénovation, restauration, réhabilitation) pour chaque zone composant l'agglomération de Tunis.

Quelle est sa méthode ?

Il utilise l'image de Tunis « agglomération millionnaire » pour conforter son analyse en sachant que le terme « agglomération » convient pour saisir une réalité urbaine où les formes sont moins clairement ordonnées que par le passé en traduisant la généralisation d'espaces suburbains, souvent très monotones et où il est difficile de lire dans les paysages une organisation claire. En se référant donc à cette image urbaine de Tunis, l'aménageur exprime les transformations profondes qui sont liées à l'urbanisation généralisée de la commune de Tunis (c'est-à-dire la ville centre et de sa banlieue) dont le découpage en zones principales et l'analyse de ses espaces d'activités deviennent propices pour mieux comprendre ses dysfonctionnement urbains.

L'approche des problèmes de l'agglomération par zones successives sans tenir compte de leurs interactions, ne risque-t-elle pas de conduire à des solutions d'aménagement partielles ?

La réponse à cette question est instructive. Elle met en évidence un critère implicite derrière le discours de l'aménageur, à savoir « l'importance de l'articulation entre les zones » qui confère à la voirie et au transport un rôle primordial de « liaison », de « desserte », d'articulation entre la zone centrale et les zones périphériques. Il dépasse la vision circonscrite dans les limites spatiales de la zone centrale pour adopter une vision plus générale prenant en considération l'importance des interactions entre les parties de l'agglomération. Non seulement il propose ainsi de structurer les zones périphériques en créant des centres urbains régionaux et locaux pour décongestionner le centre ville (T22), mais il insiste également sur l'importance d'articuler le centre et la périphérie de la ville en améliorant le transport et la mobilité dans le Grand Tunis (T17).

Dans ce sens, prévoir « la création d'un pôle urbain à vocation tertiaire qui engloberait les zones de la Rabta, de Bab Sidi Abdesselem et une partie de Forgemol »<sup>1</sup>, programmer « la création d'un centre régional sud à El Ouardia »<sup>2</sup> et d'un autre pour l'ensemble Nord de Tunis et la commune de l'Ariana »<sup>3</sup>, chercher « l'amélioration des

---

<sup>1</sup> « Plan d'aménagement de la commune de Tunis, Schémas de zones », District de Tunis, 1978, p. 15.

<sup>2</sup> Ibid, p. 13.

<sup>3</sup> Ibid, p. 17.

conditions d'accès dans l'ensemble de la ville par la mise en service de lignes de transport en site propre et par la construction de nouvelles routes urbaines »<sup>1</sup>, ne sont que des résolutions qui affirment l'objectif de l'aménageur à « réduire de l'importance relative du centre-ville» par rapport au reste de l'agglomération.

La nouveauté de ce document, réside dans l'intérêt accordé par l'aménageur aux zones périphériques de la ville qui paraissent occuper dans son discours une place aussi importante que celle de la zone centrale. Probablement, voit-il dans cette démarche un passage obligé ou un moyen privilégié de lutte contre les disparités entre l'évidente prééminence de la zone centrale (le centre ville) sur les espaces périphériques. L'aménageur dévoile donc une nouvelle image de Tunis dont le centre n'arrive plus à assurer son rôle en tant qu'organisateur unique du territoire de la ville puisqu'il est d'avantage relié à d'autres territoires locaux et/ou régionaux. Enfin, la centralité de Tunis change de contenu au même temps que la ville se développe et se transforme.

---

<sup>1</sup> Idem.

## *Sous- chapitre n° 2 : L'analyse des documents d'urbanisme publiés à partir des années 80*

Dans cette section, nous allons analyser les deux derniers documents d'urbanisme parmi la liste des sept documents sélectionnés.

### **Section n°1 : Analyse de contenu du document n° 6 : « Plan directeur d'urbanisme du Grand Tunis : Note d'orientation », District de Tunis, 1988**

#### **A. Présentation du document :**

L'objet de cette note d'orientation est d'établir un diagnostic sur les différents secteurs contribuant au fonctionnement et à l'évolution de la région de Tunis et d'identifier les goulets d'étranglements afin d'esquisser quelques scénarios de développement du Grand Tunis, de proposer des moyens susceptibles d'assurer une meilleure maîtrise du développement de la région de Tunis et partant de meilleures conditions de vie à la population.

Dans une première partie, le diagnostic est articulé autour des secteurs suivants: habitat, emploi, équipements socio-collectifs, transport, infrastructures, environnement et tendances d'urbanisation.

Dans une deuxième partie seront proposés quelques scénarios de développement du Grand Tunis et les conditions susceptibles de faire du Plan Directeur d'Urbanisme un instrument de maîtrise du développement urbain du Grand Tunis.

#### **B. Les résultats de l'analyse**

Dans ce document, l'aménageur n'a pas consacré une partie au thème du centre ville et de la centralité urbaine, par contre il l'a indirectement abordé tout au long de cette étude.

En effet, en partant d'une vision globale de la capitale Tunis, l'aménageur a établi un diagnostic sur les problèmes du fonctionnement et de l'évolution de la région de Tunis afin de structurer les actions et les interventions urbaines dans des scénarios de stratégies urbaines.

Ainsi, comme le montre le schéma n°12 suivant, la question du centre et de la centralité<sup>1</sup> à été désignée dans les deux phases qui ont structuré le discours de l'aménageur, c'est-à-dire :

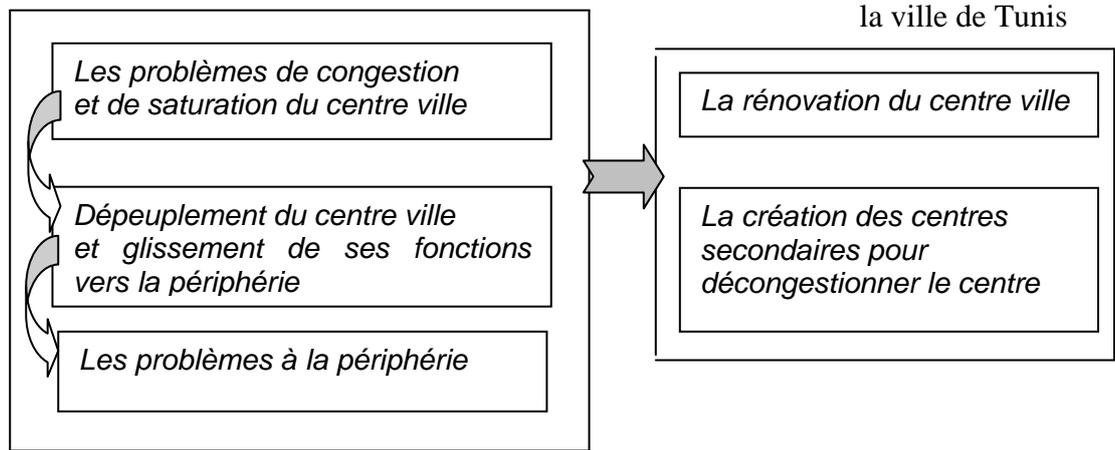
1- Lorsqu'il s'agit d'identifier les problèmes et les dysfonctionnements urbains dans la ville de Tunis.

2- Lorsqu'il s'agit de proposer des solutions pour assurer une meilleure maîtrise du développement de la région de Tunis.

**Schéma de synthèse n° 12: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n° 6**

**Phase 1 :** Problèmes du centre et de la centralité dans la ville de Tunis

**Phase 2 :** Les solutions proposées quant aux problèmes du centre et de la centralité dans la ville de Tunis



Dans ce schéma, on peut mettre en évidence l'insistance de l'aménageur sur les problèmes du centre ville de Tunis et sur la transformation de sa centralité par rapport au reste de l'agglomération. Ainsi en établissant le diagnostic des problèmes urbains de la région de Tunis, l'aménageur met l'accent sur les problèmes du centre ville et lui associe donc une image négative.

Du coup, l'utilisation des affirmations comme « C'est au niveau du centre de Tunis que les problèmes de saturation et de congestion sont les plus aigus »<sup>2</sup>, « la crise du centre »<sup>3</sup>, « le stationnement, problème particulièrement aigu, au centre de la ville de

<sup>1</sup> Voir annexe n°6 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

<sup>2</sup> « Plan directeur d'urbanisme du Grand Tunis :Note d'orientation», District de Tunis, 1988, p. 9

<sup>3</sup> Ibid, p. 10

Tunis »<sup>1</sup>, « la poursuite du dépeuplement du centre »<sup>2</sup> etc, intervient dans son discours pour confirmer et justifier cette image péjorative que véhicule le centre ville à cette époque. En effet, il explique que, dans les années quatre-vingt, avec la tertiairisation et la saturation du centre ville( T 6) ainsi que l'émergence de nouveaux quartiers attractifs à la périphérie, on a assisté au glissement de la centralité du centre ville vers ces nouveaux quartiers périphériques.

Ainsi le Tunis à centralité unipolaire est progressivement remplacé par un Tunis à centralité polynucléaire. En conséquence une image négative «colle » au centre ville abandonné par les classes moyennes au profit de nouvelles zones périphériques (T 14).

Ainsi, l'examen du schéma n°13 suivant montre que les problèmes que pose le centre ville sont multiples et diversifiés :

- Compte tenu, du mouvement de flux de biens et de personnes, qu'il engendre, pose le problème d'accessibilité, en terme de mode de transports, infrastructures et organisation de la circulation (T 4).

- Compte tenu de la forte dynamique qu'il engendre, le paysage du centre se transforme en affectant à la fois fonctions, structures et formes, et pose à cet égard le problème de tertiairisation et du dysfonctionnement de l'espace (T36). Il renvoie l'aménageur à une stratégie de réorganisation, en terme d'amélioration des conditions de fonctionnement en diversifiant les activités et en réorganisant leur répartition dans le centre.

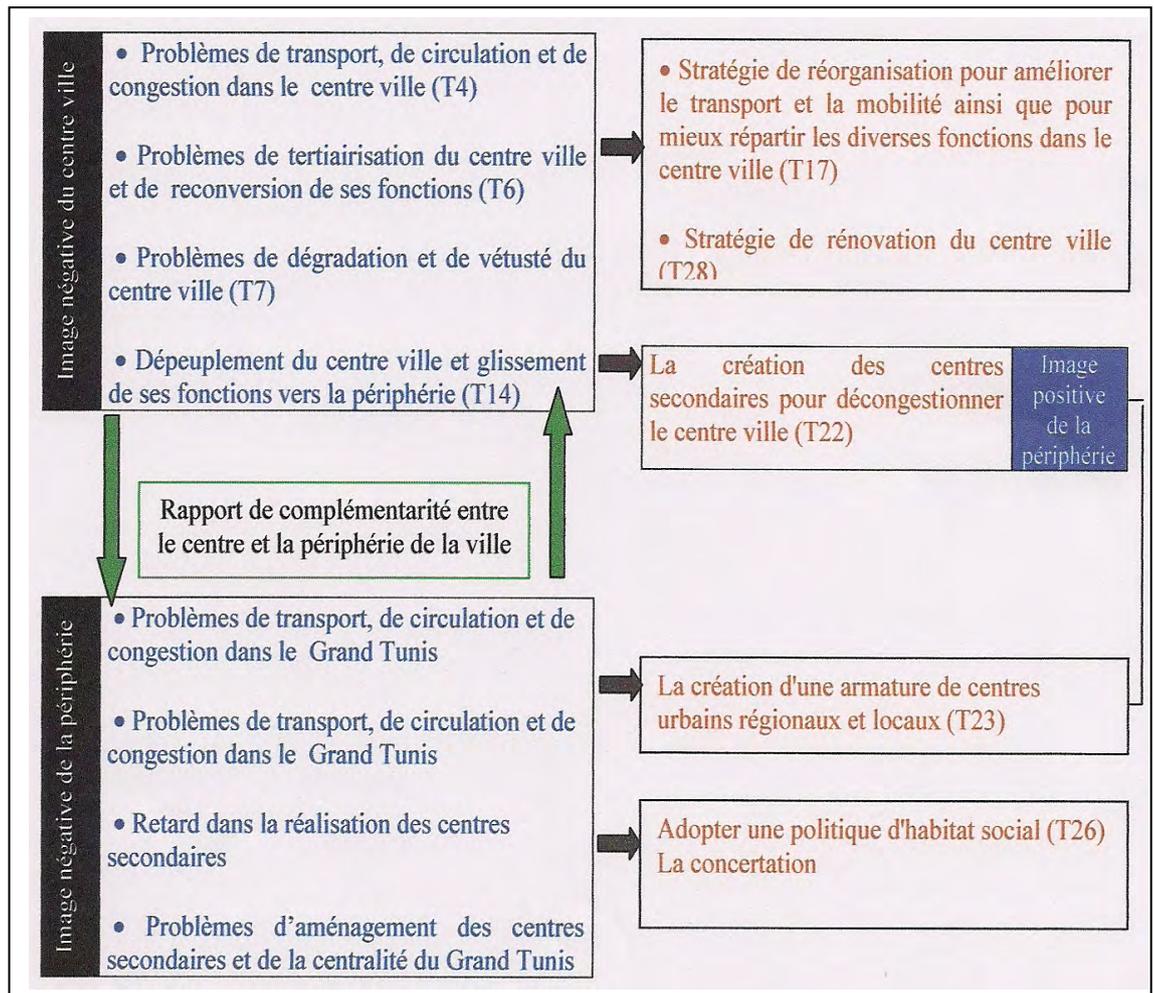
- Compte tenu de l'afflux très fort des populations vers le centre, il est l'espace le plus densifié, le plus fortement occupé, ceci pose le problème de la dégradation du bât, habitat, infrastructure et équipements (T7). Ce qui renvoie l'aménageur à une stratégie de rénovation, en terme d'amélioration de l'état et des conditions de fonctionnement selon un traitement approprié aux espaces dans le centre qui posent des contraintes et des résistances à l'aménagement.

---

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> Ibid, p. 23.

**Schéma de synthèse n° 13: Méthode d'approche des problèmes de centralité dans la ville de Tunis (1988)**



A ce niveau de l'analyse, l'aménageur, en étudiant la dynamique urbaine du Grand Tunis, ne limite pas son intérêt aux dysfonctionnements du centre ville. Il exprime également sa préoccupation pour les problèmes liés à la transformation de la périphérie. Ainsi la problématique traditionnelle des problèmes du centre ville, est remplacée par une problématique nouvelle du rapport entre le centre et la périphérie de la ville de Tunis. Cette problématique révèle la dimension importante qu'occupent les zones périphériques de Tunis dans le discours de l'aménageur. C'est une reconversion de l'image de ces zones périphériques qui ne sont plus présentées comme des zones n'ayant jamais constituer des territoires autonomes caractérisés par leur rapport de dépendance au centre ville ; mais au contraire, à partir du moment où l'aménageur leur associe l'image d'« agglomérations secondaires »<sup>1</sup> il les considère comme des nouveaux centres dont il faut favoriser leur rapport de rattachement et de complémentarité avec la

<sup>1</sup> « Plan directeur d'urbanisme du Grand Tunis : Note d'orientation », District de Tunis, 1988, p. 10.

partie la plus ancienne de la ville pour favoriser sa décongestion et son désencombrement .

A ce propos, il faut préciser que cet intérêt accordé à la périphérie a été officiellement affiché dans le cadre du plan régional d'aménagement de la ville de Tunis adopté en 1977 qui a proposé la création de centres secondaires pour résoudre les problèmes de saturation du centre ville. Mais, ce qui est intéressant dans ce document, c'est que l'aménageur ne s'intéresse pas à la périphérie, uniquement, dans son rapport avec le centre ville mais aussi en tant qu'entité urbaine articulée autour d'« agglomérations secondaires (Hammam-Lif, Bardo, Ariana, La Marsa, etc..)» qu'il faut structurer et aménager pour optimiser son propre fonctionnement urbain afin de mieux assurer son rôle) dans le Grand-Tunis. Par conséquent, avec ce nouvel intérêt pour la périphérie, l'aménageur révèle un certain nombre de problèmes qui affectent son fonctionnement ainsi que son image. Ce qui est donc important à souligner dans le discours de l'aménageur, c'est la manière avec laquelle, l'aménageur manipule l'image de la périphérie de Tunis qu'il valorise ou dévalorise en fonction des enjeux urbains qu'il traite.

L'observation du schéma n° 13 plus haut montre par exemple que les problèmes de transport, de circulation et de congestion nuisent au fonctionnement de la périphérie de Tunis, dans le sens où « un meilleur fonctionnement de l'agglomération suppose également que les pressions qui s'exercent actuellement sur les transports publics, soient réduites. Or, l'importance de la demande en transports résulte d'une mauvaise répartition spatiale des fonctions urbaines, tels que l'emploi, les services, ainsi que les équipements socio-collectifs».

Ce qui traduit l'absence des fonctions de la périphérie par rapport au centre d'agglomération. Ainsi, pour résoudre ce problème l'aménageur préconise une politique de création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux sachant que ces centres seraient implantés en priorité dans les zones ouest et sud de l'agglomération. Cela dit, il faut quand même préciser que la création des centres secondaires a été l'une des options importantes du Plan Régional d'Aménagement adopté en 1977. Cependant, cette option n'a pas complètement abouti puisque dix ans plus tard le centre urbain nord a connu un début de réalisation alors que les centres dont la création a été préconisée dans les zones ouest et sud n'ont vu aucun début de réalisation.

D'ailleurs, en tirant la leçon de cette expérience de planification urbaine régionale, l'aménageur, veut que ce document soit « un instrument de maîtrise du développement de l'agglomération Tunisoise »,<sup>1</sup> en exigeant « la réorientation de certaines politiques sectorielles, de nouvelles procédures de programmation et la maîtrise de l'information »<sup>2</sup>.

On pourrait donc conclure que la démarche de l'aménageur ne consiste plus seulement à maîtriser l'espace par l'infrastructure, ni même de répartir les activités économiques et les populations, mais plutôt à maîtriser l'intégration fonctionnelle et spatiale de l'ensemble des activités humaines (habitat, emploi, loisirs, transport, éducation, etc.) en associant le plus possible, dans une perspective de valorisation de l'environnement, différents opérateurs à l'échelle de la ville. Mais, « toutes ces mesures nécessitent de nouvelles pratiques de concertation entre les différents intervenants et opérateurs au niveau de la région. Or, cela implique la maîtrise de l'information entendue au sens large ».<sup>3</sup>

On conçoit dès lors la nouveauté d'approche de l'aménageur qui exige une réorganisation institutionnelle, des fonctions de contrôle, production et de gestion de l'agglomération. En effet, pour concevoir « un Plan Directeur du Grand Tunis conçu comme un cadre de cohérence à moyen terme pour l'ensemble des opérateurs »<sup>4</sup>, l'aménageur ne pose pas les problèmes de l'agglomération en terme quantitatif impliquant des actions d'aménagement et de programmation d'interventions urbaines, mais également en terme qualitatif qui implique la recherche des réponses appropriées aux dysfonctionnements rencontrés. A ce propos, l'exemple de la démarche de l'aménageur quant à la problématique de l'habitat, est révélateur. Au sens où il préconise « la réorientation de la politique d'habitat d'une part en prévoyant des programmes de logements en faveur des populations à faible revenu et d'autre part en favorisant la réalisation d'opérations d'habitat denses »<sup>5</sup>; après avoir été établi que la dispersion de l'urbanisation et son implantation au détriment des espaces périphériques n'est pas due à des causes spatiales mais bien au contenu de la politique de l'habitat et à son caractère sélectif favorisant les couches moyennes. Dans ce cadre, l'habitant est considéré, dans la conception de l'aménageur, comme un individu qui a des droits

---

<sup>1</sup> « Plan directeur d'urbanisme du Grand Tunis :Note d'orientation», District de Tunis, 1988, p.14.

<sup>2</sup> Ibid, p. 35.

<sup>3</sup> Ibid, p.41.

<sup>4</sup> Ibid, p. 35.

<sup>5</sup> Ibid, p. 37.

inaliénables : le droit au logement, le droit au travail, le droit au loisir, le droit à l'école. Chaque habitant, quel que soit son statut social ou son rang, a le droit à la ville. Cette conception « démocratise » l'accès à l'espace.

La recherche de cet aspect démocratique, nous la ressentons aussi dans la démarche de l'aménageur quand il admet l'importance de « la concertation » et « la transparence de l'information » entre les différents acteurs publics intervenants dans la production urbaine. Toutefois, il précise que : « l'addition des intervenants ne constitue pas toujours une garantie d'optimisation et de rationalisation des actions entreprises. D'où la nécessité de renforcer et d'améliorer la coordination entre les multiples intervenants.»<sup>1</sup>

Cette citation révèle un autre critère qui marque la démarche de l'aménageur à savoir « la rationalité » qui est la chose la mieux partagée parce que neutre sachant que « l'acte créateur, par crainte d'élitisme et par rejet de l'individualisme est proscrit au profit de la demande abstraite d'un usager statistique»<sup>2</sup>. Cependant, en usant du pouvoir de « la rationalité » et de « la technique » que révèle son discours, l'aménageur décide l'avenir de la ville en s'appuyant sur sa seule logique. La « rationalité » lui permet donc un passage en toute légitimité d'une volonté purement technique à une volonté politique. Nous sommes donc en face d'une « technocratie » qui se veut paradoxalement « démocratique » du moins en apparence. N'oublions pas que par exemple la concertation préconisée par l'aménageur ne concerne pas tous les acteurs urbains intéressés par la production de l'espace urbain, mais elle se limite uniquement aux opérateurs publics et aux acteurs institutionnels du Grand -Tunis.

**Section n°2: Analyse de contenu du « schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », 2003 (Document n° 7)**

**A. Présentation du document :**

Le Schéma Directeur d'Aménagement (SDA) du Grand Tunis a pour finalité la mise à niveau de la capitale afin qu'elle soit en mesure d'affronter les enjeux et les défis de la mondialisation de l'économie. Le présent rapport constitue la 1<sup>ère</sup> phase d'étude du SDA, qui, après un inventaire, un constat-diagnostic du Grand-Tunis, doit déboucher sur un schéma de cohérence.

---

<sup>1</sup> Ibid, p. 40.

<sup>2</sup> S. Ostrowestsky (1983), Op. Cit, p. 160.

Au terme de ces analyses portant sur les principales composantes de l'urbanisation du Grand Tunis et de l'établissement du constat-diagnostic, le SDA s'est posé les questions suivantes à partir desquelles se sont construits les scénarios et les options se rapportant au devenir de la capitale : Que veut-on, (ou que peut-on) faire de Tunis et à Tunis?

Ainsi, pour traiter cette problématique, le présent rapport se structure en trois parties principales :

- La 1<sup>ère</sup> partie concerne l'analyse, le constat-diagnostic et l'explication des enjeux de l'espace régional

- La 2<sup>ème</sup> partie concerne le territoire du District de Tunis et met en évidence les particularités de son fonctionnement, ainsi que les enjeux de son développement.

- La 3<sup>ème</sup> partie du rapport comporte un double diagnostic du fonctionnement de l'espace tunisois aux doubles échelles régionale et urbaine et définit les options et les schémas de cohérence, susceptibles de définir les principes et les orientations d'aménagements pour le Grand-Tunis.

La mise en cohérence du schéma régional avec le schéma urbain constituera la cristallisation de la première phase des études du SDA du Grand Tunis.

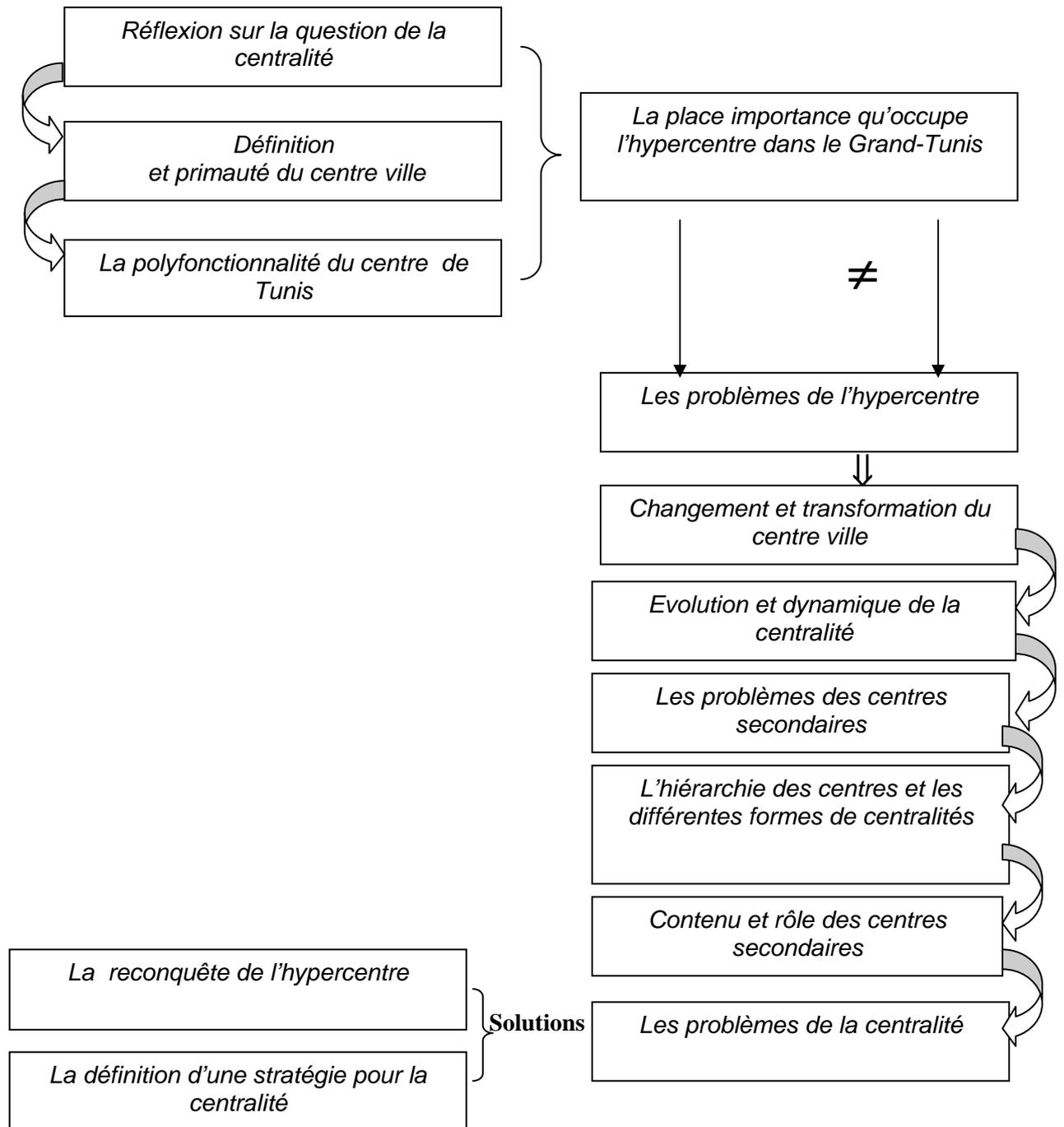
## **B. Les résultats de l'analyse**

Pour pouvoir mieux saisir le classement des énoncés relatifs aux référents du centre et de la centralité, il faut rétablir la circulation du sens parmi les thématiques dégagées<sup>1</sup>, ce que le schéma n°14 suivant essaiera de présenter :

---

<sup>1</sup> Voir annexe n°7 de la partie analyse des documents d'urbanisme.

*Schéma de synthèse n° 14: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n° 7*



Dans ce document, en consacrant un chapitre entier pour traiter la question de « la centralité dans le Grand Tunis », l'aménageur révèle la place importante qu'occupe cette thématique dans son discours. Il se justifie en affirmant que « le traitement de la centralité actuelle et la programmation d'une véritable politique de centralité pour le Grand Tunis, conditionnent la réussite du S.D.A., d'une part, et assureront les

conditions du bon fonctionnement de l'agglomération, d'autre part. »<sup>1</sup> Cependant bien que l'aménageur considère la centralité urbaine « parmi les aspects les plus importants dans le fonctionnement de l'agglomération », il admet que son contenu reste « peu ou mal défini et recouvre un ensemble de situations très contrastées ». D'ailleurs, c'est probablement pour cette raison qu'il a choisi d'amorcer son discours en opérant une recherche de conceptualisation basée sur la définition des fondements et des notions théoriques (centre ville, les formes de la centralité, la polyfonctionnalité, la hiérarchie des centres, le rayon de desserte, etc) relatifs à la thématique du centre et de la centralité. Peut-être qu'en ayant eu recours à cette réflexion sur la question de la centralité (T40), l'aménageur pensait mieux maîtriser l'usage et garantir davantage la cohérence et le bon fonctionnement du processus d'analyse urbaine qu'il voudrait mener sur les mécanismes de la centralité dans le Grand Tunis. Ainsi, pour étudier ces mécanismes de l'évolution de la centralité à Tunis, l'aménageur commence une lecture critique du PRA<sup>2</sup> élaboré en 1975 où il a été longuement question de la centralité. Suivant ses propres analyses de l'évolution du centre et des tendances actuelles de la centralité ainsi que ses développements concernant sa propre vision de la centralité future pour Tunis.

L'analyse du discours, donc, a montré que l'aménageur distingue trois périodes pour traiter la centralité de Tunis :

**- La première période (a évoqué la centralité des années soixantes-dix telle qu'elle a été abordé dans le PRA)**

L'aménageur relève l'image d'un faible réseau de centralité articulant le centre principal aux quelques centres secondaires (La Marsa, La Goulette, Hammam Lif) et aux autres petits centres locaux sous-équipés (l'Ariana, le Bardo) à la périphérie de l'agglomération. Cette situation urbaine à connotation négative est justifiée par « la dépendance des populations des villes périphériques par rapport à l'hypercentre »<sup>3</sup> (T15) qui voit sa polyfonctionnalité menacée avec l'envahissement du tertiaire (T36) provoquant la multiplication des déplacements « centre-périphérie » et accentuant par conséquence les problèmes de circulation et de stationnement (T 5).

---

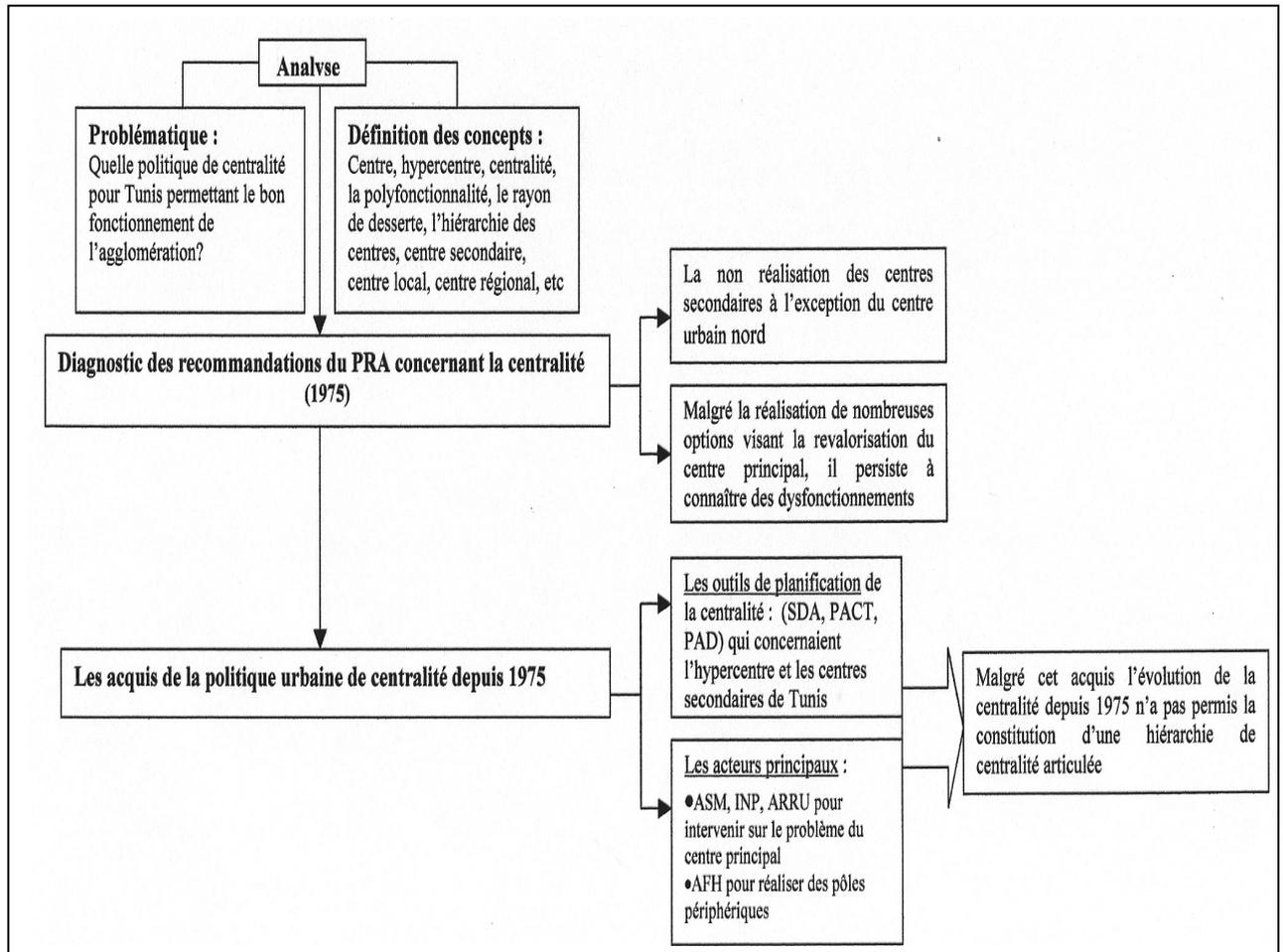
<sup>1</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 186.

<sup>2</sup> PRA : Plan Régional d'Aménagement.

<sup>3</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 191.

Enfin face à cette situation, l'image négative associée à la centralité de Tunis a persisté malgré que le PRA avait proposé des actions pour valoriser et améliorer le fonctionnement de l'hypercentre, d'une part, et de créer trois centres secondaires au nord, au sud et à l'ouest pour structurer et équilibrer l'hierarchie des centres (T 38), d'autre part.

*Schéma de synthèse n° 15: Evaluation de l'apport du PRA (1975) concernant la centralité du Grand-Tunis*



## - La deuxième période (diagnostic la centralité actuelle dans le Grand Tunis)

Rapidement l'analyse de la situation urbaine passée se transforme en diagnostic de la centralité présente du Grand Tunis. D'ailleurs, c'est en se basant sur ce diagnostic que l'aménageur arrive à conclure une image plutôt négative de la centralité mettant en exergue « une hypertrophie de l'hypercentre, des centres secondaires à contenus et poids

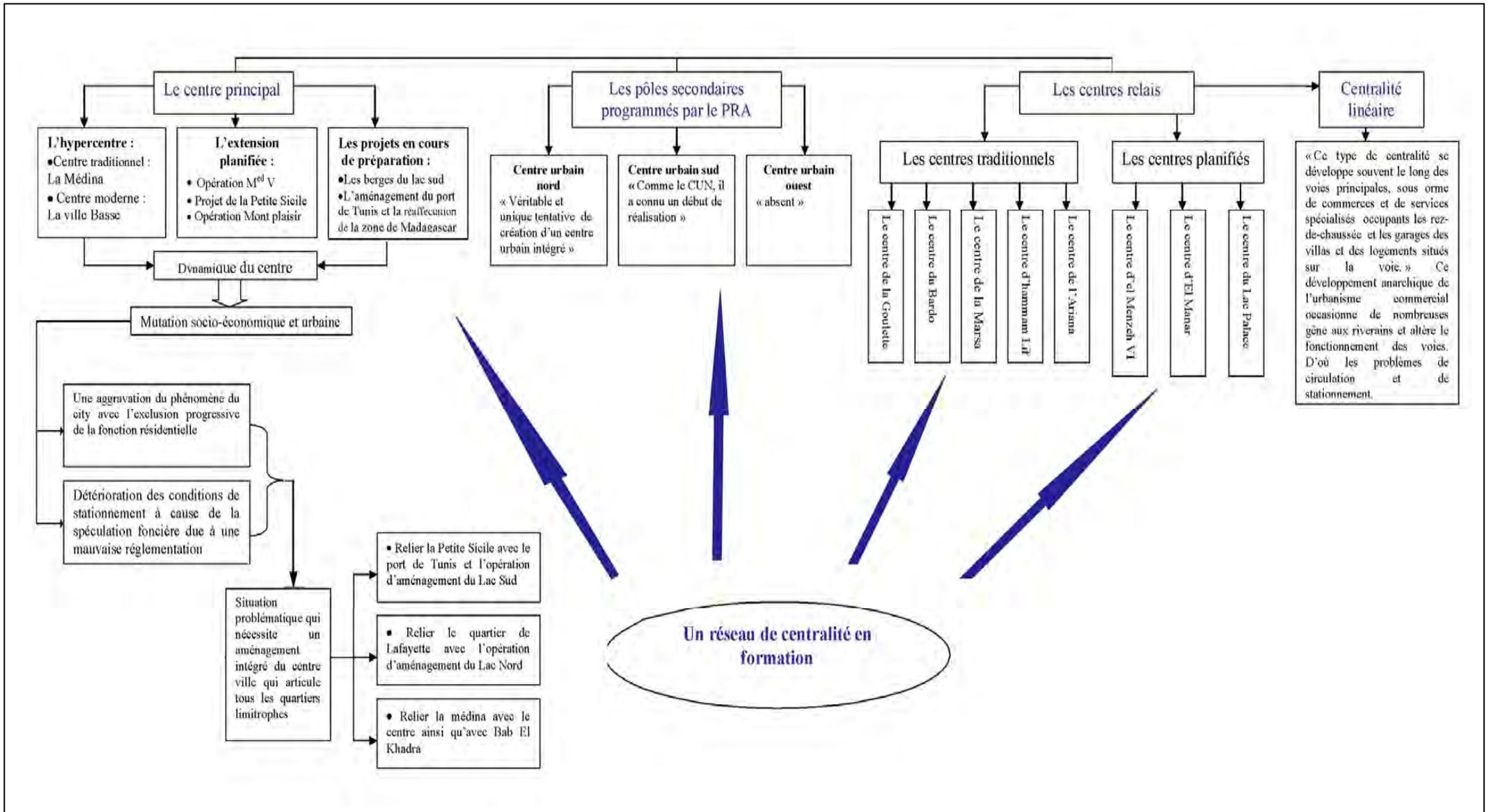
insuffisants, des nouveaux centres périphériques monofonctionnels »<sup>1</sup>. Cette image négative de la centralité est d'autant plus accentuée qu'elle marque une situation urbaine de la ville de Tunis qui a engendré « une ségrégation des fonctions et des catégories sociales, un sous-équipement socio-culturel des nouveaux quartiers, une paupérisation de l'hypercentre. »<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 211.

<sup>2</sup> Idem.

Schéma de synthèse n° 16: L'évolution de la centralité dans le Grand Tunis depuis 1975



**- Et la dernière période vise le future où il présente la centralité projetée pour Tunis dans le SDA.**

Ainsi pour faire face aux distorsions précitées, l'aménageur s'appuie sur le S.D.A en tant qu'« outil d'organisation et de planification urbaine et régionale »<sup>1</sup>. En effet, selon l'aménageur, en alliant le savoir (la maîtrise des concepts), le savoir faire (des bureaux d'études pluridisciplinaires) et l'autorité publique (ministère de tutelle), le SDA devra inciter les acteurs publics à constituer une véritable politique de centralité pour le Grand Tunis »<sup>2</sup>.

En effet, en s'appuyant sur le S.D.A, l'aménageur affirme pouvoir résoudre les dysfonctionnements de la situation urbaine de Tunis par l'adoption d'une stratégie à long terme (l'an 2020) proposant une planification intégrée de la centralité, à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération. Ainsi, il propose une politique de centralité qui porte à la fois sur « les perspectives d'organisation des centres, les politiques de dynamisation des centres existants et de revalorisation des centres anciens.»<sup>3</sup>

Pour ce faire, l'aménageur conçoit la ville de Tunis comme un organisme humain afin d'atteindre la rencontre parfaite entre l'efficacité (le développement et l'organisation des centres urbains) et le fonctionnement (l'équilibre et l'interaction entre les centres de l'agglomération) du corps humain. En considérant par exemple « l'hypercentre comme le cœur de l'agglomération »<sup>4</sup>, l'aménageur compare des parties de la ville à des parties du corps humain. Du coup la ville possédera une « âme vivante »<sup>5</sup> et connaîtra « la vie » et même « la souffrance de nombreux maux »<sup>6</sup>. Assurer alors l'équilibre et l'harmonie, entre toutes les parties de l'agglomération, devient le souci de « l'urbaniste des villes nouvelles (qui) continue son rôle de chirurgien. Il guérit, il "greffe", raccorde le "cordon ombilical", supprime "le cancer"».<sup>7</sup> Ainsi, conçue comme un "organisme vivant", la ville de Tunis devrait être organisée comme un système de centres (organes), où chaque centre est différencié, est défini par rapport à la position qu'il occupe dans la hiérarchie des centres et par son contenu

---

<sup>1</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 211.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Idem.

<sup>4</sup> Ibid, p. 195.

<sup>5</sup> Ibid, p. 198.

<sup>6</sup> Ibid, p. 195.

<sup>7</sup> S. Ostrowetsky (1983), Op. Cit, p. 142.

fonctionnel destiné à satisfaire les besoins de la population qu'il desserve. Il ne peut être défini, ni exister que par rapport aux autres centres de l'agglomération. Tous ces centres agissent et réagissent les uns sur les autres pour former un système uni, hiérarchisé et cohérent, pour former le réseau de centralité projetée du Grand Tunis.

Le bon fonctionnement de ce réseau de centralité découle donc de l'efficacité de son organisation qui dépendra :

- en premier lieu du bon fonctionnement de ses différents centres (organes) qu'ils soient des centres principaux, régionaux, de relais ou locaux (« Les centres secondaires, formant le niveau supérieur du réseau, constituent des pôles d'influence sur leur quartier ou ville, permettant de limiter le recours à l'hypercentre »<sup>1</sup>) ;

- en second lieu, de l'équilibre entre ces mêmes centres (« En offrant des services de qualité diversifiée aux populations locales, les centres relais et les centres locaux constituent un facteur de rééquilibrage urbain par rapport à l'hypercentre de Tunis »<sup>2</sup>)

- et en troisième lieu, de l'unité du système qui sera assurée par un lien organique, un réseau de voirie qui évitera de dissocier de manière intolérable les différents centres de l'agglomération (« Il est certain que le réseau de centralité de Tunis ne peut structurer l'espace urbain et assurer convenablement ce rôle, que si le centre principal (hypercentre) de la capitale est relayé par un ensemble de centres suffisamment dynamiques et attractifs.»<sup>3</sup>)

Sachant que cette vision de centralité ambitionne à atteindre l'équilibre urbain et régional de la capitale Tunis, le S.D.A a tenté de la projeter en proposant une hiérarchie des centres qui s'organise autour de l'hypercentre, des centres tertiaires, des centres régionaux, des centres relais et des centres locaux. Ainsi, en se basant sur les propositions du SDA, on a tenté de reconstruire le réseau de centralité du Grand Tunis projeté pour l'an 2020. (Voir schéma n°17)

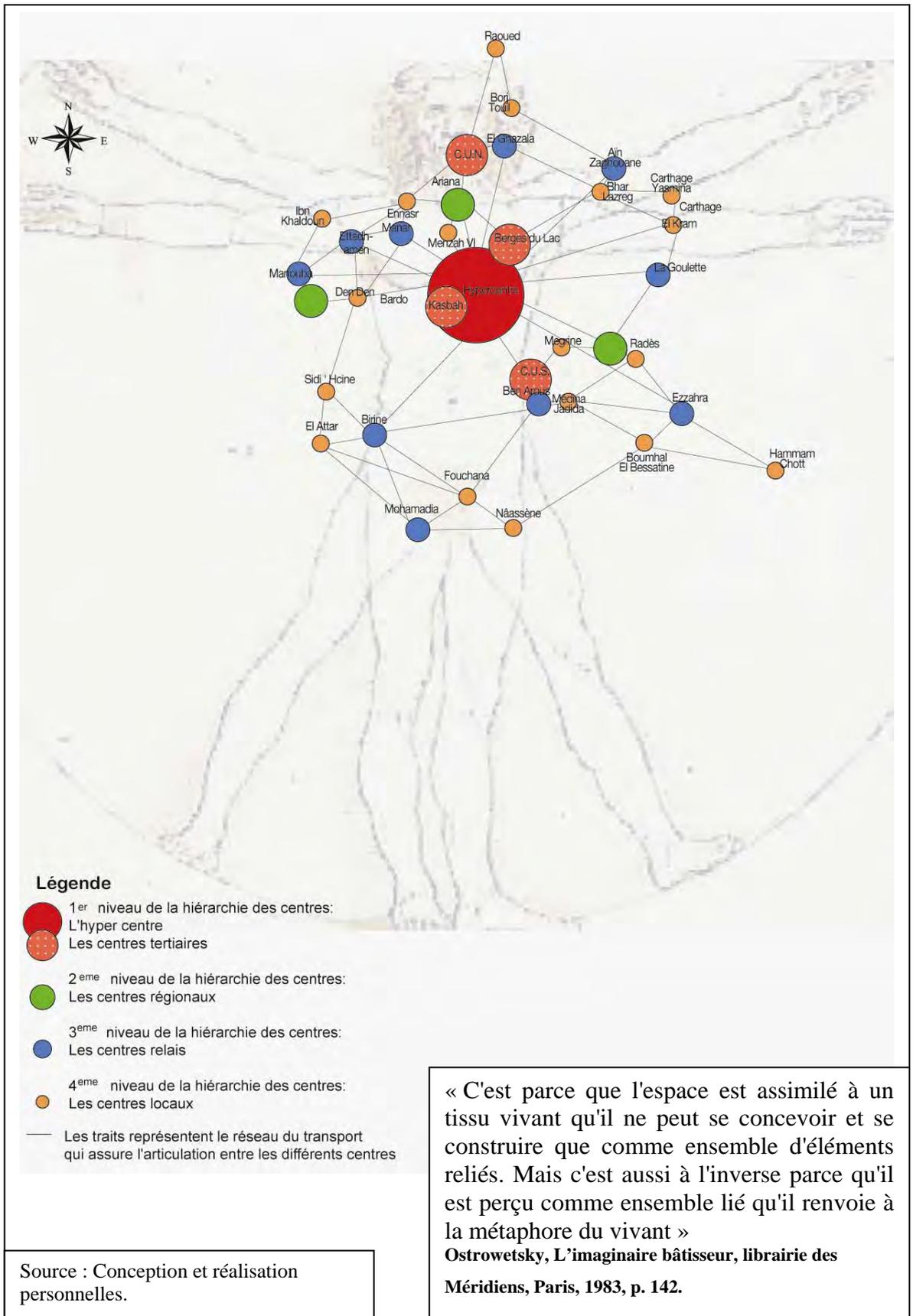
---

<sup>1</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 211.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Idem.

*Schéma de synthèse n° 17: Vision future de la centralité du Grand Tunis projetée par le SDA pour l'an 2020*



Comme le montre ce schéma n°17, la ville de Tunis devient « corps » régi par le principe de l'organisation et de l'équilibre spatial et social qui préconise la répartition des centres sur le territoire du Grand Tunis à partir de critères socio-économiques ou du niveau des équipements destinés aux populations bénéficiaires. Partant de ce raisonnement, l'aménageur gère l'espace et la société, dans le sens où il organise et répartit les fonctions dans les centres urbains pour satisfaire les besoins évolutifs de la population. Par conséquent, on pourrait remarquer qu'il ne se limite pas dans son discours à poser les problèmes de la ville en terme de contenu (que trouve-t-on dans les centres de la ville), mais il pose également des problèmes qui mettent au centre de ses préoccupations la qualité de la vie et la nécessité d'un environnement urbain sain.

En effet, ces préoccupations d'ordre qualitatif s'expliquent par le fait que l'aménageur inscrit sa stratégie de centralité « dans la perspective du développement durable, option incontournable de l'époque actuelle »<sup>1</sup>. Ainsi, témoigne d'une vision prospective basée sur les nouvelles exigences du développement urbain qui implique davantage de considération pour les dimensions sociales et environnementales dans les approches d'aménagement urbain.

L'analyse du S.D.A montre que cette nouvelle méthode d'approche est opérée au niveau du centre principal, alors qu'elle semble presque inexistante lorsqu'il s'agit d'aménager les autres centres de l'agglomération. En effet, pour reconquérir l'hypercentre, l'aménageur soulève des préoccupations d'ordre qualitatif qu'il espère traiter en basant « son action sur trois fondements : qualité de vie, équilibre social et diversité des fonctions.»<sup>2</sup> D'où la proposition des mesures visant les dimensions sociales, culturelles, symboliques et environnementales du centre, à savoir : « la promotion d'un urbanisme de centralité à caractère social, atténuant les tendances de la spéculation »<sup>3</sup>, la valorisation de l'image symbolique du centre ainsi que la valorisation et la réhabilitation des centres anciens, la maîtrise des problèmes de circulation et l'embellissement des espaces publics pour animer et réorganiser le centre, etc.

Paradoxalement, lorsqu'il s'agit des centres secondaires, l'aménageur se base sur une approche fonctionnaliste réduisant la population à un ensemble de besoins qu'il pense satisfaire grâce à une liste d'équipements socio-collectif. Il dissimule, alors, une

---

<sup>1</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 211.

<sup>2</sup> Ibid, p. 213.

<sup>3</sup> Ibid, p. 214.

représentation « réductrice » de la société, dont la description se résume à quelques chiffres. Cela dit, il faut préciser que l'aménageur appréhende ces centres secondaires à partir d'une vision fonctionnaliste « revue » voire modérée qui outrepassa la logique utilitaire et corollaire du « fonctionnalisme classique », pour créer une ville alliant variété fonctionnelle et uniformité. En effet, il propose une ville organisée en plusieurs centres plurifonctionnels mais reliés par les réseaux de voiries pour assurer la mobilité et l'échange des populations et donc atteindre la cohésion sociale, exigence du développement durable. Probablement que par le recours aux données statistiques (nombre d'habitants polarisés par chaque type de centre), l'aménageur voudrait donner une assise plus « réaliste » et donc moins discutable à sa démarche. A ce propos, en affirmant par exemple que : « l'objectif de rationaliser l'utilisation du sol dans le centre et la nécessaire restructuration du cœur de l'agglomération ont été à l'origine de nombreuses opérations (...) », <sup>1</sup> l'aménageur tente de légitimer son action en s'appuyant sur deux procédés :

1) Il représente son action comme rationnelle, objective et réaliste parce qu'elle fait appelle :

- à une démarche de conceptualisation théorique qui consiste à définir les notions et les concepts clés de son analyse

- à une démarche neutre qui s'appuie sur des données scientifiquement obtenues aux moyens des statistiques, des enquêtes sur terrain

- et sur une démarche qui s'inspire des leçons tirées des expériences passées notamment celle concernant l'apport du PRA de 1975 quant à la question du centre et de la centralité dans le Grand Tunis.

2) En assimilant le centre d'agglomération à un « cœur », l'aménageur use de l'analogie avec l'être humain pour légitimer son action et donner un aspect naturel à la hiérarchie des centres qu'il projette pour le Grand Tunis. En effet, ses choix deviennent moins discutables quand sa référence est une œuvre aussi parfaite que l'être humain. C'est comme si le fait de critiquer la démarche de l'aménageur revient à critiquer la perfection du corps humain. Ainsi, la métaphore biologique offre à la vision de l'aménageur une légitimité en agissant comme opérateur de sens mais aussi comme

---

<sup>1</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 197.

générateur de forme expressive. Elle définit la ville comme « un ensemble d'éléments (centres) liés à l'instar d'un tissu vivant, sans rupture de charge, définition somme toute relativement originale et en tout cas bien différente de ce qu'elle a pu être par le passé.»<sup>1</sup>

### **Remarque concernant les sept documents d'urbanisme analysés :**

En se basant sur l'analyse de contenu des études d'urbanisme, On voit que pour traiter la question de la centralité, les aménageurs ont développé un ensemble de stratégies cohérentes et de pratiques planificatrices diverses, en se basant sur une vision prévoyante et générale de la ville. En effet, dans toutes les études urbaines, pour exprimer leur réflexion sur la question du centre ville et de la centralité dans la ville de Tunis, les aménageurs vont tenir un discours qui se veut clair et rationnel en partant d'une approche pluridisciplinaire qui examine la ville de Tunis à la fois comme une infrastructure matérielle, une réalité économique, sociologique et culturelle ainsi qu'une dimension symbolique et abstraite. Ainsi, le tableau thématique (n°7) suivant, montre la spécificité de ce discours sur la centralité qui, pour comprendre et cerner la dynamique de la centralité, évoque de façon combinée les trois composantes principales de la ville, à savoir : sa composante spatiale, sa composante sociale et sa composante symbolique. Le choix de ces trois composantes se justifie par le fait que les discours des aménageurs sur la centralité, dans les sept études analysées, considère que le centre tant qu'espace urbain est à la fois un héritage culturel dans lequel s'inscrit l'identité d'une société, d'une région ou d'un lieu, de même qu'en tant qu'infrastructure, il est un capital économique d'une importance considérable. D'où la nécessité de considérer la problématique de la centralité urbaine d'une manière très large. Ainsi, l'étude de la question de la centralité dans la ville de Tunis dans les sept études urbaines, est donc celle de la totalité de ses infrastructures urbaines et techniques qui donnent forme à la vie quotidienne de ses usagers, en canalisant ses divers flux de personnes, d'énergie, d'informations et de biens matériels qui permettent de satisfaire les besoins de la société en général.

Enfin, cette approche pluridisciplinaire de la ville de Tunis, d'une manière générale et de la dynamique de sa centralité, d'une manière particulière, devrait permettre aux aménageurs de construire, d'imaginer et de créer des centres secondaires qui soient le plus socio-dynamiques possible. Elle devrait les doter de compétences pour intervenir sur le centre ville ainsi que les autres centres émergents en prenant en

---

<sup>1</sup> S. Ostrowetsky (1983), Op. Cit, p. 238.

considération leur identité culturelle ainsi que leur évolution dans le temps.

**Tableau n° 7: L'approche pluridisciplinaire de la centralité dans les discours des aménageurs**

CODES	LES THEMES / LES DOCUMENTS (DOC)	DOC1 *1975	DOC2 *1976	DOC3 *1976	DOC4 *1977	DOC5 *1978	DOC6 *1988	DOC7 *2003
T 4	Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville	1	1	1	1	1	1	1
T 7	Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville	1	1	1	1	1	1	1
T 3	Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée	1	1	1	1	1	1	1
T 6	Problèmes de tertiarisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions		1	1	1	1	1	1
T 15	Dépendance de la périphérie au centre ville	1	1	1			1	1
T 10	Problèmes des équipements nuisibles au centre (entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques)	1	1	1	1			1
T 36	Concentration des fonctions tertiaires dans l'hypercentre			1	1	1	1	1
T 8	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport ville basse-médina	1	1	1	1			
T 5	Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le Grand Tunis				1	1	1	1
T 16	Problèmes d'aménagement des centres secondaires et de la centralité du Grand Tunis				1	1	1	1
T 13	Retard dans la réalisation des centres secondaires						1	1
T 17	Propositions d'options d'aménagement: améliorer le transport et la mobilité dans la ville	1	1	1	1	1	1	1
T 22	La création des centres secondaires pour décongestionner le centre ville	1	1	1		1	1	1
T 19	Eloigner les équipements qui gênent et dégradent le centre (industrie, dépôt, atelier, etc)		1	1	1	1		1
T 28	La rénovation du centre ville	1					1	1
T 23	La création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux						1	1
	Totaux	9	10	11	11	10	13	15
T 18	Surmonter la différence entre les deux parties (moderne et ancienne) du centre	1	1	1	1	1		
T 24	La réhabilitation du centre ville (médina et ville basse) et sauvegarde de son patrimoine			1	1	1		1
T 30	Reconquête de l'hypercentre			1		1		1
T 32	Image attractive du centre ville	1	1	1	1		1	1
T 34	Primauté et originalité du centre (animation, polyfonctionnalité)	1	1		1			1
T 33	Un centre poly-social				1			1
T 41	Une agglomération équilibrée					1	1	1
	Totaux	3	3	4	3	4	2	6
T 8	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis	1	1	1	1			
T 20	Intégrer des équipements socio-collectifs pour les loisirs					1	1	1
T 1	Le centre ville perd de sa polysocialité			1	1		1	1
T 14	Dépeuplement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie			1	1		1	1
T 2	Manque d'espaces aménagés pour les piétons dans le centre ville	1						1
T 21	Créer des espaces pour les piétons	1						1
T 27	Améliorer les conditions de vie: créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics						1	1
	Totaux	3	1	3	3	1	4	6

## **Chapitre n° 2 : Analyse thématique-diachronique et décodage des référents idéologiques de la centralité dans les études d'urbanisme**

### ***Sous- chapitre n° 1 : L'analyse thématique-diachronique de la centralité dans les études d'urbanisme***

Alors que le découpage de l'analyse par document parcourt les thèmes du discours pour en rebâtir l'architecture singulière, l'analyse thématique défait en quelque sorte la singularité du discours et découpe transversalement ce qui, d'une étude urbaine à l'autre, se réfère au même thème. Elle dépasse donc la cohérence singulière caractérisant chaque document pour chercher une cohérence thématique inter-documents. « La manipulation thématique consiste ainsi à jeter l'ensemble des éléments signifiants dans une sorte de sac à thèmes qui détruit définitivement l'architecture cognitive (...) singulière. L'analyse thématique est donc cohérente avec la mise en œuvre de modèles explicatifs de pratiques ou de représentations, et non pas de l'action.»<sup>1</sup> Ainsi, on va effectuer un nouveau classement thématique qui consiste à regrouper dans une même rubrique, les thèmes dont le sens se rapproche. Ceci va nous permettre de créer des rubriques larges dont le contenu thématique est plus fréquent dans les documents étudiés<sup>2</sup>. Voici donc la liste des rubriques thématiques :

- **Rubrique n°1** : Les problèmes du centre et de la centralité du Grand Tunis
- **Rubrique n°2** : Options d'aménagement pour résoudre les problèmes du centre et de la centralité du Grand-Tunis
- **Rubrique n°3** : Images positives du centre ville de Tunis
- **Rubrique n°4** : Réflexions autour de la question du centre et centralité dans le Grand Tunis
- **Rubrique n°5** : Présentation du centre ville de Tunis et de ses fonctions urbaines
- **Rubrique n°6** : Polycentrisme et création des centres secondaires à la périphérie

---

<sup>1</sup> A.Blanchet et A. Gotman, « L'enquête et ses méthodes : l'entretien », Paris, Nathan, 2001, p. 98.

<sup>2</sup> Voir les annexes dans la partie analyse document d'urbanisme : annexe n°8 (la liste détaillée des thèmes dans chaque document d'urbanisme), annexe n°9 (Constitution des axes thématiques et la fréquence de chacun de ces axes thématique dans les sept documents étudiés) et annexe 10 (tableau de synthèse axes thématiques/documents d'urbanisme)

- **Rubrique n°7** : Hiérarchie des centres et différentes formes de centralité dans le Grand-Tunis

Partant de ces rubriques thématiques, nous avons pu construire le tableau (n°8) suivant qui présente la répartition des thèmes ayant soulevé la question du centre et de la centralité dans les sept documents d'urbanisme étudiés. A travers la lecture de ce tableau, nous allons essayer d'opérer une analyse diachronique des thèmes en essayant de répondre à la question suivante : Comment évolue le sens du centre et de la centralité à travers les différents thèmes évoqués dans tous ces documents ?

Tableau n° 8: Synthèse des thématiques traitant la question du centre et de centralité dans les sept documents d'urbanisme analysés

	LES THEMES / LES DOCUMENTS (DOC)	DOC1 *1975	DOC2 *1976	DOC3 *1976	DOC4 *1977	DOC5 *1978	DOC6 *1988	DOC7 *2003	Totaux
<b>T1</b>	<b>THEME 1 : Les problèmes du centre et de la centralité dans le Grand Tunis</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>63</b>
	Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville	1	1	1	1	1	1	1	7
	Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville	1	1	1	1	1	1	1	7
	Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée	1		1	1	1	1	1	6
	Problèmes de tertiairisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions		1	1	1	1	1	1	6
	Dépendance de la périphérie au centre ville	1	1	1			1	1	5
	Le centre ville perd de sa polysocialité			1	1	1	1	1	5
	Problèmes des équipements nuisibles au centre (entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques)	1	1	1	1			1	5
	Concentration des fonctions tertiaires dans l'hypercentre				1	1	1	1	4
	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport ville basse-médina	1	1	1	1				4
	Problèmes de transport, de circulation et de gestion dans le Grand Tunis				1	1	1	1	4
	Dépeuplement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie			1	1		1	1	4
	Problèmes d'aménagement des centres secondaires et de la centralité du Grand Tunis				1	1	1	1	4
	Problèmes fonciers				1		1	1	3
	Manque d'espaces aménagés pour les piétons dans le centre ville	1	1					1	3
	Retard dans la réalisation des centres secondaires						1	1	2
<b>T2</b>	<b>THEME 2 : Options d'aménagement pour résoudre les problèmes de centralité à Tunis</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>44</b>
	Propositions d'options d'aménagement: améliorer le transport et la mobilité dans la ville	1	1	1	1	1	1	1	7
	La création des centres secondaires pour décongestionner le centre ville	1	1	1		1	1	1	6
	Eloigner les équipements qui gênent et dégradent le centre (industrie, dépôt, atelier, etc)		1	1	1	1		1	5
	Surmonter la différence entre les deux parties (moderne et ancienne) du centre	1	1	1	1	1			5
	La réhabilitation du centre ville (médina et ville basse) et sauvegarde de son patrimoine			1	1	1		1	4
	La rénovation du centre ville	1					1	1	3
	Proposition de solutions et reconquête de l'hypercentre			1		1		1	3
	Intégrer des équipements socio-collectifs pour les loisirs					1	1	1	3
	La création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux						1	1	2
	Créer des espaces pour les piétons	1						1	2
	Améliorer les conditions de vie: créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics		1					1	2
<b>T3</b>	<b>THEME 3 : Images positives du centre ville de Tunis</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>16</b>
	Image attractive du centre ville	1	1		1			1	4
	Primauté et originalité du centre (animation, polyfonctionnalité)	1	1		1			1	4
	Un centre poly-social				1			1	2
	Importance du transport dans le centre	1			1			1	3
<b>T4</b>	<b>THEME 4 : Réflexions autour du centre et de la centralité du Grand Tunis</b>	<b>1</b>	<b>7</b>						
<b>T5</b>	<b>THEME 5 : Présentation du centre ville de Tunis et de ses fonctions urbaines</b>	<b>1</b>	<b>7</b>						
<b>T6</b>	<b>THEME 6 : Polycentrisme et création des centres secondaires à la périphérie</b>	<b>1</b>	<b>7</b>						
<b>T7</b>	<b>THEME 7 : L'hierarchie des centres et différentes formes de centralité</b>						<b>1</b>	<b>1</b>	<b>2</b>
	<b>Totaux</b>	<b>11</b>	<b>14</b>	<b>14</b>	<b>22</b>	<b>20</b>	<b>14</b>	<b>31</b>	<b>133</b>

Note : le chiffre (1) dans les cases du tableau suivant indique que tel thème a été évoqué dans tel documents d'urbanisme.

L'approche diachronique des pratiques d'aménagement et d'urbanisme sur les trente dernières années révèle un changement d'esprit important, que l'on peut traquer à travers la circulation du sens de la notion de centralité urbaine utilisée dans les discours des aménageurs et appliquée à l'organisation spatiale du Grand-Tunis.

L'analyse de contenu des études urbaines a permis de distinguer trois périodes importantes qui ont marqué l'évolution de ce concept, en passant par les contenus suivants : la centralité unipolaire, la centralité pluripolaire et la centralité hiérarchique.

### **Section n°1 : La centralité unipolaire**

Au lendemain de l'indépendance, quand les aménageurs étudiaient le centre urbain de Tunis, la notion de centralité qui guide leur réflexion tendait à faire de la ville de Tunis, une entité urbaine organisée autour d'un centre unique, attractif et rayonnant sur le reste de l'agglomération tunisoise.

Ensuite, jusqu'au milieu des années 70, cette primauté du centre ville que renforce sa polurifonctionnalité et sa polysocialité revient souvent dans les discours des aménageurs et particulièrement dans les deux premiers documents d'urbanisme analysés<sup>1</sup> ( Doc1/ 1975 et Doc2/ 1976 ). Ces derniers continuent à évoquer la place importante qu'occupe le centre dans l'agglomération en mettant en exergue son contenu fonctionnel<sup>2</sup> qui se démarque par rapport à celui d'une périphérie sous-équipée souffrant d'une extension urbaine anarchique<sup>3</sup>.

Ces deux discours sur la centralité de Tunis pourraient être rapprochées de deux analyses de la centralité développées séparément par Lefebvre et Ledrut. En effet, malgré que ces deux chercheurs se rejoignent sur le fait que la centralité urbaine est

---

<sup>1</sup> (Doc1/ 1975) c'est le code pour désigner le 1<sup>er</sup> document analysé : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1975, District de Tunis.

(Doc2/ 1976) c'est le code pour désigner le 2<sup>ème</sup> document analysé : « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », 1976, Direction d'aménagement du territoire.

<sup>2</sup> A ce propos le (Doc1/ 1975) affirme que « toutes les fonctions « productives », tant dans les secteurs secondaires (activités industrielles ou de sous-traitance, activité portuaire) que dans le secteur tertiaire (sièges sociaux de sociétés, banques, bureaux d'études, services, etc...) sont représentées dans la zone centrale. De même que les fonctions sociales : habitat, les équipements, les loisirs présentent une densité exceptionnelle par rapport à toutes les autres zones de l'agglomération. » (Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1975, District de Tunis, p. 158.).

<sup>3</sup> Pour confirmer l'idée de la primauté du centre par rapport à la périphérie de Tunis, l'auteur du (Doc2/ 1976) souligne que « l'ouest et le Sud ne disposent d'aucun centre d'équipements et de services susceptible de limiter leur dépendance vis à vis du centre de l'agglomération de Tunis. L'urbanisation de ces zones s'est faite sans plan d'ensemble au gré des opportunités foncières et le long des axes routiers ». (Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », 1976, Direction d'aménagement du territoire, p. 48.).

constitutive de la ville et de l'urbain, qui sont impensables sans elle ; Lefebvre, définit la centralité « comme simultanément, rassemblement, rencontre, à la fois réels et virtuels, de tout ce qui se trouve dans la ville, personnes, choses, activités.»<sup>1</sup>, définition qui renvoie aux composantes plurifonctionnelles et plurisociales constitutives de l'image de l'espace central. Alors que Ledrut, lui, propose le couple centre/non centre, intériorité/extériorité, comme «structure élémentaire de l'espace social»<sup>2</sup>, en affirmant que : « Le centre, différencié, complexe, riche, s'opposerait à la partie non centrale, fondée sur la répétition d'éléments semblables. Le double mouvement, de dispersion et de rassemblement, est associé pour lui à l'extériorité et l'intériorité du jeu entre centre et non centre ». En effet, cette dernière approche de la centralité par Ledrut permet de mieux comprendre la raison pour laquelle les aménageurs, ont usé de l'image de la périphérie (la partie extérieure de la ville à valeur péjorative) pour consolider et renforcer celle du centre ville (la partie intérieure de la ville à valeur positive). Ainsi, dans les trois premiers documents étudiés, le terme périphérie apparaît faussement neutre, au sens où il est utilisé pour désigner en particulier des fragments de la ville n'ayant jamais constitué des territoires autonomes se caractérisant par leur rattachement, leur dépendance, avec la partie la plus ancienne de la ville qui n'est autre que son prestigieux centre.

### **Section n°2 : Le passage de la centralité unipolaire à la centralité pluripolaires**

Paradoxalement, cette primauté du centre a déclenché une série de problèmes qui ont terni son image positive. C'est ce que souligne clairement le document n°2 (Doc2/ 1976)<sup>3</sup>, en montrant que l'attraction du centre ville a débouché sur un phénomène compromettant une extension rationnelle de l'espace urbain traduisant une situation défavorable pour le Grand Tunis qui se manifeste par un déséquilibre entre un centre dominant et saturé, d'une part, et une périphérie (constituée des banlieues proches) faiblement densifiée, sous-équipée et donc dépendante du centre originel.

---

<sup>1</sup> H. Lefebvre (1968, *Le droit à la ville*, Anthropos) cité par M. Clavel, in « Sociologie de l'urbain », Paris, Anthropos, collection « ETHNO-SOCIOLOGIE », 2002, p. 59.

<sup>2</sup> R. Ledrut (1976, *L'espace en question*, Anthropos) cité par M. Clavel (2002), Idem.

<sup>3</sup> « Au niveau de l'agglomération, la concentration de population devient une LOURDE CHARGE et pose des problèmes inquiétants quant à la répartition géographique. Ainsi, par exemple, la saturation du centre ville contraste dangereusement avec les faibles densités des proches banlieues. Or le mécanisme d'occupation du sol favorise ce phénomène compromettant une extension rationnelle de la zone urbaine ». (Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », 1976, Direction d'aménagement du territoire, p. 4).

En effet, l'examen de cette situation urbaine dans les 4 premiers documents d'urbanisme étudiés<sup>1</sup> (Doc1/ 1975, Doc2/ 1976, Doc3/ 1976 et Doc4/ 1977) a fait l'objet d'analyses et de diagnostics portant sur l'évolution du centre ainsi que son rapport avec la périphérie de la ville. L'examen du tableau de synthèse des thématiques traitant la question du centre et de centralité dans les documents d'urbanisme analysés montre que ces études urbaines ont mis en exergue un certain nombre de problèmes dus à l'évolution du centre et de la centralité dans le Grand Tunis<sup>2</sup>, à savoir : la disparition des espaces libres dans le centre ville, le sous-équipement de la périphérie et son développement anarchique, un centre congestionné, saturé et dégradé à cause de la lenteur de sa rénovation et de sa réhabilitation, etc. D'ailleurs dans les documents 3 et 4 quand les aménageurs traitent la question du centre ville de Tunis, ils insistent sur les problèmes du centre ville et sur la transformation du contenu de sa centralité qui se trouve de plus en plus envahie par le tertiaire. En effet, l'envahissement du centre par le tertiaire a progressivement donné naissance à un hypercentre congestionné et saturé que rares sont les établissements qui pourront y trouver place. Il s'ensuit donc pour ces derniers une tendance à s'implanter le long de l'axe sud-nord de la ville basse et non dans son artère principale, l'axe H. Bourguiba voire l'axe Ouest-Est. A ce propos, en confirmant que : « le centre de Tunis ne redevient une préoccupation qu'en 1976, au moment où les difficultés de fonctionnement s'accroissent »<sup>3</sup>, J. Abdelkafi évoque une certaine image négative qui va « coller » au centre ville.

---

<sup>1</sup> (Doc1/ 1975) c'est le code pour désigner le 1<sup>er</sup> document analysé : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1975, District de Tunis.

(Doc2/ 1976) c'est le code pour désigner le 2<sup>ème</sup> document analysé : « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », 1976, Direction d'aménagement du territoire.

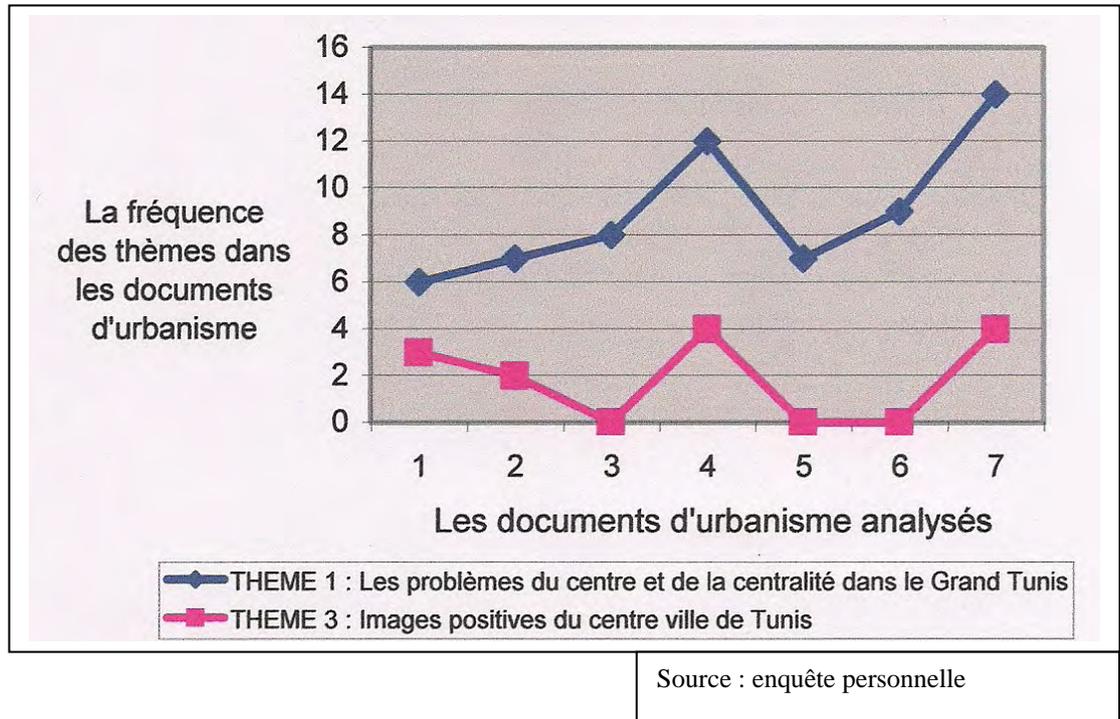
(Doc3/ 1976) c'est le code pour désigner le 3<sup>ème</sup> document analysé : « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », 1976, District de Tunis.

(Doc 4/ 1977) c'est le code pour désigner le 4<sup>ème</sup> document analysé : « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », 1977, Groupe huit.

<sup>2</sup> Voir le thème n°1 (Les problèmes du centre et de la centralité dans le Grand Tunis) dans le tableau de synthèse N°7.

<sup>3</sup> J. Abdelkafi (1989), Op. Cit, p. 98.

**Courbe n° 1: Evolution de l'image positive du centre ville de Tunis par rapport à celle des problèmes du centre et de la centralité**



L'examen du graphique n°1 montre que la courbe de fréquence de l'image positive du centre ville, dans les discours des aménageurs, régresse dans le document n°3 ( Doc3/ 1976 ) publié justement en 1976. Effectivement, dans ce document, l'auteur associe une image négative au centre ville que renforce la dégradation de ses bâtiments, les problèmes de circulation, la dichotomie entre médina et ville basse, ainsi que son abandon par les classes moyennes pour les nouveaux quartiers périphériques. Une deuxième régression de cette courbe, vers les années quatre-vingt, confirme cette image négative qui apparaît fortement présente dans les discours des aménageurs dans les documents n°5 et n°6 (Doc5/ 1978 et Doc6/ 1988)<sup>1</sup>. Chose qui s'explique probablement qu'à cette époque on a assisté à une remise en cause du rôle du centre ville dans l'agglomération avec l'éclatement de sa centralité vers de nouveaux quartiers périphériques, favorisant ainsi, l'émergence de nouveaux centres secondaires de la ville de Tunis (les Berges du Lac nord, le Manar, l'Ariana, etc.) caractérisés par une très forte

<sup>1</sup> (Doc5/ 1978) c'est le code pour désigner le 5<sup>ème</sup> document analysé : « Plan d'aménagement de la commune de Tunis : Schémas de zones », 1978, District de Tunis.

(Doc6/ 1988) c'est le code pour désigner le 6<sup>ème</sup> document analysé : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1988, District de Tunis.

spécialisation dans le tertiaire de commandement économique, financier et politico-administratif.

Les analyses dans les documents d'urbanismes n°5 (Doc5/ 1978), n°6 (Doc6/ 1988) et n°7 (Doc7/ 2003)<sup>1</sup>, en particulier, s'accordent à noter les transformations concomitantes du centre et de sa centralité ainsi que leur impact sur le fonctionnement de l'agglomération de Tunis. La centralité n'est plus unique circonscrite dans le centre ville, mais elle est dissoute en plusieurs centres secondaires.

Cela dit, l'observation de la courbe montre qu'elle atteint son sommet dans les documents n°4 (Doc4/ 1977) et n°7 (Doc7/ 2003). Autrement dit, c'est dans ces deux documents précités que l'image positive du centre ville a été le plus évoquée. Mais paradoxalement, la courbe de la fréquence des problèmes du centre et de la centralité dans les discours des aménageurs analysés, atteint également son maximum dans ces mêmes études urbaines. Ce paradoxe n'est qu'apparent en sachant que les auteurs évoquent dans leur discours l'image positive du centre ville, en tant qu'image urbaine à laquelle ils aspirent d'autant plus qu'elle a caractérisé le centre dans le passé. Ainsi, ils affirment que face aux dysfonctionnements urbains de plus en plus évidents de l'agglomération tunisoise, cette dernière est soucieuse de retrouver une image positive et attractive et ceci passe inévitablement par une reconquête de sa centralité d'origine.

En outre, selon les documents, le centre ville continue de s'accrocher à son statut de centre de gravité de la ville et à son rôle de vitrine nationale et internationale, malgré ses difficultés de fonctionnement comme unique organisateur du territoire de la ville puisqu'il est davantage relié à d'autres centres secondaires qu'aux territoires locaux.

Ainsi, la notion de centralité change de contenu en même temps que se transforme la notion de ville.

---

<sup>1</sup> (Doc7/ 2003) c'est le code pour désigner le 7<sup>ème</sup> document analysé : « schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase », 2003, URBACONSUL, URAM et BRAMMAH.

### *Section n°3 : Le polycentrisme hiérarchique*

A ne pas en douter, le centre ville est en plein dynamisme, mais souffre de plusieurs « maux »<sup>1</sup>. Quels sont donc les « remèdes »<sup>2</sup> proposés par les aménageurs pour guérir les maux de la centralité urbaine du passé et du présent, mais aussi comment imaginent-ils celle de demain?

Les « remèdes », utilisés par les auteurs dans les documents d'urbanisme, sont qualitatifs<sup>3</sup> : répondre par des centres urbains nouveaux au sous-équipement de la périphérie afin d'alléger le centre ville, sortir d'un périmètre trop restreint pour trouver des terrains à bâtir selon des axes préférentiels, répondre à une ville mono-centrique qui étouffe par une nouvelle ville polycentrique qui fonctionne en se basant sur un réseau de centres caractérisés par leur organisation hiérarchique. Du coup, on passe de la notion de la centralité à la notion du polycentrisme. A propos de cette dernière notion, Allain Rémy affirme qu'« une réflexion sur le polycentrisme suppose un retour sur la notion de centralité. Il n'en est ni le négatif ni la négation des avantages, mais plutôt l'une de ses formes ou de ses déclinaisons. Il se présente comme une alternative aux tendances lourdes d'une métropolisation-concentration dont les conséquences territoriales néfastes deviennent de plus en plus évidentes.»<sup>4</sup>

Comme le montre la lecture du tableau de synthèse n°7, l'analyse des documents d'urbanisme révèle une forte fréquence du thème n°6 « Polycentralités et création des centres secondaires ». Ceci recoupe le constat que, dans les discours des aménageurs, l'image de la ville multipolaire, vient remplacer, celle de la ville unipolaire comme réponse aux difficultés de fonctionnement de l'agglomération de Tunis.

---

<sup>1</sup> Dans le Doc2/ 1976 et le Doc7/ 2003, les aménageurs ont utilisé le terme « maux » pour évoquer les problèmes du centre ville de Tunis : Doc2/ 1976 : Direction d'aménagement du territoire, « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrimodaux d'aménagement », 1976, p. 4. Doc7/ 2003 : URBACONSUL, URAM et BRAMMAH, « schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », 2003, p. 195.

<sup>2</sup> On a choisi le terme remède pour reprendre la série d'images médicales utilisées par les auteurs des documents d'urbanisme étudiés.

<sup>3</sup> «Dans le cas du Grand Tunis, les documents d'urbanisme restent trop prescriptifs pour devenir de véritables outils de programmation en matière de centralité. Ainsi, ces plans ont arrêté des options et des vocations pour les centres, sans préciser, ni les outils et les moyens de réalisations, ni un échéancier d'intervention».

« Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », 2003, p192.

<sup>4</sup> A.Rémy et al., « Le polycentrisme un projet pour l'Europe », Presses Universitaires de Rennes, 2003, p. 13.

En effet, dans les deux premiers documents, les aménageurs dévoilent implicitement les prémisses de la notion du polycentrisme comme option d'aménagement future pour la ville de Tunis. Chose qui se manifeste par leur incitation à la mise en place rapide d'une politique de centralité qui consiste à créer des centres secondaires à la périphérie pour satisfaire les besoins de la population qui y réside et atténuer la densification et la saturation du centre ville.

Le document n°3 (Doc3/ 1976) augure officiellement le passage de la ville organisée par « un système de centralité uni-polaire »<sup>1</sup> à celle qui fonctionne selon « un système pluripolaire »<sup>2</sup>.

Le document n°4 (Doc4/ 1977), bien qu'il focalise sur l'analyse du contenu tertiaire du centre ville, a souligné l'importance des centres secondaires dans l'agglomération en affirmant : « l'estimation du poids du centre par rapport aux autres communes ou la mise en évidence de ses tendances ne pouvait se faire à la seule échelle du centre : il fallait en conséquence dépasser les limites de l'enquête prévue dans les centres secondaires et aborder l'investigation à l'échelle de l'agglomération.»<sup>3</sup>

Quant au document n°5 (Doc5/ 1978) rappelle que la création des centres secondaires permettant de décongestionner le centre principal, a été présenté comme l'une des options importantes du Plan Régional d'Aménagement adopté en 1977. Partant de là, il propose de résoudre les problèmes de la centralité de la ville grâce à la mise en place d'une stratégie de centres secondaires complétée par une politique de transport pour favoriser l'accessibilité à ces nouveaux centres et pour améliorer la mobilité dans toute la ville, ce qui à long terme va régresser les disparités spatiales entre le centre et la périphérie de Tunis.

Cependant, en 1988, le document n°6 (Doc6/ 1988) met en exergue le retard dans la réalisation des centres secondaires. Au fait, « seul le Centre Urbain Nord a été réalisé. Alors que les centres dont la création a été préconisée dans les zones Ouest et Sud n'ont vu aucun début de réalisation »<sup>4</sup>.

Cette critique revient dans le discours de l'auteur du document n°7 (Doc7/ 2003), qui affirme que : « les pôles secondaires, préconisés par le P.R.A., n'ont pas à ce

---

<sup>1</sup> « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », 1976, District de Tunis, p. 3.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », 1977, Groupe huit, p. 4.

<sup>4</sup> « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1988, District de Tunis, p. 13.

jour atteint les objectifs assignés. Si le Centre Urbain Nord connaît un début de réalisation, le Centre Urbain Sud est en gestation et le Centre Urbain Ouest n'est pas à l'ordre du jour »<sup>1</sup>. Cette situation a engendré une « hypertrophie de l'hypercentre, des centres secondaires à contenus et poids insuffisants, des nouveaux centres monofonctionnels »<sup>2</sup>.

Pour faire face à cette situation urbaine, les auteurs des documents n°6 (Doc6/ 1988) et n°7 (Doc7/ 2003) positionnent les centres urbains (tant principaux que secondaires) au cœur de la question urbaine et de l'aménagement du territoire, en insistant sur la constitution d'une stratégie de centralité pour le Grand Tunis.

La lecture du tableau de synthèse n°7 montre qu'à partir de la fin des années 70, les aménageurs, remplacent dans leur discours sur la centralité, le terme d'« organisation polynucléaire » par ceux d'« armature de centres urbains » et d'« hiérarchie des centres ». Ainsi, parmi les options d'aménagement que propose le document n°6 (Doc6/ 1988) pour lutter contre les déséquilibres urbains dans le Grand Tunis, figure « la création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux »<sup>3</sup>. Cela dit, bien que cette option d'aménagement visant un rééquilibrage du Grand Tunis a été rapidement<sup>4</sup> abordée dans ce document (Doc6/ 1988), le document n° 7 (Doc7/ 2003), ayant approfondi le plus la réflexion sur le thème de la centralité, propose une stratégie de planification qui augure une vision hiérarchisée des centres du Grand Tunis.

A ce propos, le document n° 7 (Doc7/ 2003), est le seul document à avoir défini la notion de « hiérarchie des centres » en précisant que « les différents centres d'une même ville, agglomération ou métropole ne se développent pas isolement. Les réseaux de centres ont des caractéristiques communes, dont la plus importante est leur organisation hiérarchique »<sup>5</sup> ; Il ajoute que « la notion de "hiérarchie des centres" (...) montre que la centralité dans les grandes agglomérations urbaines avait tendance à être structurée autour :

- D'un centre principal (généralement le centre-ville ancien, qui offre le niveau

---

<sup>1</sup> « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », 2003, p. 202.

<sup>2</sup> « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », 2003, p. 211.

<sup>3</sup> District de Tunis, « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1988, p. 33.

<sup>4</sup> A la page 33 du document 6, neuf lignes seulement ont été consacrées pour expliquer l'importance de « la création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux », alors que pour traiter la même question le document 7 a consacré tout un chapitre (« La centralité dans le Grand Tunis ») qui s'est étalé sur 33 pages.

<sup>5</sup> « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », 2003, p. 189.

le plus élevé de services et d'activités sociales) ;

- De plusieurs centres secondaires périphériques, rayonnant chacun sur une aire de desserte;

- De petits centres locaux disposant d'un rayon d'influence plus limité. »<sup>1</sup>

En effet, ces lignes directrices de la notion de l'hierarchie des centres sont reprises telles quelles dans la politique de centralité proposée par le document n° 7 (Doc7/ 2003), sachant qu'elles sont traduites sur le plan spatial par :

- Le renforcement et la valorisation<sup>2</sup> des fonctions de centralité du centre principal de Tunis, « le cœur de l'agglomération »<sup>3</sup>.

- Le développement d'une pluralité de pôles secondaires en périphérie<sup>4</sup>.

- Organiser l'espace urbain de l'agglomération comme un ensemble cohérent et lisible pour assurer son développement durable<sup>5</sup>.

Cette vision de centralité future pour le Grand Tunis révèle un modèle polycentrique véhiculant une vision d'ensemble nettement hiérarchique. Elle même basée sur une pensée à fort référentiel, spatialiste, et reposant sur une rationalité edificatrice linéaire. Il s'agit certes d'un modèle polycentrique qui correspond à la recherche d'une nouvelle échelle, en l'occurrence celle de la région urbaine, mais tout en conservant un rapport centre/périphérie absolument structurant, comme le montre le schéma suivant :

---

<sup>1</sup> Ibid, p. 189.

<sup>2</sup> « L'adoption d'une stratégie de planification intégrée de la centralité, à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, doit traduire dans un projet d'ensemble des stratégies à long terme (l'an 2020) , portant à la fois sur les perspectives d'organisation des centres, les politiques de dynamisation des centres existants et de revalorisation des centres anciens ».

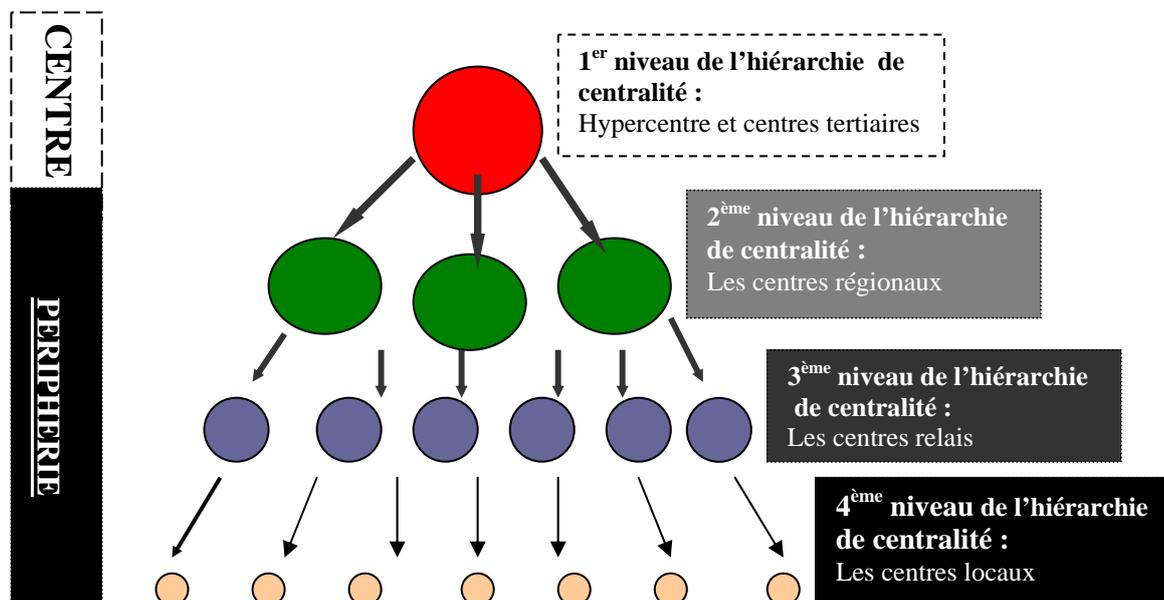
« Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », 2003, p. 211.

<sup>3</sup> Ibid, p. 195.

<sup>4</sup> « Dans ce contexte, il est recommandé d'envisager et de favoriser l'émergence, au cours des vingt prochaines années, de quelques centres urbains attractifs, en réelle position de rééquilibrage, associant les différentes parties urbaines existantes aux zones d'extension urbaines envisagées. », Ibid, p. 211.

<sup>5</sup> « Cette politique de centralité, fondée sur une hiérarchie claire, doit allier la volonté de valoriser les centres existants, tant principaux que secondaires, à une action de création de nouveaux centres secondaires, d'appui et de relais à l'hypercentre. Cette recherche d'organisation des centres doit résolument s'inscrire dans la perspective d'un développement durable, option incontournable ». Idem.

**Schéma de synthèse n° 18: Représentation du modèle polycentrique hiérarchisé projeté pour le Grand Tunis par le SDA 2003**



Ce modèle polycentrique s'inscrit ainsi dans un contexte cherchant la déconcentration du centre principal en répartissant certaines de ses fonctions dans les centres urbains secondaires afin de satisfaire les besoins évolutifs de leurs populations. D'où apparaît l'idée de l'équilibre et du rééquilibrage urbain comme paradigme dominant de ce modèle de centralité, sachant que l'une des raisons majeures de la création des centres secondaires est de freiner le départ des populations vers le centre principal. Ceci recoupe avec la volonté de l'aménageur à affirmer la centralité de l'agglomération en consolidant le rôle des centres secondaires dans son fonctionnement. A ce propos, il affirme dans le document n°7 (Doc7/ 2003) « Il est en effet, certain que le réseau de centralité de Tunis ne peut structurer l'espace urbain et assurer convenablement ce rôle, que si le centre principal (hypercentre) de la capitale est relayé par un ensemble de centres suffisamment dynamiques et attractifs. »<sup>1</sup>

En outre, en annonçant que : « Le principe d'une hiérarchie des centres a une valeur bien évidente, dans la mesure où elle permet l'accessibilité aux services sociaux ou commerciaux au niveau le plus appréciable »<sup>2</sup>, l'aménageur exprime à travers ce modèle de polycentrisme hiérarchique l'idée de l'équité sur une agglomération multipolaire en offrant une accessibilité maximale des services pour les populations.

<sup>1</sup> Idem.

<sup>2</sup> Ibid, p. 189.

Enfin, on ne peut pas s'empêcher de remarquer que même si l'aménageur affirme qu'il appréhende la centralité en se basant sur un seul critère fonctionnel selon lequel « l'hierarchie des centres est mesurée généralement à partir de leur contenus et d'après l'importance des services qu'ils présentent »<sup>1</sup> ; plusieurs indices témoignent d'une approche de la centralité sur le plan symbolique. Ainsi, l'aménageur espère que les centres secondaires dans l'avenir soient « suffisamment dynamiques et attractifs »<sup>2</sup> afin de « constituer une image forte sous forme de symbole architectural et de traitement urbain approprié.»<sup>3</sup>

Cependant, l'intérêt accordé à l'image du centre principal semble beaucoup plus important que celui noté chez les autres centres de l'agglomération. Dans le sens où l'aménageur voit dans la reconquête de l'hypercentre et donc du centre principal de Tunis une option incontournable permettant de confirmer la centralité de l'agglomération à l'échelle nationale qu'internationale. Une place décisive est ainsi consacrée à « la valeur symbolique de ces espaces dans l'image du centre ville de Tunis »<sup>4</sup>. Cette orientation revient à intégrer dans le discours de l'aménageur : le patrimoine, la culture, le paysage architectural, et autres valeurs en vogue (comme la qualité de vie, l'équilibre social, la polysocialité et la polyfonctionnalité par exemple) dans le système de valorisation généralisée du centre principal.

L'insistance sur la valeur symbolique caractérisant le centre principal et son association à l'enjeu de centralité, correspond probablement à renforcer la position du centre originel dans l'hierarchie des centres que l'aménageur projette pour le Grand Tunis en l'an 2020.

---

<sup>1</sup> Ibid, p. 211.

<sup>2</sup> Idem.

<sup>3</sup> Ibid, p. 212.

<sup>4</sup> Ibid, p. 214.

## *Sous- chapitre n° 2 : Décodage des référents idéologiques dans le discours officiel des aménageurs sur la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis*

Comme on vient de voir, les représentations sont au cœur de notre réflexion urbaine concernant la dynamique du centre et de la centralité dans la ville de Tunis. Il ne s'agit pas de considérer la ville telle qu'elle est mais telle qu'on se la représente. Donc, plus que la ville de Tunis, l'objet de cette première partie de la thèse porte sur les représentations officielles de sa centralité véhiculées par les auteurs des études urbaines ayant fait l'objet de notre analyse.

En effet, à ce niveau de la réflexion, nous tenterons de montrer que les études urbaines bien qu'elles soient perçues comme des moyens de rationalisation du développement urbain, sont le produit de médiateurs qui sont des agents qui réalisent la construction d'un référentiel d'une politique, c'est-à-dire la création des images cognitives déterminant la perception du problème par des groupes en présence et la définition des solutions appropriées.

Autrement dit, nous chercherons à montrer que tout en essayant de territorialiser les enjeux et les objectifs fixés pour traiter la problématique de la centralité urbaine dans la ville de Tunis, les aménageurs vont passer par les différentes représentations qu'on se fait de la ville et qui se traduisent notamment par les modes de la planification urbaine qu'ils adoptent. Ce raisonnement se justifie par le fait que les représentations urbaines qui contribuent dans la construction du sens de la centralité de la ville de Tunis, sont directement liées à la prospective et influencent les aménageurs quant aux choix des modes de la planification urbaine à adopter et aux actions à mettre en oeuvre.

Ainsi, en partant de l'hypothèse que chaque étude urbaine a une vision, un angle d'attaque pour appréhender les problèmes de la centralité dans la ville de Tunis, mais également des objectifs et des stratégies propres ; il devient intéressant de rechercher, dans les sept études urbaines analysées, les modes de la planification urbaine sur lesquels se sont appuyés leurs auteurs. En effet, l'intérêt d'une telle recherche, pourrait nous permettre de cerner, dans les discours officiels des aménageurs, les fondements idéologiques et théoriques ayant nourri leurs représentations du centre et de la centralité de la ville Tunis.

Enfin, par l'analyse des référents idéologiques et théoriques auxquels renvoient les études urbaines analysées, on pourrait se demander si les auteurs de ces documents manipulent leur discours en véhiculant leur propre représentation et celles (explicitement ou implicitement) de leur époque du centre et de la centralité de la ville de Tunis ?

Pour répondre à ce questionnement, encore une fois, nous avons eu recours à la méthode de l'analyse de contenu<sup>1</sup> déjà opérée sur le discours des aménageurs dans chacune des études urbaines sélectionnées. Cette méthode consistant en un découpage et une réduction des énoncés des textes retenus pour l'analyse, nous a permis de dégager des énoncés (signifiés) qui renvoient aux différents critères caractérisant les différentes méthodes de planification urbaine que les aménageurs avaient choisi de privilégier pour aménager la ville de Tunis, d'une manière générale, et/ ou, pour appréhender ses problèmes du centre et de la centralité, de manière particulière.

La lecture de ces énoncés (signifiés) qui renvoient aux différents critères de la planification urbaine, nous a permis d'organiser ces derniers autour de deux catégories dévoilant deux modes de la planification urbaine cernés dans les discours des aménageurs. Il s'agit de la planification stratégique (1<sup>ère</sup> catégorie) et de la composition urbaine (2<sup>ème</sup> catégorie).

L'application de la méthode exposée ci-dessus, a permis d'établir des grilles d'analyse des modes de la planification urbaines qui tentent de synthétiser au maximum les contenus et les objectifs des pratiques planificatrices urbaines révélées explicitement et/ou implicitement dans leurs discours des aménageurs sur la centralité de la ville de Tunis. Ceux sont donc celles présentées dans les pages suivantes.

---

<sup>1</sup> Annexe n°11 de la partie analyse des documents d'urbanisme (Grilles d'analyse des modes de planification urbaine dans les documents d'urbanisme étudiés.)

**Tableau n° 9 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°1 : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine	
Objectif principal	<b>Créer des nouveaux centres</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Il nous paraît souhaitable d'envisager le maintien de la prépondérance du centre pour l'avenir, mais en offrant malgré tout, aux habitants des périphéries nord, ouest et sud, un meilleur niveau de service à proximité. Comment créer des pôles secondaires, sans trop diminuer le rayonnement du centre actuel ? » P 47	CU1.1
	« Primauté du centre et création de centres secondaires » p 105	CU1.2
Aspect de la ville privilégié	<b>Intervention sur le centre ancien (médina et ville basse)</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Il importe de définir une vocation à la médina en liaison avec le reste de la ville et particulièrement avec le centre ville, de concrétiser le plus tôt possible les propositions contenues dans le projet de décret établi par l'ASM : améliorer l'habitat, programmer les équipements destinés au public et les espaces ouverts, entretenir la voirie et les réseaux, surtout les réseaux d'assainissement, restructurer les espaces économiques, restaurer et réhabiliter les monuments historiques, et de lancer des plans d'aménagements des secteurs les plus déshérités.» P 48	CU1.3
Dimension principale	<b>L'espace</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Il est nécessaire d'introduire la dimension spatiale : c'est au niveau des quartiers, que l'on peut le mieux analyser les incohérences, les manques ou les chevauchements entre les différentes composantes de l'environnement urbain . » (p47)	CU1.4
Valeurs de référence	<b>Valeurs esthétiques et culturelles associées au centre et/ou à la ville</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Médina : un avenir commercial incertain et un patrimoine culturel à valoriser » « (...) restaurer et réhabiliter les monuments historiques, et de lancer des plans d'aménagements des secteurs les plus déshérités.» (P 48)	CU1.5
	« La prochaine décennie verra des changements profonds dans l'orientation et le caractère du développement urbain à Tunis, qui devrait permettre à la ville d'être embellie et de constituer une capitale digne d'un pays moderne fondé sur une civilisation très ancienne (...) » p 117	CU1.6

**Tableau n° 10 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°1 : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique	
Objectif principal	Modifier la centralité et développer les structures de la ville de Tunis	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Il importe donc de définir rapidement une politique des centres, de choisir dès maintenant les emplacements pour les centres relais » p50	PS1.1
	« A partir d'une première partie exposant, à partir des données disponibles, les principaux problèmes actuels et les tendances à court terme, un certain nombre d'options sont présentées à l'examen des autorités responsables qui ont donc à choisir les grandes lignes du développement futur du Grand Tunis, à long terme. » p 117	PS1.2
	« Il importe aujourd'hui de mettre à l'étude un tel plan qui puisse servir de cadre de référence aux pouvoirs publics locaux en vue de permettre l'émergence progressive d'une nouvelle armature de centres et de réseaux de circulation » p 48	PS1.3
Aspect de la ville privilégié	L'enjeu économique	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Le développement économique constitue l'objectif prioritaire » p 61	PS1.4
	« Les choix les plus importants à effectuer concernent : *Les objectifs en matière de population *La structure future de l'économie *Les modèles de croissance urbaine » p 117	PS1.5
Dimension principale	Le temps	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Ce rapport a été conçu comme un document présentant un diagnostic sommaire sur la situation actuelle, une problématique du développement future, des options pour l'aménagement de l'espace à moyen et long terme.» p 6	PS1.6
	« Une deuxième partie est consacrée à la problématique du futur : quels sont les choix possible à long terme ? Quel objectif de population peut-on raisonnablement viser pour Tunis en 2000 ? » p 6	PS1.7
	« Quel type d'économie peut-on choisir ? (...) » p 6	PS1.8
Valeurs de référence	Efficacité / optimisation de l'action urbaine projetée sur la ville et/ ou sur le centre	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« On peut conclure que si le site est très contraignant au centre de l'agglomération actuelle, en revanche les possibilités d'urbanisation à la périphérie sont importantes. Le problème n'est pas de trouver des terrains, mais d'organiser la croissance urbaine, au meilleur coût pour la collectivité. » p 10	PS1.10
	« Choisir une croissance modérée. Accroître le contrôle de l'urbanisation. Renforcer les structures régionales, (...) Toutes ces actions devraient permettre d'avoir une meilleure planification de l'espace. »P 94	PS1.11

**Tableau n° 11 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°2 : « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrimodaux d'aménagement », Direction d'aménagement du territoire, 1976. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique	
	Modifier la centralité et développer les structures de la ville de Tunis	
Objectif principal	Enoncés	Codes
	« D'un urbanisme subi à un aménagement volontaire » (p 112)	PS2.1
	« La structure urbaine de la zone centrale se trouve congestionnée et nécessite une réorganisation fonctionnelle adaptée à son propre développement et en corrélation avec l'aménagement de l'agglomération toute entière » (p 158)	PS2.2
Aspect de la ville privilégié	L'enjeu économique	
	Enoncés	Codes
	« C'est dans la recherche de la cohérence des composantes des fonctions économiques et sociales de l'agglomération dans le cadre d'une organisation spatiale que s'inscrit notre problématique de l'aménagement du Grand Tunis » (p109)	PS2.3
Dimension principale	Le temps	
	Enoncés	Codes
	« Il s'agit donc de définir le cadre général d'harmonisation à long terme, dans lequel toute opération ponctuelle puisse se resituer et réaffirmer l'orientation et les objectifs de base. » p113	PS2.4
Valeurs de référence	Efficacité / optimisation de l'action urbaine projetée sur la ville et/ ou sur le centre	
	Enoncés	Codes
	« C'est à travers le développement optimal des zones périphériques que seront apportées les premières solutions à « l'engorgement » du centre ville. » (p 185)	PS2.5
	« Il nous paraît nécessaire de reconsidérer toute la problématique de l'Aménagement du Grand Tunis sous deux aspects parallèles : - l'optimisation entre les différents secteurs d'activités, - l'organisation de l'espace en fonction de l'optimisation » (p 112)	PS2.6

**Tableau n° 12 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°2 : « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », Direction d'aménagement du territoire, 1976. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine	
	<b>Créer des nouveaux centres</b>	
<b>Objectif principal</b>	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Par l'implantation de nouveaux établissements dans ces zones périphériques à l'intérieur desquels les déplacements se feraient ou à pied(...) ou par transport en commun (...), on arriverait à créer une couronne urbaine mieux équipée autour du centre-ville, apte à absorber une partie du mouvement. » (p 127)	CU2.1
	<b>Intervention sur le centre ancien (médina et ville basse)</b>	
<b>Aspect de la ville privilégié</b>	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« En ce qui concerne l'urbanisation des terrains longeant l'avenue Mohamed V, ou bien l'aménagement de la voirie, ou encore l'implantation de nouvelles activités industrielles au centre ville, nos « propositions générales » peuvent être retenues intégralement et leurs applications ponctuelles dépendent des services municipaux dont les programmes sont d'ailleurs établis. » (p 185)	CU2.2
	« N'engager d'opération dans la zone centrale qu'avec une extrême prudence et notamment qu'après une projection approfondie des conséquences sur les zones périphériques. » (p 185)	CU2.3
	<b>L'espace</b>	
<b>Dimension principale</b>	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Mettre en évidence, à travers les composantes sociales économiques et géographiques de Tunis, les conditions d'une organisation de l'espace urbain du DISTRICT » (p 3)	CU2.4
	« L'organisation de l'espace est la traduction du concept d'optimalisation à une échelle géographique préalablement définie», (p114)	CU2.5
	Le concept de « zoning » (p 158)	CU2.6
<b>Valeurs de référence</b>	<b>Valeurs esthétiques et culturelles associées au centre et/ou à la ville</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	219 « Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville », (p159)	CU2.7

**Tableau n° 13 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°3 : « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », District de Tunis, 1976. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine	
Objectif principal	<b>Créer des nouveaux centres</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« (...) La confortation ou la création de centres secondaires afin de redresser les disparités économiques et sociales » (pI)	CU3.1
Aspect de la ville privilégié	<b>Intervention sur le centre ancien (médina et ville basse)</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Des opportunités d'action existent en ville ancienne comme en ville basse tant au niveau de la population que des sites, il conviendrait de les saisir rapidement pour éviter la dégradation du patrimoine existant ». (p II)	CU3.2
	« C'est l'intérieur de ce périmètre (ville basse) qui doit être étudié en premier lieu pour déterminer la nature et le niveau d'interventions et d'extensions possibles. » (p 15)	CU3.3
	«Ce deuxième aspect (les structures du bâtiment individuel dans le médina) sera le seul à nous intéresser ici, que nous diviserons en deux parties : construction et démolition (ou ruine) » (p 42)	CU3.4
Dimension principale	<b>L'espace</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Il faudra cerner les tendances d'évolution du centre de l'agglomération, (...). Ces observations porteront sur les changements de l'occupation du sol, des catégories de population et les modifications du bâti. » ( p2)	CU3.5
Valeurs de référence	<b>Valeurs esthétiques et culturelles associées au centre et/ou à la ville</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Les programmes en cours ou proposés ne sont pas suffisant pour modifier le rôle de la ville ancienne dans le centre de Tunis. Mais par contre ils contribuent à réduire l'intérêt architectural de la médina et ils portent atteinte à son patrimoine historique. Destructifs ont été tous les programmes de rénovation jusqu'à présent. (..) Constructifs au contraire pourraient être certains programme de réhabilitation en cours mais surtout à l'étude. » (p41)	CU3.6
	« En ce qui concerne la construction toute demande de permis est sensée passer par l'ASM qui exprime son avis sur l'opportunité tant d'utilisation que de valeur architecturale de la demande à la municipalité.» (p 42)	CU3.7
	« Il est possible de montrer une évolution passée et possible de la ville basse en tant qu'entité indépendante, ségréguée de l'ancienne ville,(...) il s'agit de trouver une solution pour surmonter la différence entre les deux parties du centre.(...) Le système traditionnel est conçu comme étant dans une position d'infériorité vis à vis du système occidental. » (p 16)	CU3.8

**Tableau n° 14 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°3 : « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », District de Tunis, 1976. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique	
Objectif principal	Modifier la centralité et développer les <i>structures</i> de la ville de Tunis	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Différence qui se retrouve à tous les niveaux mais qu'il conviendra d'essayer de surmonter dans la formulation d'options pour l'avenir du centre qui est le but principal de la note. » (p13)	PS3.1
	« Ce qui est plus important que les programmes de l'Administration, voir de l'ASM sont les modifications de structure apportées ponctuellement à l'intérieur de la Médina. Elles sont de deux ordres : elles portent sur les caractéristiques socio-économique des populations résidentes et ses diverses organisations, elles portent sur les structures, du bâtiment individuel surtout.»(p 42)	PS3.2
Aspect de la ville privilégié	L'enjeu économique	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Nous avons essayé de comprendre la dynamique de l'évolution économique par le biais de la construction et de l'accroissement des utilisation du sol pour les emplois. » (p II)	PS3.3
Dimension principale	Le temps	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Différence qui se retrouve à tous les niveaux mais qu'il conviendra d'essayer de surmonter dans la formulation d'options pour l'avenir du centre qui est le but principal de la note. » (p13)	PS3.4
Valeurs de référence	Efficacité / optimisation de l'action urbaine projetée sur la ville et/ ou sur le centre	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« La méthode de travail : il s'agit tout d'abord de rassembler les différents travaux effectués au District traitant du centre principal, recueil de données statistiques ou analyses situant les relations entre le centre et la périphérie. » Ainsi, pour cerner les tendances d'évolution du centre de l'agglomération afin de proposer une politique d'aménagement efficace, l'aménageur dans ce document se base sur des calculs scientifiques (taux de croissance, etc) et sur des données statistiques, bref sur une études analytique et globale du centre de Tunis. (p I)	PS3.5

**Tableau n° 15 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°4 : « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, 1977. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine	
Objectif principal	<b>Créer des nouveaux centres</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Desserrement des quartiers surpeuplés du centre. Ce desserrement des populations peut vouloir dire : soit leur reloger dans les zones centrales encore disponibles ou aménageables ; soit leur rejet en périphérie urbaine.» p 53	CU4.1
Aspect de la ville privilégié	<b>Intervention sur le centre ancien (médina et ville basse)</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Les projets actuellement à l'étude risquent par leur importance, d'avoir des implications sur la structure urbaine et le tertiaire du centre de Tunis. » p53	CU4.2
	« On essaiera (...) d'identifier les problèmes sectoriels et spatiaux les plus importants, liés au fonctionnement du centre. » p 69.	CU4.3
Dimension principale	<b>L'espace</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Un premier volet de la dynamique récente peut être constitué par l'identification des chantiers actuels et des constructions récentes ainsi que des projets et propositions en cours d'étude dont l'exécution risque d'imprimer un profond changement dans l'organisation de l'espace central » p 51	CU4.4
Valeurs de référence	<b>Valeurs esthétiques et culturelles associées au centre et/ou à la ville</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	«Valorisation du centre historique : (...) sauvegarde de la médina, réhabilitation des quartiers populaires, etc.» p53	CU4.5
	«L'aménagement du centre dépend de la conception que l'on se fait du patrimoine de Tunis : intégrer la médina dans le système central ou la marginaliser ? » p 84	CU4.6
	«L'aménagement du centre dépend de la conception que l'on a du centre : centre de prestige à sélectivité ou de convergence sociale » p 84	CU4.7

**Tableau n° 16: Grilles des modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°4 : « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, 1977. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique	
Objectif principal	Modifier la centralité et développer les structures de la ville de Tunis	
	Enoncés	Codes
	« Il importait de dépasser le stade de la simple analyse pour s'inscrire dans une démarche plus opérationnelle. C'est ainsi que nous avons orienté, focalisé les recherches dans la perspective de l'aménagement du centre, du contenu et du sens qu'il convenait de lui donner. » p 1	PS4.1
	« Dans le cas de Tunis, on assiste à une mutation de la structure originelle de la ville qui tend à perdre ses qualités spécifiques. Pour s'inscrire dans les mécanismes les plus banals du glissement des centres urbains, tendances qui ne sont pas pour autant signes de modernité. » p 67	PS4.2
Aspect de la ville privilégié	L'enjeu économique	
	Enoncés	Codes
	« Quel rôle économique pour Tunis ? » p 74	PS4.3
	« Quel doit être le rôle d'une capitale économique, tertiaire seulement, ou également industriel? » p 75	PS4.4
	« L'aménagement du centre dépend de la conception que l'on se fait d'une capitale économique. » p 84	PS4.5
	« (...) Le rôle économique directionnel que le centre exerce à l'échelle de l'ensemble du pays. » p 1	PS4.6
Dimension principale	Le temps	
	Enoncés	Codes
	« Il importait de dépasser le stade de la simple analyse pour s'inscrire dans une démarche plus opérationnelle. C'est ainsi que nous avons orienté, focalisé les recherches dans la perspective de l'aménagement du centre, du contenu et du sens qu'il convenait de lui donner. » p 1	PS4.7
valeurs de référence	Efficacité / optimisation de l'action urbaine projetée sur la ville et/ ou sur le centre	
	Enoncés	Codes
	Pour qu'une telle étude ne se limite pas à un simple recueil de données et puisse prolonger efficacement les recherches menées par le district, il fallait en dépasser le cadre. » p 3	PS4.8

**Tableau n° 17 : Grille 8 du mode de la planification urbaine (MPU) décelé dans l'étude urbaine n°5 : « Plan d'aménagement de la commune de Tunis : Schémas de zones », District de Tunis, 1978. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine	
Objectif principal	<b>Créer des nouveaux centres</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« En 1978 Tunis est devenue une agglomération millionnaire qui présente des problèmes d'aménagement très complexes. En effet, une présentation ainsi qu'une analyse scientifique des zones principales qui la composent devient opportun. C'est dans ce cadre que ce document, en découpant la ville de Tunis en dix zones, souligne les problèmes spécifiques à chacune d'elle et fait ressortir un certain nombre d'actions d'aménagements possibles dont l'objectif est de mieux assurer l'articulation et le fonctionnement entre ces zones et par conséquent renforcer le rôle dévolu pour la ville de Tunis d'une manière générale. » p2	CU5.1
	« La création d'un pôle urbain à vocation tertiaire qui engloberait d'une part la zone de la Rabta, pour laquelle des propositions pour une organisation adéquate de l'espace devront être faites, d'autre part les terrains libérés à l'occasion du desserrement des industries situées aux abords de Bab Sidi Abdesslem, ainsi que éventuellement une partie des terrains militaires de Forgemol. L'aménagement d'un tel centre répond à l'objectif d'y regrouper un nombre important d'emplois et de services tertiaires et de contribuer ainsi à la réduction de l'importance relative du centre ville actuel. » p15	CU5.2
	« La création d'un centre urbain à vocation régionale pour l'ensemble Nord de Tunis et la commune de l'Ariana de part et d'autre de la voie X à proximité de l'INRAT actuel. L'aménagement de ce centre répond à l'objectif d'y regrouper un nombre important d'emplois et de services tertiaires et de contribuer à la réduction de l'importance relative du centre-ville, afin notamment d'améliorer les conditions de circulation dans leur ensemble » p17	CU5.3
Aspect de la ville privilégié	<b>Intervention sur le centre ancien (médina et ville basse)</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« L'aménagement de cette zone (centrale) est d'autant plus difficile qu'elle est relativement dépourvue de grands terrains libres et que le poids des opérations d'envergure déjà engagées est tel que la marge de manœuvre est singulièrement réduite. Néanmoins, une analyse des problèmes spécifiques de chacun des quartiers qui la composent fait ressortir un certain nombre d'actions possibles susceptibles de lui permettre de mieux assurer le rôle qui lui est dévolu dans le cadre d'une agglomération millionnaire.» p8	CU5.4
Dimension principale	<b>L'espace</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« En 1978 Tunis est devenue une agglomération millionnaire qui présente des problèmes d'aménagement très complexes. En effet, une présentation ainsi qu'une analyse scientifique des zones principales qui la composent devient opportun. C'est dans ce cadre que ce document, en découpant la ville de Tunis en dix zones, souligne les problèmes spécifiques à chacune d'elle et fait ressortir un certain nombre d'actions d'aménagements possibles dont l'objectif est de mieux assurer l'articulation et le fonctionnement entre ces zones et par conséquent renforcer le rôle dévolu pour la ville de Tunis d'une manière générale. » p2	CU5.5
	« En se basant sur un découpage spatial du Grand Tunis en dix zones, ce document comme son nom l'indique, s'est intéressé à la présentation et à l'analyse de chacune de ces zone : Délimitation géographique, principaux quartiers, superficie, population, habitat, Activités, équipements socio-collectif publics. » p2	CU5.6
Valeurs de référence	<b>Valeurs esthétiques et culturelles associées au centre et/ou à la ville</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« La médina et ses faubourgs : C'est un ensemble formé essentiellement d'habitations traditionnelles et où se concentre la quasi totalité des activités artisanales de Tunis. Sa réhabilitation nécessite des études spécifiques. » p8	CU5.7
	« La petite sicile : Secteur où la superficie occupée par les dépôts et ateliers de réparation atteint environ 12 ha. Ceux-ci se trouvent généralement dans un état de délabrement et de vétusté. » p8	CU5.8
	« Revaloriser et réhabiliter le quartier de Montheur » p 9	CU5.9

**Tableau n° 18: Grille 9 du mode de la planification urbaine (MPU) décelé dans l'étude urbaine n°6 : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1988. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine	
Objectif principal	Créer des nouveaux centres	
	Enoncés	Codes
	Parmi les options d'aménagement qui vise l'équilibre régionale de l'agglomération, on cite « la création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux au sud et à l'ouest. » p33	CU6.1
Aspect de la ville privilégié	Intervention sur le centre ancien (médina et ville basse)	
	Enoncés	Codes
	« L'un des moyens permettant de contrecarrer cette tendance à la marginalisation du centre, est la mise en œuvre d'opérations de rénovation du centre et de structuration qui éviteront les processus de dégradation et le déclassement du centre actuel. Or, ces actions ne peuvent pas être engagées dans l'immédiat dans la mesure où elles impliquent la mobilisation d'importantes ressources financières et supposent que la vocation du centre actuel soit clarifiée en fonction de l'évolution attendue de l'agglomération.» p 30	CU6.2
Dimension principale	L'espace	
	Enoncés	Codes
	« Optimisation de l'utilisation du sol » p29	CU6.3
	« Dans une deuxième partie seront proposés quelques scénarios de développement du Grand Tunis et les conditions susceptibles de faire du Plan Directeur d'Urbanisme un instrument de maîtrise du développement urbain du Grand Tunis. » p2	CU6.4
Valeurs de référence	Valeurs esthétiques et culturelles associées au centre et/ou à la ville	
	Enoncés	Codes
	« L'un des moyens permettant de contrecarrer cette tendance à la marginalisation du centre, est la mise en œuvre d'opérations de rénovation du centre et de structuration qui éviteront les processus de dégradation et le déclassement du centre actuel. » p 30	CU6.5

**Tableau n° 19: Grille 10 des modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°6 : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1988. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique	
Objectif principal	Modifier la centralité et développer les structures de la ville de Tunis	
	Enoncés « L'objet de cette note est d'établir un diagnostic sur les différents secteurs contribuant au fonctionnement et à l'évolution de la région de Tunis et d'identifier les goulets d'étranglements afin d'esquisser quelques scénarios de développement du Grand Tunis. » p2	PS6.1
	«Un scénario tendanciel, un scénario volontariste, un scénario d'ajustement. » p 23	PS6.2
Aspect de la ville privilégié	L'enjeu économique	
	Enoncés « A l'échelle internationale, l'institution du marché européen unique en 1993 et les perspectives d'une intégration économique maghrébine, représentent deux événements dont l'impact sur l'économie tunisienne et partant sur la dynamique économique de la capitale, peuvent se révéler importants au cours des prochaines années. » p15	PS6.3
Dimension principale	Le temps	
	Enoncés A l'échelle régionale, l'évolution prévisible de certains paramètres socio-économiques (population, habitat, emploi, etc.) doit être analysée, parce qu'ils représentent les contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des différents scénarios d'évolution urbaine de la région de Tunis. Puis nous traduirons en besoins spatiaux la projection de ces différents paramètres pour enfin procéder à un bilan entre l'avenir engagé et les besoins spatiaux et déterminer ainsi les marges de manœuvre imparties à la planification et caler les différents scénarios en l'an 2000 sur ces contraintes. » p18	PS6.4
Valeurs de référence	Efficacité / optimisation de l'action urbaine projetée sur la ville et/ ou sur le centre	
	Enoncés « (...) Proposer des moyens susceptibles d'assurer une meilleure maîtrise du développement de la région de Tunis et partant de meilleures conditions de vie à la population.» p2	PS6.5
	Enoncés « A l'inverse d'une option fort répandue, les difficultés et les problèmes vécus par la région de Tunis ne sont pas uniquement liés à la pression démographique ou à un rythme de croissance rapide. Une urbanisation non maîtrisée induit des coûts multiples et favorise un gaspillage des ressources financières qu'elles soient publiques ou privées. » p2/ « Optimisation de l'utilisation du sol » p29	PS6.6 PS6.7

**Tableau n° 20: Grille 11 des modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°7 : « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase », URBACONSUL, URAM et BRAMMAH, 2003. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine	
Objectif principal	<b>Créer des nouveaux centres</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Dans ce contexte, il est recommandé d'envisager l'émergence, au cours des vingt prochaines années, de quelques centres urbains attractifs, en réelle position de rééquilibrage, associant les différentes parties urbaines existantes aux zones d'extension urbaines envisagées.» p211.	CU7.1
Aspect de la ville privilégié	<b>Intervention sur le centre ancien (médina et ville basse)</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« L'objectif de rationaliser l'utilisation du sol dans le centre et la nécessaire restructuration du cœur de l'agglomération ont été à l'origine de nombreuses opérations, dont celles de Mohamed V, la Petite Sicile, Montplaisir, etc... » p179	CU7.2
	« Dans le cadre du développement soutenu de l'agglomération tunisoise qui atteindra 2,5 à 2,7 millions habitants en l'an 2016 et des problèmes de dysfonctionnement du tissu urbain qui en résultent, la rénovation de quelques quartiers dégradés du centre s'impose. » p199	CU7.3
Dimension principale	<b>L'espace</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Ces mécanismes de l'évolution des centres ont impact important sur le fonctionnement des agglomérations.» p190	CU7.4
	« Dans ce contexte, il est recommandé d'envisager l'émergence, au cours des vingt prochaines années, de quelques centres urbains attractifs, en réelle position de rééquilibrage, associant les différentes parties urbaines existantes aux zones d'extension urbaines envisagées.» p211.	CU7.5
Valeurs de référence	<b>Valeurs esthétiques et culturelles associées au centre et/ou à la ville</b>	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	La médina « renferme un patrimoine architectural très riche, composé d'édifices religieux, d'importance capitale et de nombreux bijoux de l'architecture musulmane, soit environ 670 palais et demeures. » p195	CU7.6
	« L'hypercentre aura à confirmer sa fonction culturelle avec la construction du Centre National Culturel. » p198.	CU7.7
	« Les opérations de restauration, de réhabilitation et de rénovation ont également permis de valoriser le centre, telles que le projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba et l'avenue de France. Ces aménagements n'auront d'influence positive que si un aménagement intégré du centre ville permet d'articuler tous les quartiers limitrophes.» p199	CU7.8
	« L'intervention actuelle du secteur privé, dans les opérations immobilière de haut standing dans l'hypercentre, engendre une mutation marquée par de nombreuses lacunes (cloisonnement des couches sociales, appauvrissement du paysage architectural, dégradation du bâti ancien, etc...) » p213	CU7.9
	« Il est recommandé de valoriser et d'assurer un meilleur usage des zones composant le centre par l'achèvement des projets engagés et le lancement d'opérations ponctuelles de rénovation et de revalorisation du patrimoine architectural.» p215	CU7.10

**Tableau n° 21: Grille 12 des modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°7 : « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase », URBACONSUL,URAM et BRAMMAH, 2003. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique)**

Critères des MPU	Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique	
Objectif principal	Modifier la centralité et développer les structures de la ville de Tunis	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Cette politique de centralité, fondée sur une hiérarchie claire, doit allier la volonté de valoriser les centres existants, tant principaux que secondaires, à une action de création de nouveaux centres secondaires, d'appui et de relais à l'hypercentre. Cette recherche d'organisation des centres doit résolument s'inscrire dans la perspective d'un développement durable, option incontournable ». p 211	PS7.1
Aspect de la ville privilégié	L'enjeu économique	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Correspondant aux activités commerciales et de services, la fonction économique est l'une des fonctions les plus significatives du centre (...).» p189	PS7.2
	« Cette dynamique est à la fois socio-économique et urbaine. L'enjeu économique de la capitale se situe principalement dans l'hypercentre, c'est là que les bureaux et logements se font la plus vive concurrence. »p198	PS7.3
Dimension principale	Le temps	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« L'adoption d'une stratégie de planification intégrée de la centralité, à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, doit traduire dans un projet d'ensemble des stratégies à long terme (l'an 2020), portant à la fois sur les perspectives d'organisation des centres, les politiques de dynamisation des centres existants et de revalorisation des centres anciens ». p211	PS7.4
Valeurs de référence	Efficacité / optimisation de l'action urbaine projetée sur la ville et/ ou sur le centre	
	<b>Enoncés</b>	<b>Codes</b>
	« Le traitement de la centralité actuelle et la programmation d'une véritable politique de centralité pour le Grand Tunis, conditionnent la réussite du SDA, d'une part et assureront les conditions d'un bon fonctionnement de l'agglomération d'autre part. » p 186	PS7.5
	« L'objectif de rationaliser l'utilisation du sol dans le centre et la nécessaire restructuration du cœur de l'agglomération ont été à l'origine de nombreuses opérations, dont celles de Mohamed V, la Petite Sicile, Montplaisir, etc... » p179	PS7.6

En rappelant que les grilles présentées plus haut sont le résultat de l'analyse qualitative appliquée sur les discours des aménageurs, ces dernières ont permis de dévoiler les deux modes de planification urbaine que nous avons adoptés pour tenter de faire face aux dysfonctionnements du centre et de la centralité dans la ville de Tunis. Ainsi, l'étape suivante consiste justement à définir ces deux modes de planification, à savoir : « la composition urbaine » et « la planification stratégique ». En effet, ces termes sont les pièces maîtresses qui vont contribuer à cerner les fondements idéologiques ayant influencés l'aménageur lorsqu'il a appréhendé la problématique du centre et de la centralité dans les études urbaines analysées, il convient donc d'apporter la plus grande attention au sens donné à ces termes car de multiples définitions existent : une seule sera retenue après les avoir explorées et débattues. Ci-après sont donc définis les termes : de composition urbaine et de planification stratégique.

- **La composition urbaine** : Albert Lévy explique que « la reconquête de la ville passe par une nécessaire reconquête du “savoir faire la ville”, c'est-à-dire aussi par la composition urbaine et ses techniques dont la finalité est la production contrôlée de la forme urbaine »<sup>1</sup>. Il semble donc que la « composition urbaine » soit une méthode de réflexion et de production qui permette d'aboutir à une forme plus ou moins contrôlée et réfléchi de la ville. Albert Lévy explique que « la composition urbaine est née à la Renaissance avec la volonté de corriger et de rectifier le désordre de la ville médiévale » et que « la composition urbaine classique va se développer tout au long des siècles suivants en systématisant ses techniques et ses procédés, produisant un art urbain authentique ». Il précise également que « la composition urbaine évolue constamment et s'est inspirée, suivant les époques, des problèmes d'hygiène, de sécurité, de développement socio-économique, fonctionnel (circulation,...) »<sup>2</sup>. Il s'avère donc que le terme de composition urbaine peut être employé pour qualifier le “savoir faire la ville” qui ne peut se réaliser sans la connaissance approfondie et la compréhension des facteurs qu'il faut combiner pour rendre cette ville non seulement vivable mais aussi la plus agréable possible.

---

<sup>1</sup> A. Lévy, « La composition urbaine : un savoir faire en crise. Vers un nouvel urbanisme : faire la ville comment, pour qui ? », La documentation française, Paris, 1996, p. 227.

<sup>2</sup> A. Lévy (1996), Idem.

Christian F. Otto, ne partage pas totalement cette définition donnée par A. Lévy. Il affirme que la composition urbaine est « entrée en usage au XIX pour désigner la figuration tridimensionnelle d'une ville entière, ou d'une partie de ville, conçue et dessinée de façon suffisamment précise pour permettre la construction, et correspondant à une implantation sur un site réel ou décrit comme tel, compte tenu de ses accidents ou de ses particularités»<sup>1</sup>. Il ajoute que le terme de composition urbaine peu être utilisé pour définir « la démarche née à la Renaissance avec l'art urbain » et ce « pour souligner le souci esthétique des architectes dans l'organisation du paysage urbain.»<sup>2</sup> Comme notre travail de recherche ne consiste pas à faire appel à des références historiques, la notion de composition urbaine ne sera pas utilisée totalement dans l'un des contenus précités. D'où, la nécessité de préciser quels sens peut avoir cette expression ?

Dans la présente recherche, la composition urbaine sera perçue comme « simple action de former un tout en composant les différentes parties de la ville de manière raisonnée et réfléchie en tenant compte de la spécificité du territoire. C'est en quelques sorte une des définitions de la notion de projet urbain<sup>3</sup> qui est d'actualité mais trop controversée pour être reprise de manière cohérente.»<sup>4</sup>

La composition urbaine, comme outil de planification urbaine, privilégie le site construit parmi les différents aspects de la ville. A ce propos, Jean-Paul Lacaze affirme qu'« elle recherche en priorité l'harmonie et l'élégance des espaces en creux de la ville ; elle dessine donc ces espaces et fixe des règles pour les constructions qui viendront progressivement encadrer les voies et les places »<sup>5</sup>. Néanmoins, il précise que lorsqu'il s'agit « des projets de dimensions réduites susceptibles d'être réalisés rapidement, elle prend la forme de projets urbains proches, dans leur conception, du projet architectural. Pour des opérations plus importantes, elle s'attachera à la définition de règles générales

---

<sup>1</sup> F. Choay et P. Merlin (1988), Op. Cit, p. 683.

<sup>2</sup> F. Choay et P. Merlin (1988), Idem.

<sup>3</sup> « La notion de projet urbain, dans la mesure où elle ne détermine pas de schémas stricts, mais s'inscrit plutôt dans une finalité plus large – économique, sociale et culturelle – et dans un concours de compétences, peut alors se diviser (non pas chronologiquement, mais logiquement) entre une perspective générale économique-socio-culturelle et les choix spatiaux : organisation de la trame, des espaces publics, du paysages en relation avec la ville existante. » F. Choay et P. Merlin (1988), Ibid , p. 679.

<sup>4</sup> F. Fenestre, DESS Management du Secteur Public Collectivités et Partenaires : « La notion d'aménagement et de composition urbaine dans les documents d'urbanisme - Retour sur un siècle d'évolution », Institut d'Etudes Politiques de Lyon, Université Lumière Lyon 2, Septembre 2002, p. 5.

<sup>5</sup> J-P. Lacaze (1995), Op. Cit, p. 52.

susceptibles d'assurer la cohérence d'ensemble du paysage urbain.»<sup>1</sup> La composition urbaine renvoie donc à des critères de décision d'ordre esthétique. Enfin, elle est souvent liée à un mode de décision centralisé.

- **La planification stratégique** : Le terme planification est très souvent associé à celui d'aménagement. Dans cette étude, nous entendrons le terme aménagement en tant qu'« ensemble d'actions concertées, de politiques et de techniques impulsées par des pouvoirs publics, visant à disposer de manière réfléchie et souhaitée les différentes fonctions présentes au sein d'une agglomération ou d'une commune aux vues d'un grand nombre de prérogatives »<sup>2</sup>. La définition même de la planification reprend en quelques points la définition d'aménagement : « action d'organiser selon un plan » ou « encadrement par les pouvoirs publics du développement économique de la nation »<sup>3</sup>. En fait, la planification peut s'entendre plus largement comme l'action de prévoir et de concevoir les politiques d'aménagement. Il est alors important de préciser que la planification peut se penser à des échelles spatiales et temporelles très différentes. Ainsi, la planification stratégique est en fait un moyen d'action décidé pour mieux aménager la ville en tenant compte, comme le précisait la définition du terme « aménagement », d'un nombre important de facteurs externes. Sachant que l'échelle de temps est très importante dans la planification stratégique, elle s'attache à l'étude prospective des structures principales du système urbain en privilégiant les aspects technique et économique, en essayant de transposer dans le domaine de l'urbanisme les méthodes de planification économique. Alors, elle utilise pour cela des modèles et des formules mathématiques permettant d'évaluer les besoins futurs et de rechercher les décisions à prendre pour éviter les pénuries prévisibles. « La planification stratégique se réfère à une conception de la ville comme espace privilégié de l'économie. Elle justifie les décisions qu'elle propose par des critères d'efficacité et d'utilisation optimales des ressources financières. Elle renvoie donc à des modes de décision de type technocratique.»<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> J-P. Lacaze (1995), Idem.

<sup>2</sup> F. Fenestre, DESS Management du Secteur Public Collectivités et Partenaires : « La notion d'aménagement et de composition urbaine dans les documents d'urbanisme - Retour sur un siècle d'évolution », Institut d'Etudes Politiques de Lyon, Université Lumière Lyon 2, Septembre 2002, p. 5.

<sup>3</sup> Grand Larousse Universel, Larousse, Paris, 1995 (planification)

<sup>4</sup> J-P. Lacaze (1995), Op. Cit, p 53.

En effet, selon Jean-Paul Lacaze « alors que la composition urbaine propose le plus souvent le passage direct d'un état existant à un état futur, la planification stratégique recherche un effet global de pilotage des transformations de la ville en orientant les choix des acteurs privés par les décisions structurantes des pouvoirs publics : construction de lignes de transport en commun et d'autoroutes urbaines, lancement d'opérations de très grande échelle comme les villes nouvelles »<sup>1</sup>.

**Tableau n° 22: Le tableau de synthèse des modes de planification dégagés dans les études urbaines analysées**

Les études urbaines analysées	Les modes de la planification urbaine	
	Composition urbaine	Planification stratégique
Etude urbaine n°1 (Doc1/ 1975)	*	*
Etude urbaine n°2(Doc2/ 1976)	*	*
Etude urbaine n°3 (Doc3/ 1976)	*	*
Etude urbaine n°4 (Doc4/ 1977)	*	*
Etude urbaine n°5 (Doc5/ 1978)	*	
Etude urbaine n°6 (Doc6/ 1988)	*	*
Etude urbaine n°7 (Doc7/ 2003)	*	*
<b>Totaux</b>	<b>7</b>	<b>6</b>

Le tableau de synthèse des modes de planification dégagés dans les études urbaines analysées, montre qu'à l'exception de l'étude urbaine n°5 ( Doc/1978 ), les aménageurs ont eu recours simultanément aux méthodes de la composition urbaine et de la planification stratégique pour traiter la problématique de la centralité dans la ville de Tunis. En effet, l'analyse de contenu de l'étude urbaine n°5 à savoir le « plan d'aménagement de la commune de Tunis : Schémas de zones » (1978), nous a permis de déceler des critères de planification urbaine renvoyant uniquement à la méthode de la composition urbaine. Cela se justifie par le fait que pour traiter les problèmes du centre et de la centralité dans la ville de Tunis, l'aménageur a choisi d'appliquer l'urbanisme de zonage sachant que le zoning représente une dimension privilégiée de la composition urbaine. « C'est dans ce cadre que ce document, en découplant la ville de Tunis en dix zones, souligne les problèmes spécifiques à chacune d'elle et fait ressortir un certain nombre d'actions d'aménagements

<sup>1</sup> J-P. Lacaze(1995), Idem.

possibles dont l'objectif est de mieux assurer l'articulation et le fonctionnement entre ces zones et par conséquent renforcer le rôle dévolue pour la ville de Tunis d'une manière générale.»<sup>1</sup> (CU5.1)

Ainsi, si on admet que le choix des modes de planification urbaine n'est pas sans lien avec les représentations et les visions que les aménageurs projettent pour la ville du futur ; on pourrait penser que les aménageurs vont traiter la problématique du centre et de la centralité dans la ville en fixant les objectifs et les enjeux urbains qui vont leur permettre de véhiculer leurs représentations<sup>2</sup> de la ville qu'ils projettent de concevoir comme étant « la solution » à tous les dysfonctionnements urbains faisant souffrir la ville de leur époque. Selon Antoine Bailly, la réalisation de ces objectifs et de ces enjeux est évaluée par des critères qui permettent de comparer différentes situations. Il ajoute : « lorsque ces critères relèvent strictement de l'efficacité économique (les critères de la planification stratégique), on recherche la ville optimale. (...) Mais, lorsque ces critères sont de l'ordre de la morale individuelle ou sociale, de la culture ou de l'esthétique (les critères de la composition urbaine), on aboutit en général à la conception d'une ville utopique<sup>3</sup>. »<sup>4</sup>

Ainsi, en se basant sur cette citation de Bailly, on pourrait conclure qu'en adoptant deux modes différents de planification urbaine, les aménageurs ont véhiculé deux visions différentes de la ville de Tunis qui ont influencé leurs discours concernant la question du centre et de la centralité. En effet, lorsque ces derniers se basent sur la pratique de la planification stratégique, ils développent un discours théorique qui respecte les canons de la méthodologie scientifique et cherchent à se représenter la ville de Tunis dans le futur comme une ville optimale et fonctionnelle (PS2.6). Et, lorsque les aménageurs adoptent la méthode de la composition urbaine, ils privilégient dans leurs discours les dimensions esthétiques, identitaire et culturelles de l'espace, pour déboucher cette fois sur une vision plutôt utopique de la ville.

---

<sup>1</sup> « Plan d'aménagement de la commune de Tunis, Schémas de zones », District de Tunis, 1978, p 2.

<sup>2</sup> Il importe à ce niveau de préciser que lorsqu'on parle de représentation de la ville c'est au sens d'une réduction du réel permettant de connaître et de résoudre les problèmes de la réalité supposée de la ville où nous vivons.

<sup>3</sup> Selon J-J. Wunenburger : « Le mot utopie, dont le sens premier est "pays de nulle part", évoque presque naturellement le libre cours à l'imagination, à la fantaisie, et en conséquence à l'absence du réalisme, c'est-à-dire de correspondance avec la réalité présente, autant que la difficulté, voire l'impossibilité, de réalisation future. » in AS. Bailly et al (1995), Op. Cit, p 74.

<sup>4</sup> A. Bailly et al (1995), Ibid, p 72.

Se précisent alors, à travers ces deux formes de discours sur la centralité, les deux pôles conceptuels, entre lesquels ne cesseront de se situer le projet de ville imaginé pour Tunis :

- L'un ( le discours rationnel ) met en avant une organisation rationnelle de l'espace urbain qui prend en considération la marche du progrès et élabore des solutions théoriques (PS1.10, PS1.11) fondées sur une analyse logique des problèmes (PS1.8), afin d'offrir à ses usagers un cadre de vie fonctionnel (PS2.2) où le traitement des lieux de centralité résultera des principe de regroupement des activités urbaines et de la fluidité de la circulation, afin de diminuer le temps de déplacement et favoriser la communication (CU2.1). Dans ce discours, la représentation de la centralité paraît dans un premier moment très simple. Puisqu'à partir du moment où le centre est unique, la ville optimale va s'organiser de façon concentrique autour de ce point d'attraction. Toutefois, avec l'évolution de la taille de la ville qui devient de plus en plus importante, les agents ne peuvent plus agir de façon efficace (problèmes de déplacements par exemple) et l'optimum devient subordonné à l'émergence d'autres centres urbains répartis autour du centre initial et permettant de décongestionner celui-ci tout en structurant la périphérie (PS1.1, PS1.3). Par conséquent la ville optimale devient multicentrique puisqu'elle avance des solutions permettant d'améliorer le fonctionnement de l'agglomération tout en contrôlant sa croissance urbaine par la création des centres secondaires afin d'éviter le développement de zone insalubres en périphérie (PS2 .5).

- L'autre (le discours utopique) insiste sur le fait que la capitale Tunis est soucieuse de retrouver une « image de la ville » et ceci passe inévitablement par la reconquête de sa centralité originelle. Ce souci s'est traduit dans tous les documents analysés qui ont mis l'accent sur l'importance et l'urgence de valoriser le centre ville (PS3.1, CU4.7, PS4.1), afin de renforcer son image urbaine et favoriser sa primauté face aux nouveaux centres secondaires émergents à la périphérie de l'agglomération (CU1.1, CU1.2). Pour ce faire, les aménageurs associent dans leurs discours la problématique de la centralité à celle du patrimoine (CU4.6). Dans le sens où la reconquête du centre ville doit passer non seulement par la valorisation du patrimoine dans la médina qui représente sa composante traditionnelle (CU1.3, CU1.5, CU4.5, CU7.6), mais elle devrait également s'étendre à sa composante coloniale à laquelle on accorde un intérêt patrimonial. Il s'agit d'opposer aux

opérations de la rénovation, des opérations de restauration et de réhabilitation dans les quartiers du centre ville (CU3.6) où l'on veut conserver le cadre urbain et l'architecture ancienne, tout en permettant leur évolution harmonieuse. Par conséquent, on pourrait remarquer qu'en usant de la réhabilitation pour reconquérir le tissu traditionnel et faire la patrimonialisation du tissu colonial (CU3.2, CU5.9), les aménageurs espèrent une métamorphose faisant passer le centre-ville du statut urbain dégradé au statut de patrimoine urbain prestigieux et historique (CU7.8). Ce qui entraînera une mutation de l'image urbaine du centre ville où l'ancien d'aujourd'hui, le patrimoine actualisé ; remplacera la modernité coloniale d'hier en tant qu'instrument de promotion et de valorisation urbaine. Probablement que cet investissement des aménageurs dans la reconquête d'une image valorisant le centre originel de Tunis, pourrait expliquer la raison pour laquelle ils développent souvent un discours chargé de symboles et de métaphores lorsqu'ils abordent la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis<sup>1</sup>. En effet, en assimilant le centre ville à « un cœur »<sup>2</sup> et la ville de Tunis à un corps humain ou à un organisme vivant, les aménageurs s'inspirent souvent de la représentation organiciste qui considère la ville comme « un système où les lieux, toujours particularisés par leurs attributs, ne peuvent plus être définis indépendamment les uns des autres : chaque lieu n'a plus d'existence ni d'identité en lui même, mais uniquement par rapport aux autres et à l'ensemble »<sup>3</sup>. Ainsi, en faisant appel à cette représentation organiciste de la ville, les aménageurs trouvent un autre moyen pour valoriser et renforcer la centralité originelle de la ville de Tunis : D'abord, en appréhendant la ville comme « un organisme complexe où la seule agrégation des particularités ne suffit pas à en expliquer le fonctionnement. »<sup>4</sup>, ils mettent l'accent sur l'importance de l'articulation du centre ville avec les autres centres secondaires déjà situés

---

<sup>1</sup> Voici quelques exemples de ces métaphores que les aménageurs utilisent dans leur discours pour désigner le centre ville de Tunis :

- « Le centre de Tunis constitue un pôle fort et très vivant ». « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975, p. 56

- « La zone centrale c'est le noyau », « (...) condamner le centre à une asphyxie (...) ». Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », Direction d'aménagement du territoire, 1976, p. 158 et p. 164.

- « Etant l'âme vivante de l'agglomération tunisoise, l'hypercentre est en perpétuelle mutation au grés des opportunités et des projets urbains ». Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase, URBACONSULT, URAM ET URBAMMA, 2003, p. 198.

<sup>2</sup> « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », URBACONSULT, URAM ET URBAMMA, 2003, p. 197.

<sup>3</sup> A. Bailly et al (1995), Op. Cit, p. 40.

<sup>4</sup> A. Bailly et al (1995), Idem.

ou programmés dans la périphérie de la ville (CU2.3, PS7.1, PS7.4). De plus, en assimilant le centre ville à un cœur, ils privilégient sa position par rapport aux centres émergents et renforcent son rôle dans le système de centralité spécifique à la ville de Tunis (CU1.1, CU1.2).

Ainsi, pour traiter la problématique du centre et de la centralité dans la ville de Tunis, les aménageurs articulent deux types discours : l'un est rationnel et l'autre est utopique.

D'où les questionnements suivants : Dans quelle mesure peut-on démarquer aussi nettement ces deux discours, sachant qu'ils sont tenus par les aménageurs dans le même document ? Et jusqu'à quel point les visions de la ville optimale et de la ville utopique que véhiculent respectivement chacun de ces discours, paraissent si différentes ?

Il nous faut donc mieux identifier ce qui rapproche et ce que éloigne ces deux types de discours sur la ville. En effet, alors que le premier discours véhicule l'image de la ville optimale et rationnelle en se basant sur des propriétés qualitatives d'un optimum spatio-économique (prévisions, statistiques, PS3.5) ; le deuxième discours qui cherche à exprimer l'image de la ville utopique, laisse transparaître les arcanes de l'imaginaire de l'aménageur.

A ce propos, on pourrait remarquer que ces deux formes du discours qui ont caractérisé la réflexion et l'apport des aménageurs quant à la question de la centralité, d'une façon particulière, et l'aménagement de la ville de Tunis, en général ; semblent s'inspirer des deux tendances de l'urbanisme utopique présentées par Françoise Choay : la première se réfère au schéma progressiste qui privilégie le modernisme et la simplicité géométrique; la deuxième s'inspire plutôt du modèle culturaliste teinté d'organicisme et se tourne vers la recherche d'un passé idéal. De plus, si on part du principe que l'auteur de chaque étude urbaine représente souvent une même personne ou une même équipe de travail, on pourrait suggérer d'envisager un rapport de complémentarité entre ces deux types du discours et donc entre les deux visions rationnelle et utopique qu'ils inspirent pour la ville.

En essayant de montrer que rationalité et fonctionnalisme peuvent cohabiter avec l'utopie dans les discours des aménageurs, nous avons relevé ces citations qui serviront d'illustration de cette vision idéale projetée pour la ville de Tunis. Ainsi, déjà en 1975, le « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation » ne s'est pas limité à imaginer une ville dotée d'« un rayonnement économique, financier, culturel plus

grand sur l'ensemble de la région méditerranéenne », mais, de plus, il a prévu pour la décennie qui suivrait sa publication « des changements profonds dans l'orientation et le caractère du développement urbain à Tunis, qui devrait permettre à la ville d'être embellie et de constituer une capitale digne d'un pays moderne fondé sur une civilisation très ancienne.»<sup>1</sup>

Plus significatif encore, cet extrait du « schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase » paru en 2003, qui instrumentalise le thème de la centralité pour convaincre de sa représentation de la ville de Tunis à l'horizon de 2016.

A ce propos, il affirme que « le traitement de la centralité actuelle et la programmation d'une véritable politique de centralité pour le Grand Tunis, conditionnent la réussite du SDA, d'une part et assureront les conditions d'un bon fonctionnement de l'agglomération d'autre part. »<sup>2</sup>. En effet, dans ce document, l'aménageur montre que l'intérêt accordé à la problématique du centre et de la centralité s'accompagne d'un souci de conception et de projection de la ville future dont le bon fonctionnement dépend de l'efficacité de ses centres. C'est dans ce sens qu'il précise que « les centres sont avérés être de véritables catalyseurs de l'activité culturelle et de riches foyers d'animation et constituent une 'vitrine', une 'image' de l'état de fonctionnement et de développement de ces agglomérations.»<sup>3</sup>

Comme on l'a déjà vu, donc, l'analyse de contenu opérée sur les études d'urbanisme montre que les aménageurs au début de leurs discours commencent par analyser et diagnostiquer les problèmes du centre et de la centralité dans la ville de Tunis (PS1.6). Ensuite, ils vont tenter de les traiter en définissant des politiques urbaines qui vont cadrer et structurer leurs interventions sur les lieux de centralité en particulier et sur la ville de Tunis plus généralement (PS1.9). Mais, progressivement l'idée du centre et de la centralité dans les discours des aménageurs va disparaître au profit de la ville future que l'on se représente comme « la solution » aux dysfonctionnements urbains qui font souffrir la ville actuelle. Cette ville projetée dans le future est envisagée dans toutes les études urbaines analysées comme une ville rayonnante, embellie, équilibrée, fonctionnelle,

---

<sup>1</sup> Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation, 1975, District de Tunis, p. 117.

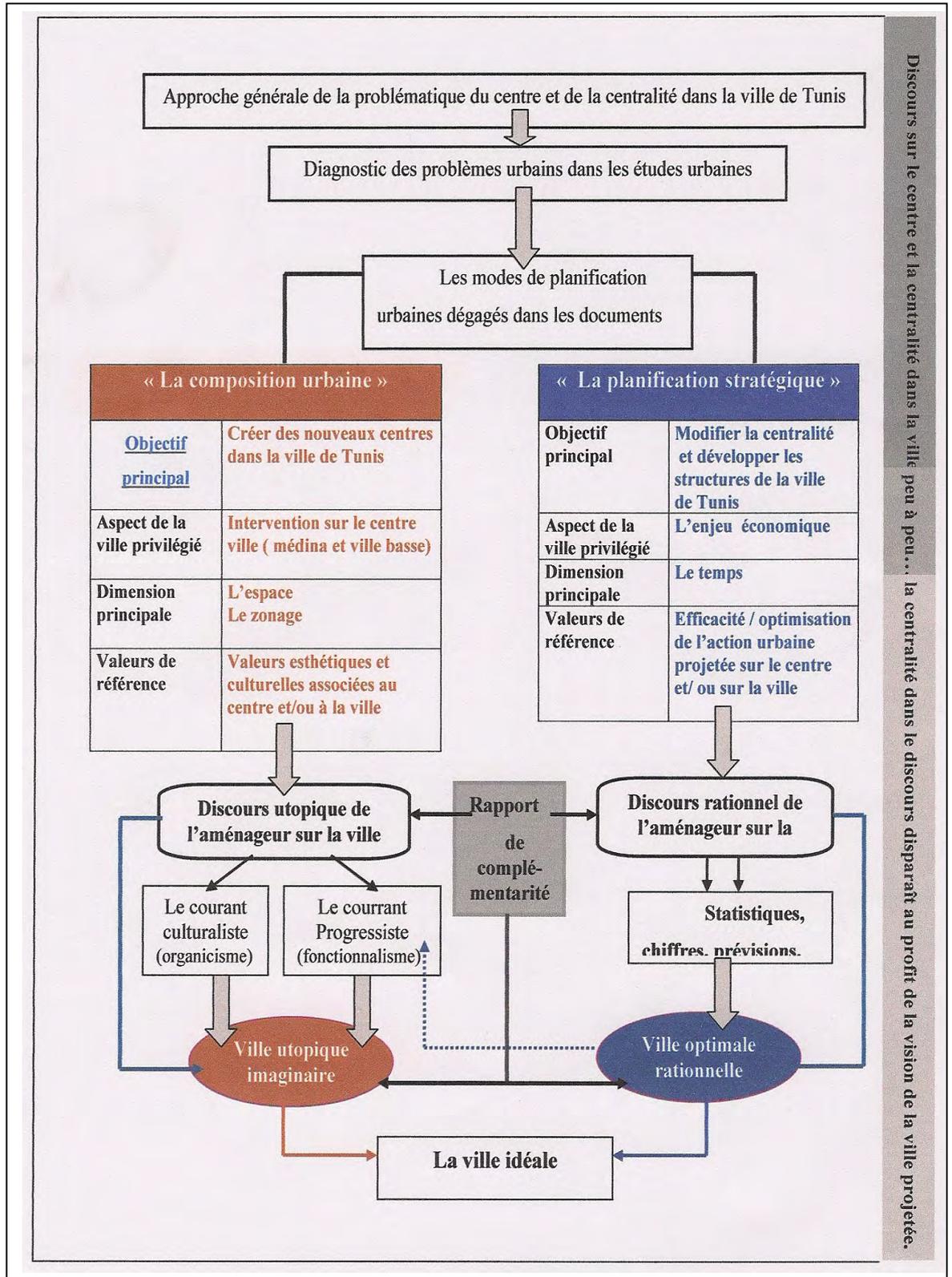
<sup>2</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 186.

<sup>3</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 18.

accessible et dont la perfection et l'harmonie sont susceptibles d'influencer les habitants et de transformer leurs pratiques sociales ... Bref, comme une ville idéale : à la fois utopique et optimale, comme le montre le schéma de synthèse suivant (schéma n°19).

Enfin, l'analyse du discours des aménageurs ayant traité la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis, montre que ces derniers instrumentalisent ce thème pour véhiculer la représentation qu'ils se font de la ville idéale. Ainsi, l'utopie dans les discours des aménageurs est souvent justifiées au nom de la rationalité (CU2.5), du fonctionnalisme (CU2.6) et d'un certain économisme (PS1.4, PS1.5, PS4.5). En effet, pour traiter les problèmes du centre et de la centralité dans la ville de Tunis, les aménageurs élaborent des solutions théoriques fondées sur une analyse rationnelle des problèmes, afin de concevoir un projet de ville optimale offrant à ses citoyens un cadre de vie fonctionnel.

*Schéma de synthèse n° 19: L'analyse des discours des aménageurs sur la centralité révèle leurs visions futures d'une ville espérée*



La ville idéale

Cependant, à partir du moment où les aménageurs présentent ce projet de la ville comme étant un projet total qui est ni économique, ni géographique, ni social, ni moral, mais bien tout ça à la fois, ils dévoilent l'idéologie qui se cache derrière leur discours. Ainsi, ce projet rationnel en apparence va préparer un avenir qui intègre réalisme mais aussi une utopie au sens d'une ville imaginaire où se mélange la raison et le rêve. Cette ville imaginaire attire ceux qui apporteront l'emploi<sup>1</sup>, où son centre ville est attractif par sa dynamique socio-économique, culturelle et urbaine (PS7.3, CU7.7), où l'équilibre des régions et des espaces sera rétabli par la création d'une armature de centralité (CU3.1, CU5.2, CU5.3, CU6.1, CU7.1), etc. Du coup, la forte impression d'irréalisme laissé à l'examineur de ce projet de ville n'a alors d'égale chez son concepteur que la conviction du caractère réalisable et hautement souhaitable de son idéal.

### **Conclusion**

Les études urbaines sélectionnées parmi celles effectuées durant ces trente dernières années, sont en majorité commanditées par l'Etat. Ce choix influence les représentations que véhiculent les auteurs quand ils abordent la question du centre et de la centralité de la ville de Tunis. En effet, au terme de l'analyse de contenu appliquée à ces études d'urbanisme, force est de constater un changement de la notion de centralité urbaine utilisée dans les discours des aménageurs et appliquée à l'organisation spatiale du Grand-Tunis. Celle-ci, d'un schéma simple ou d'un modèle centre-périphérie, avec concentration des éléments majeurs de la centralité dans le cœur historique de la ville (élargi au péri-centre), évolue vers une organisation plus complexe où émergent de nouvelles polarisations qui, si elles n'aboutissent pas toujours et complètement à la constitution de véritables centres secondaires, renferment des éléments de centralité. Ainsi, la ville de Tunis d'aujourd'hui et de demain telle que se la représentent les aménageurs, dans les études d'urbanisme analysées, doit être multipolaire. Si la fonction du centre de l'agglomération,

---

<sup>1</sup> « (...) offrir aux investisseurs nationaux et étrangers des avantages : large bassin de main d'œuvre, infrastructure de haut niveau, milieu économique plus complet tant sur le plan de la diversité des activités et des entreprises que sur celui des services aux entreprises, présence de la plupart des centres de décisions, etc. ». « (...) et faire en sorte que les investisseurs privés créent de nouvelles surfaces commerciales là où le souhaitent les autorités publiques. »  
Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975, p. 50 et p. 62.

du centre principal, continue d'être un enjeu important, il leur est clair que la ville de demain ne pourra pas s'organiser autour de ce seul centre. D'autres pôles urbains se constituent au nord au sud et à l'ouest, du cœur de l'agglomération<sup>1</sup>. En bref, le discours des aménageurs s'orientent simultanément vers le projet de la ville multipolaire dont les centres urbains agissent et réagissent les uns sur les autres pour former un système uni, hiérarchisé et cohérent. « Il est certain que le réseau de centralité de Tunis ne peut structurer l'espace urbain et assurer convenablement ce rôle, que si le centre principal (hypercentre) de la capitale est relayé par un ensemble de centres suffisamment dynamiques et attractifs.»<sup>2</sup>

Cette dynamique de la centralité est confirmée par les résultats de l'analyse diachronique opérée sur les études urbaines. Elle distingue trois périodes importantes dans l'évolution de ce concept : la centralité unipolaire, la centralité pluripolaire et la centralité hiérarchique<sup>3</sup>.

Ajoutons qu'à ces transformations de la structure spatiale de la ville de Tunis induites par l'éclatement de sa centralité, correspondent le développement et la diversité des pratiques planificatrices<sup>4</sup> notées dans les études urbaines.

Au terme de la méthode de l'analyse thématique opérée sur les études d'urbanisme, nous avons pu dresser le tableau de synthèse suivant. Il récapitule les thèmes dégagés des discours des aménageurs sur la centralité en les organisant autour de trois principales dimensions de la centralité de la ville de Tunis :

- La dimension concrète

---

<sup>1</sup> « (...), le P.R.A (1975) a proposé en matière de centralité, l'amélioration de la hiérarchie des centres par la création de trois centres secondaires : au Nord (C.U.N), au Sud (C.U.S) et un troisième à l'Ouest. L'objectif, était aussi, de réaliser des pôles de développement fournissant des niveaux élevés de services, à même de réduire l'attraction de l'hypercentre ». Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 191.

<sup>2</sup> « Etude du schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 211.

<sup>3</sup> Voir dans ce travail de recherche le chapitre de l'analyse diachronique des études d'urbanisme (Partie n°2/ Chapitre n° 2 / Sous-chapitre n°1).

<sup>4</sup> L'application de la méthode de l'analyse de contenu sur les études d'urbanisme sélectionnées, a permis d'établir des grilles d'analyse des modes de la planification urbaines qui tentent de synthétiser au maximum les contenus et les objectifs des pratiques planificatrices urbaines révélées explicitement et/ou implicitement dans les discours des aménageurs sur la centralité de la ville de Tunis. Voir le chapitre : « Décodage des référents idéologiques dans le discours officiel des aménageurs sur la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis », de cette thèse (Partie n°2/ Chapitre n° 2 / Sous-chapitre n°2).

- La dimension symbolique
- La dimension sociale

Le classement thématique présenté par le tableau suivant (tableau n° 22), montre deux approches différentes mais complémentaires sur la manière avec laquelle les aménageurs abordent la question de la centralité dans la ville de Tunis. En effet, de la première approche, ressort une analyse spatiale quantitative de la centralité de Grand Tunis (catégorie thématique n°1) ; alors que la deuxième approche, en se fondant sur les catégories thématiques n°2 et n°3, renvoie à une autre analyse plutôt qualitative de ce même phénomène urbain.

Cette première approche quantitative, en se basant sur des études fonctionnelles, consiste à privilégier la dimension concrète de la ville de Tunis en vue de transformer sa structure urbaine pour résoudre les problèmes urbains qui découlent du dysfonctionnement de sa centralité.

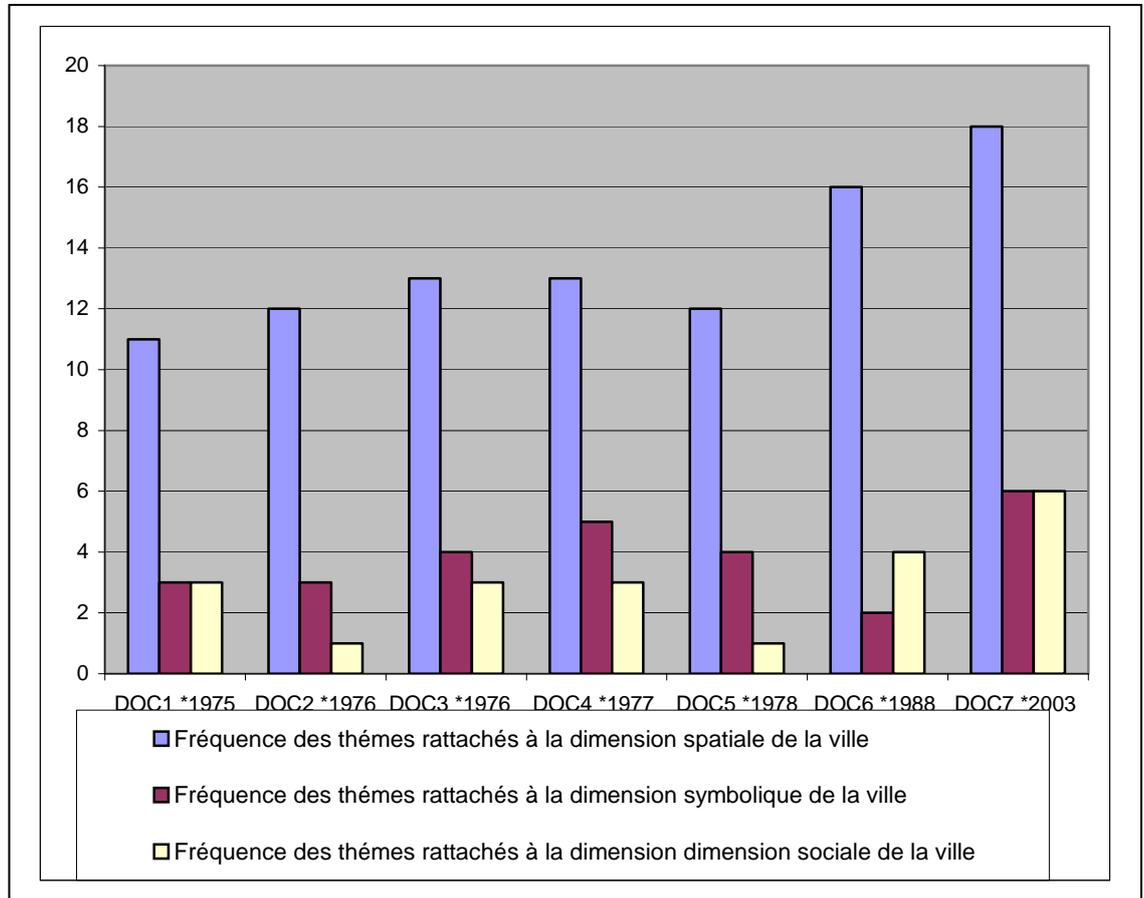
La deuxième approche, tente de traiter le phénomène urbain de la centralité en mettant l'accent sur la dimension abstraite et sociale de la ville. Elle se manifeste dans les discours des aménageurs dans les thématiques qu'ils évoquent pour exprimer des préoccupations qualitatives : par exemple la thématique de la symbolique et de l'image du centre ville, ou celle de la qualité de vie dans les différents lieux de centralité du Grand Tunis, l'équité sociale, etc.

**Tableau n° 23: Définition des approches de la centralité à travers l'analyse thématique des discours des aménageurs dans les études urbaines étudiées**

TYPE D'APPROCHE	DIMENSION URBAINE	CODES	LES THEMES / LES DOCUMENTS (DOC)	DOC1 *1975	DOC2 *1976	DOC3 *1976	DOC4 *1977	DOC5 *1978	DOC6 *1988	DOC7 *2003
APPROCHE QUANTITATIVE DE LA CENTRALITE	DIMENSION CONCRETE DE LA VILLE	T 4	Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville	1	1	1	1	1	1	1
		T 7	Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville	1	1	1	1	1	1	1
		T 3	Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée	1	1	1	1	1	1	1
		T 6	Problèmes de tertiarisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions		1	1	1	1	1	1
		T 15	Dépendance de la périphérie au centre ville	1	1	1			1	1
		T 10	Problèmes des équipements nuisibles au centre (entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques)	1	1	1	1			1
		T 36	Concentration des fonctions tertiaires dans l'hypercentre			1	1	1	1	1
		T 8	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport ville basse-médina	1	1	1	1			
		T 5	Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le Grand Tunis				1	1	1	1
		T 16	Problèmes d'aménagement des centres secondaires et de la centralité du Grand Tunis				1	1	1	1
		T 13	Retard dans la réalisation des centres secondaires						1	1
		T 17	Propositions d'options d'aménagement: améliorer le transport et la mobilité dans la ville	1	1	1	1	1	1	1
		T 22	La création des centres secondaires pour décongestionner le centre ville	1	1	1		1	1	1
		T 19	Eloigner les équipements qui gênent et dégradent le centre (industrie, dépôt, atelier, etc)		1	1	1	1		1
		T 28	La rénovation du centre ville	1						1
T 23	La création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux							1	1	
		Totaux		9	10	11	11	10	13	15
APPROCHE QUALITATIVE DE LA CENTRALITE	DIMENSION SYMBOLIQUE DE LA VILLE	T 18	Surmonter la différence entre les deux parties (moderne et ancienne) du centre	1	1	1	1	1		
		T 24	La réhabilitation du centre ville (médina et ville basse) et sauvegarde de son patrimoine			1	1	1		1
		T 30	Reconquête de l'hypercentre			1		1		1
		T 32	Image attractive du centre ville	1	1	1	1		1	1
		T 34	Primauté et originalité du centre (animation, polyfonctionnalité)	1	1		1			1
		T 33	Un centre poly-social				1			1
		T 41	Une agglomération équilibrée					1	1	1
			Totaux	3	3	4	5	4	2	6
	DIMENSION SOCIALE DE LA VILLE	T 8	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis	1	1	1	1			
		T 20	Intégrer des équipements socio-collectifs pour les loisirs					1	1	1
		T 1	Le centre ville perd de sa polysocialité			1	1		1	1
		T 14	Dépoulement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie			1	1		1	1
T 2		Manque d'espaces aménagés pour les piétons dans le centre ville	1						1	
T 21		Créer des espaces pour les piétons	1						1	
T 27	Améliorer les conditions de vie: créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics							1	1	
		Totaux	3	1	3	3	1	4	6	

Sur la base des résultats dégagés de l'observation du tableau thématique plus haut, nous avons pu réaliser le graphique suivant.

**Graphique n° 1: Les trois dimensions constituant la ville dans les discours des aménageurs sur la centralité**



Source : enquête personnelle

Les aménageurs, comme l'indique ce graphique, ont développé un discours qui se veut global, rationnel et convaincant en s'intéressant de façon combinée aux deux composantes spatiale et abstraite de la ville. Autrement dit, c'est en se fondant sur ces deux approches quantitative et abstraite qui examinent la ville de manière pluridisciplinaire : à la fois comme une infrastructure matérielle, une réalité économique et sociologique, ainsi qu'une dimension culturelle et symbolique ; que les aménageurs vont structurer leur réflexion et alimenter leur discours sur la question des centres et de la centralité dans la ville de Tunis.

## **A. L'approche spatiale et quantitative de la centralité dans les discours des aménageurs**

Les thèmes qui traitent la question de la centralité tout en renvoyant à la dimension concrète de la ville de Tunis, sont très fréquents dans les sept études urbaines analysées et occupent une place importante dans les discours des aménageurs. En effet, ces derniers en raisonnant en termes de dispositifs spatiaux, d'équipements, d'infrastructures etc, proposent des projets spatiaux (plan d'urbanisme, schéma directeur d'aménagement, études urbaines, etc.) visant des transformations urbaines de la ville. Cette approche qualifiée de « quantitative » laisse transparaître une vision fonctionnelle voire technicienne de la ville où les analyses et les pratiques de régulations urbaines des problèmes de la centralité se concrétisent dans des projets spatiaux (T19, T22, T28, T23, T41) dont les objectifs sont à peu près toujours ceux de la croissance et du rééquilibrage de la ville de Tunis<sup>1</sup>. Ces objectifs pour être atteints devraient passer par la reconquête de la centralité originelle de la ville mais également par l'organisation de ses nouvelles centralités. Donc pour convaincre de son projet de centralité transformée et programmée pour l'avenir de la ville, les aménageurs expriment leurs options d'aménagement concernant la centralité de Tunis dans un discours qui se veut rationnel et scientifique. En outre, pour faire face à la dynamique de la centralité de Tunis, il ne s'agit pas seulement de répondre à ses manifestations actuelles et présentes mais d'anticiper également son évolution prévisible<sup>2</sup>. De là, est né le

---

<sup>1</sup> Cette idée pourrait être confirmée par les citations suivantes qui sont extraites des différentes études urbaines analysées :

- « C'est dans la recherche de la cohérence des composantes des fonctions économiques et sociales de l'agglomération dans le cadre d'une organisation spatiale que s'inscrit notre problématique de l'aménagement du Grand Tunis ».

« La structure urbaine de la zone centrale se trouve congestionnée et nécessite une réorganisation fonctionnelle adaptée à son propre développement et en corrélation avec l'aménagement de l'agglomération toute entière ». In « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrimodaux d'aménagement », (Doc n°2), Direction d'aménagement du territoire, 1976, p. 109 et p. 158.

- « La confortation ou la création de centres secondaires afin de redresser les disparités économiques et sociales « Parmi les options d'aménagement qui vise l'équilibre régionale de l'agglomération, on cite « la création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux au sud et à l'ouest ». In « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », (Doc n°6), District de Tunis, 1988, p. 33.

- « Dans ce contexte, il est recommandé d'envisager l'émergence, au cours des vingt prochaines années, de quelques centres urbains attractifs, en réelle position de rééquilibrage, associant les différentes parties urbaines existantes aux zones d'extension urbaines envisagées ». In « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », (Doc n°7), URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, 2003, p. 211.

<sup>2</sup> Cette idée pourrait être confirmée par les citations suivantes qui sont extraites des différentes études urbaines analysées :

besoin de recourir aux statistiques sur l'évolution prévisible de la démographie et de l'économie. Ainsi, par la définition des besoins quantifiés, l'aménageur donne une assise plus réaliste et donc moins discutable de son projet de centralité imaginée, désirée et voulue.

Nous pouvons donc dire qu'en se basant sur la vision technicienne et l'approche quantitative de la ville de Tunis, les aménageurs présentent leurs projets pour résoudre les problèmes de la centralité en insistant sur leur rationalité scientifique et ils se portent garants de leur avenir puisqu'il est garanti par les vertus de la planification stratégique et de la volonté politique préconisant « l'actualisation de la mission de l'aménagement du territoire : d'un urbanisme subi à un aménagement volontaire. »<sup>1</sup> Ils s'expriment comme si leur « volontarisme » garantissait l'avenir et leur conférait une stature de responsables attachés à Tunis, cette ville qu'ils ne laisseront pas sombrer dans la non-croissance ou le déclin<sup>2</sup>. Ils

---

- « Les choix les plus importants à effectuer concernent : les objectifs en matière de population, la structure future de l'économie, les modèles de croissance urbaine ». In « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », (Doc n°1), District de Tunis, 1975, p. 117.

- « Il faudra cerner les tendances d'évolution du centre de l'agglomération, (...). Ces observations porteront sur les changements de l'occupation du sol, des catégories de population et les modifications du bâti ». In « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », (Doc n°3), District de Tunis, 1976, p. 2.

- « Il importait de dépasser le stade de la simple analyse pour s'inscrire dans une démarche plus opérationnelle. C'est ainsi que nous avons orienté, focalisé les recherches dans la perspective de l'aménagement du centre, du contenu et du sens qu'il convenait de lui donner ». In « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », (Doc n°4), Groupe huit, 1977, p. 1.

- « En 1978 Tunis est devenue une agglomération millionnaire qui présente des problèmes d'aménagement très complexes. En effet, une présentation ainsi qu'une analyse scientifique des zones principales qui la composent deviennent nécessaires ». In « Plan d'aménagement de la commune de Tunis : Schémas de zones », (Doc n°5), District de Tunis, 1978, p. 15.

- « A l'échelle régionale, l'évolution prévisible de certains paramètres socio-économiques (population, habitat, emploi, etc.) doit être analysée, parce qu'ils représentent les contraintes qui doivent être prises en compte dans l'élaboration des différents scénarios d'évolution urbaine de la région de Tunis. Puis nous traduirons en besoins spatiaux la projection de ces différents paramètres pour enfin procéder à un bilan entre l'avenir engagé et les besoins spatiaux et déterminer ainsi les marges de manœuvre imparties à la planification et caler les différents scénarios en l'an 2000 sur ces contraintes ». In « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », (Doc n°6), District de Tunis, 1988, p. 18.

- « L'adoption d'une stratégie de planification intégrée de la centralité, à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération, doit traduire dans un projet d'ensemble des stratégies à long terme (l'an 2020), portant à la fois sur les perspectives d'organisation des centres, les politiques de dynamisation des centres existants et de revalorisation des centres anciens ». In « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », (Doc n°7), URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, 2003, p. 211.

<sup>1</sup> « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », Direction d'aménagement du territoire, 1976, p. 112.

<sup>2</sup> Les citations suivantes sont des exemples révélateurs de cette idée :

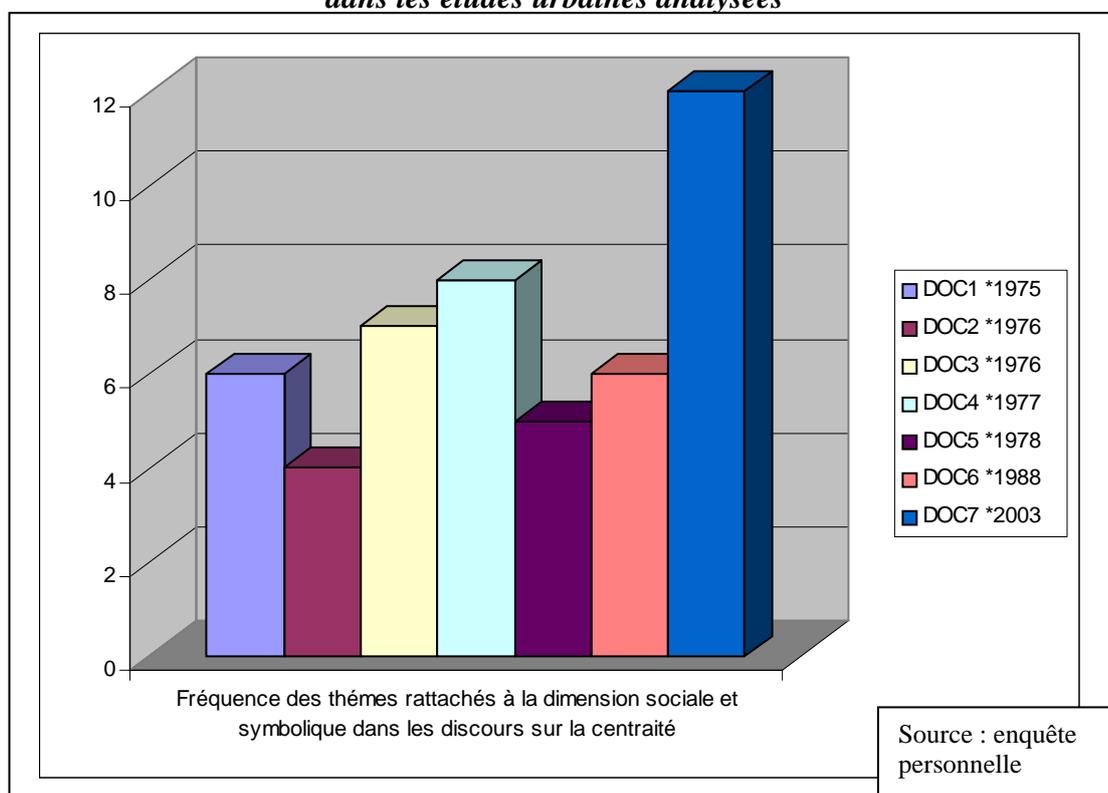
- « Il importe donc de définir rapidement une politique des centres, de choisir dès maintenant les emplacements pour des centres relais et de prendre toutes les mesures législatives et de réglementaires pour coordonner cette politique et faire en sorte que les investisseurs privés créent de nouvelles surfaces commerciales là où le souhaitent les autorités publiques ». In « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », (Doc n°1), District de Tunis, 1975, p. 50.

s'assimilent ainsi à des héros par les plans et les projets qu'ils communiquent. Leur conviction en sort renforcée.

### **B. L'approche qualitative de la centralité dans les discours des aménageurs**

Nous venons de noter que les objectifs marqués se réfèrent à un idéal de justice dont l'atteinte emprunte les voies d'un « volontarisme » dans lequel se mêle le rationnel et le rêve. Ainsi, en espérant pouvoir atteindre ces mêmes objectifs, les aménageurs n'hésitent pas d'associer leurs discours sur la centralité projetée à des thèmes abstraits et qualitatifs en mettant en exergue la dimension symbolique et la dimension sociale de la ville. Nous qualifions, cette approche de la centralité dans les discours des aménageurs, de qualitative.

**Graphique n° 2: La place de l'approche qualitative de la centralité de la ville de Tunis dans les études urbaines analysées**



- « La stratégie précédemment exposée implique que l'urbanisation soit dirigée et contrôlée entièrement et uniquement par l'Etat. ». In « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrimodaux d'aménagement », (Doc n°2), Direction d'aménagement du territoire, 1976, pp. 177-179.
- « L'objet de cette note est d'établir un diagnostic sur les différents secteurs contribuant au fonctionnement et à l'évolution de la région de Tunis et d'identifier les goulets d'étranglements afin d'esquisser quelques scénarios de développement du Grand Tunis: un scénario tendanciel, un scénario volontariste, un scénario d'ajustement ». In « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », (Doc n°6), District de Tunis, 1988, p. 23.
- « Le SDA outil d'organisation et de planification urbaine et régionale, devra inciter les pouvoirs publics à arrêter un certain nombre de mesures, constituant une véritable politique de centralité pour le Grand Tunis. ». In « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », (Doc n°7), URBACONSULT,URAM, et BRAMMAH, 2003, p. 211.

La lecture de ce graphique, montre que cette approche qualitative de la question de la centralité dans la ville de Tunis occupe une place importante dans les études urbaines n° 4 (« Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, 1977) et n° 7 (« Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, 2003) comparée aux contenus du reste des études urbaines analysées. Ces études ont été réalisées par des bureaux d'études. Leur arrivée dans un domaine auparavant réservé aux techniciens de l'urbanisme, leur a offert l'occasion de travailler de plus en plus au sein d'équipes pluridisciplinaires tout en favorisant l'échange de visions entre les différents acteurs intéressés par la problématique de l'aménagement urbain. Cette ouverture a permis donc d'enrichir la perception des problèmes urbains de la ville<sup>1</sup> en général et de sa centralité en particulier, en prenant mieux en compte leur diversité, la nécessité d'intégrer les contraintes résultant de la dialectique entre décisions publiques et privées<sup>2</sup>, et surtout la référence à la dimension symbolique et sociale de la ville comme approche essentielle de l'efficacité de l'action d'urbanisme.

Cette approche qualitative va permettre aux urbanistes de concevoir et d'imaginer un système de centralité urbaine basée sur la reconquête et le renforcement du centre originel<sup>3</sup> ainsi que la programmation des centres secondaires qui soient les

---

<sup>1</sup> Cette idée est confirmée par les citations suivantes :

- «L'aménagement du centre dépend de la conception que l'on a du centre : centre de prestige à sélectivité ou de convergence sociale (...). Il s'avère donc que l'aménagement du centre ne relève pas d'abord d'un choix technique et rien ne serait plus dangereux que de présenter comme choix technique, ce qui relève d'un choix supérieur. Il appartient aux plus hautes instances de la cité de se prononcer sur le centre et le sens de la capitale». In « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », (Doc n°4), Groupe huit, 1977, p. 84.

- « Il est recommandé de valoriser et d'assurer un meilleur usage des zones composant le centre par l'achèvement des projets engagés et le lancement d'opérations ponctuelles de rénovation et de revalorisation du patrimoine architectural». In « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », (Doc n°7), URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, 2003, p. 215.

<sup>2</sup> « L'intervention concertée des différents opérateurs à l'échelle de la région implique une distribution de l'information entendue au sens large du terme ; compte tenu de l'interdépendance des différents secteurs contribuant au fonctionnement de la région, il est impératif que les différents acteurs dépassent le cloisonnement et adaptent une vue d'ensemble des questions ». District de Tunis, « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1988, p. 41.

<sup>3</sup> Les citations suivantes sont des exemples révélateurs de cette idée :

- « Il nous paraît souhaitable d'envisager le maintien de la prépondérance du centre pour l'avenir, mais en offrant malgré tout, aux habitants des périphéries nord, ouest et sud, un meilleur niveau de service à proximité. Comment créer des pôles secondaires, sans trop diminuer le rayonnement du centre actuel ? » / « Primauté du centre et création de centres secondaires ». In « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », (Doc n°1), District de Tunis, 1975, pp. 47-105.

- « La zone centrale c'est le noyau ». In « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrimodaux d'aménagement », (Doc n°2), Direction d'aménagement du territoire, 1976, p. 158.

- « Le centre consiste-t-il à jouer un rôle moteur dans le développement du pays ». In « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », (Doc n°4), Groupe huit, 1977, p.74.

plus socio-dynamiques possibles. Elle devrait les doter de compétences pour concevoir des objets spatiaux, à leur identité culturelle et à leur évolution dans le temps.

**B.1** La manipulation de la dimension symbolique de la ville dans les discours des aménageurs sur la centralité

Dans toutes les études urbaines analysées, les aménageurs ont associé la problématique de la centralité à la dimension symbolique et culturelle de la ville en insistant sur deux thèmes en particulier :

- *La ségrégation socio-spatiale entre centre ancien et centre moderne européen :*

En mettant en exergue la dimension symbolique et historique du centre, les aménageurs présentent ce dernier comme le noyau original de la ville qui reflète la plus forte expression de l'identité du lieu, en tant qu'espace où sont concentrées, le plus de valeurs symboliques de son histoire passée (ville ancienne) et présente (ville européenne). Sous cet angle de vue, on ne peut donc que dépasser la différence entre les deux parties ancienne et moderne composant le centre ville<sup>1</sup>, parce que au-delà de leur différence apparente, elles partagent une image commune, fondée sur son contenu historique et symbolique et cette image leur donne leur unité.

- *La reconquête du centre ville en tant que patrimoine et la valorisation de son image urbaine en tant que vitrine nationale et internationale de la capitale Tunis :*

Face à l'émergence de nouveaux lieux de centralité dans le Grand Tunis, le centre ville voire le centre principal se doit de renforcer sa centralité originelle<sup>2</sup> dans la ville mais également sa centralité dans son environnement international, ou tout au moins méditerranéen : le centre principal est un outil au service de cette ambition. Il

---

- « L'hypercentre, cœur de l'agglomération tunisoise. » / « Le centre principal constitue le premier et le plus important maillon de la centralité de la région capitale et continue malgré ses problèmes de fonctionnement à être le moteur de l'agglomération. De ce fait, il doit être confirmé dans son rôle de pôle central et de centre d'activités. » In « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », (Doc n°7), URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, 2003, pp. 197-215.

<sup>1</sup> « Il est possible de montrer une évolution passée et possible de la ville basse en tant qu'entité indépendante, ségréguée de l'ancienne ville, (...) il s'agit de trouver une solution pour surmonter la différence entre les deux parties du centre.(...) Le système traditionnel est conçu comme étant dans une position d'infériorité vis à vis du système occidental ». In « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », (Doc n°3), District de Tunis, 1976, p. 16.

<sup>2</sup> « Le centre ville constitue le premier et le plus important maillon de la centralité de la région capitale et continue malgré ses problèmes de fonctionnement à être le moteur de l'agglomération. De ce fait, il doit être confirmé dans son rôle de pôle central et de centre d'activités ».

Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, p. 215.

rassemble ce que la ville a de plus ancien, il est l'espace d'appropriation collective par excellence et, de plus en plus, il tend à s'adjoindre de nouveaux pôles attractifs symbolisant la capacité de la ville à superposer les édifices légués par chaque époque. C'est dans ce cadre que les aménagements contribuent à renforcer l'importance du centre ville à qui on espère « un rayonnement national et international »<sup>1</sup> afin d'accroître sa dimension symbolique et patrimoniale<sup>2</sup> en tant que « vitrine » et « image »<sup>3</sup> de la ville entière.

Le discours sur la centralité, donc, qu'il s'intéresse au centre ville ou aux nouveaux centres périphériques, est marqué par l'idéologie de ses concepteurs, de la vision qu'ils se font de la ville idéale. En effet, dans toutes les études urbaines, lorsque les aménageurs abordent la problématique de la centralité, ils adoptent un discours produisant régulièrement des images plus ou moins mythiques pour la ville de l'avenir. C'est dans ce sens que le « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation » (1975), par exemple, espère que dans le futur la ville de Tunis pourrait exercer « un rayonnement économique, financier culturel plus grand sur

---

<sup>1</sup> « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, 1977, p. 1.

<sup>2</sup> Les citations suivantes sont des exemples révélateurs de cette idée :

- « Les programmes en cours ou proposés ne sont pas suffisants pour modifier le rôle de la ville ancienne dans le centre de Tunis. Mais par contre ils contribuent à réduire l'intérêt architectural de la médina et ils portent atteinte à son patrimoine historique. Destructifs ont été tous les programmes de rénovation jusqu'à présent. (...) Constructifs au contraire pourraient être certains programmes de réhabilitation en cours mais surtout à l'étude ». In « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », (Doc n°3), District de Tunis, 1976, p. 41.

- « Valorisation du centre historique : (...) sauvegarde de la médina, réhabilitation des quartiers populaires, etc. » / « L'aménagement du centre dépend de la conception qu'on se fait du patrimoine de Tunis : intégrer la médina dans le système central ou la marginaliser ? » In « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », (Doc n°4), Groupe huit, 1977, p. 53- p. 84.

- « L'un des moyens permettant de contrecarrer cette tendance à la marginalisation du centre, est la mise en œuvre d'opérations de rénovation du centre et de structuration qui éviteront les processus de dégradation et le déclassement du centre actuel ». In « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », (Doc n°6), District de Tunis, 1988, p. 30.

- La médina « renferme un patrimoine architectural très riche, composé d'édifices religieux, d'importance capitale et de nombreux joyaux de l'architecture musulmane, soit environ 670 palais et demeures. » / « Les opérations de restauration, de réhabilitation et de rénovation ont également permis de valoriser le centre, telles que le projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba et l'avenue de France. Ces aménagements n'auront d'influence positive que si un aménagement intégré du centre ville permet d'articuler tous les quartiers limitrophes. » / « Il est recommandé de valoriser et d'assurer un meilleur usage des zones composant le centre par l'achèvement des projets engagés et le lancement d'opérations ponctuelles de rénovation et de revalorisation du patrimoine architectural ». In « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », (Doc n°7), URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, 2003, p. 195, p. 199- p. 215.

<sup>3</sup> « Ces centres sont avérés être de véritables catalyseurs de l'activité culturelle et de riches foyers d'animation et constituent une 'vitrine', une 'image', de l'état de fonctionnement et de développement de ces agglomérations ». In « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », (Doc n°7), URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, 2003, p. 18.

l'ensemble de la région méditerranéenne»<sup>1</sup>, avec un centre ville qui constitue « un pôle fort et très vivant (...) digne d'un pays moderne fondé sur une civilisation très ancienne.»<sup>2</sup>

D'ailleurs, à ce niveau on ne peut pas s'empêcher de remarquer la manière avec laquelle les aménageurs manipulent l'image du vivant pour légitimer leurs actions volontaristes projetant leur vision future de la centralité dans la ville de Tunis. En effet, en assimilant le centre d'agglomération à un « cœur », les auteurs du Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase (2003), en particulier, usent de l'analogie avec l'être humain pour légitimer leur action et donner un aspect naturel à la hiérarchie des centres qu'ils projettent pour le Grand Tunis. En effet, leurs choix deviennent moins discutables quand leur référence est une œuvre aussi parfaite que l'être humain. « C'est comme si le fait de critiquer la démarche de l'aménageur revient à critiquer la perfection du corps humain.»<sup>3</sup> Ainsi, la métaphore biologique offre à la vision de l'aménageur une légitimité en agissant comme opérateur de sens mais aussi comme générateur de forme expressive. Elle définit la ville comme « un ensemble d'éléments (centres) liés à l'instar d'un tissu vivant, sans rupture de charge, définition somme toute relativement originale et en tout cas bien différente de ce qu'elle a pu être par le passé.»<sup>4</sup>

Nous notons que dans cette image rhétorique du corps de la ville, le corps spatial se trouve confondu avec le corps social, chaque centre correspond à un mode de vie et vis-versa. L'équilibre entre ces centres « sociaux-spatiaux » et structuré par les réseaux de communication c'est-à-dire le réseau de voiries, les échanges et les relations sociales. Les fonctions qui déterminent les différents lieux de centralité en général et le centre ville en particulier, seront elles même définies par les actes sociaux : « habiter », « circuler », « travailler », et « se cultiver le corps et l'esprit ». Pour Ostrowetsky « l'image du vivant veut traduire cette symbiose du corps social avec le dispositif spatial, mais plus encore, avec le processus politique et étatique d'urbanisation. »<sup>5</sup>

---

<sup>1</sup> « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975, p. 117.

<sup>2</sup> Idem, p. 56.

<sup>3</sup> O. Ben Médién, mémoire de DEA en urbanisme: « La cité Ibn Khaldoun entre la conception des aménageurs et les pratiques des usagers », L'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, 2003, p. 64.

<sup>4</sup> S. Ostrowetsky (1983), Op. Cit, p. 238.

<sup>5</sup> Ibid, p. 155.

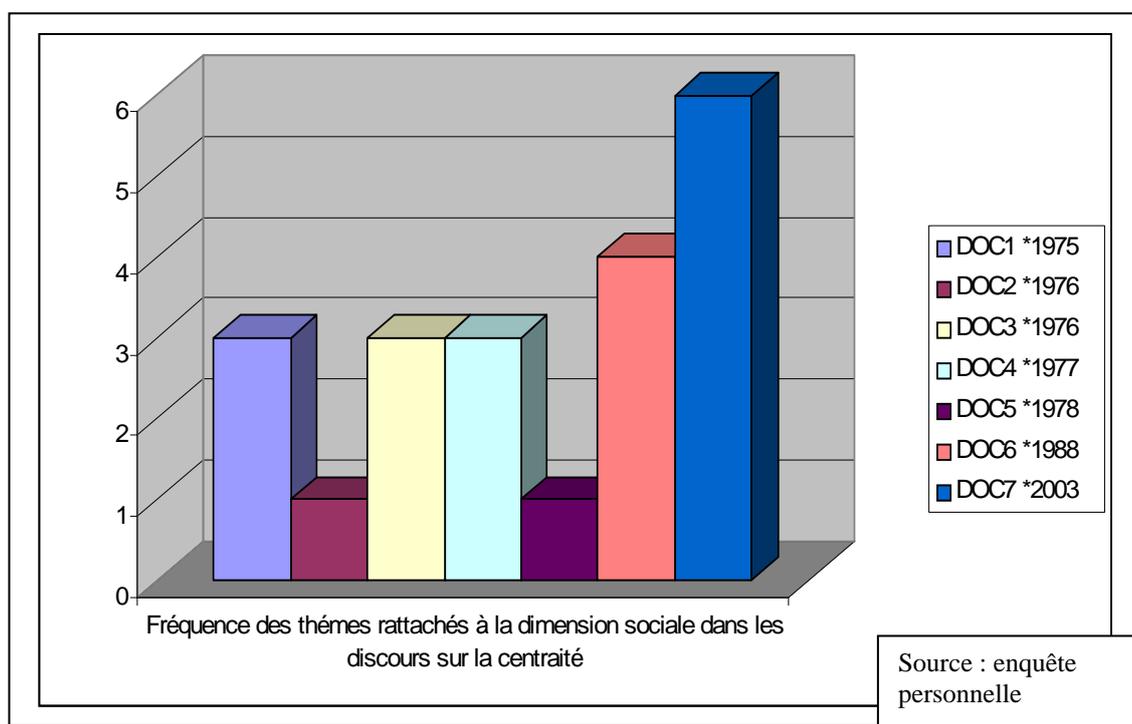
Ainsi, en usant de cette image rhétorique du corps vivant, les aménageurs tentent de déterminer aussi bien l'ordre spatial que social de la ville. Partant de ce constat, on pourrait se demander quelle place occupe la dimension sociale dans les discours des aménageurs sur la centralité de la ville de Tunis ?

**B.2.** La manipulation de la dimension sociale de la ville dans les discours des aménageurs sur la centralité :

Pour embrasser la centralité dans sa totalité, les aménageurs ne se limitent pas à l'analyse spatiale et fonctionnelle des centres pas plus qu'à leur dimension symbolique. Ils considèrent d'autres aspects dont la dimension sociale de la ville de Tunis.

Le graphique n° 4 confirme cette attitude, puisque toutes les études d'urbanisme ont articulé, dans leur contenu, la question de la centralité à des préoccupations concernant la dimension sociale de la ville.

**Graphique n° 3: La fréquence des thèmes renvoyant à la dimension sociale de la ville de Tunis dans les discours des aménageurs sur la centralité**



Cela dit un examen plus attentif de ce graphique montre que les thématiques se rattachant à la dimension sociale de la ville sont plus fréquentes dans le « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation » (Doc n° 6) et le

« Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase » (Doc n° 7), publiées respectivement en 1988 et 2003. En effet, cette spécificité pourrait s'expliquer par la période de publication de ces études urbaines qui coïncide avec le nouveau contexte de la mondialisation incitant les acteurs publics, depuis la fin des années 80 jusqu'à nos jours, à intégrer dans leurs stratégies des problématiques d'aménagement d'ordre qualitative<sup>1</sup> gravitant autour de questions telles que l'environnement urbain sain pour les citoyens, la qualité de la vie urbaine<sup>2</sup>, l'urbanité et la convivialité dans les centres<sup>3</sup>, etc. Ces intentions se retrouvent dans le « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase » (2003) : ses auteurs inscrivent leurs stratégies en faveur de la centralité « dans la perspective du développement durable, option incontournable de l'époque actuelle »<sup>4</sup>. Cette vision prospective basée sur les nouvelles exigences du développement urbain implique davantage de considération pour les dimensions sociales et environnementales dans les approches d'aménagement urbain. En effet, ils proposent une ville organisée en plusieurs centres plurifonctionnels mais reliés par les réseaux de voiries et les places publiques<sup>5</sup> pour assurer la mobilité et l'échange des populations et donc atteindre la cohésion sociale<sup>6</sup>, exigence du développement durable. Il s'agit d'une organisation rationnelle de la ville de Tunis dont la perfection et l'harmonie sont susceptibles d'influencer les habitants et de transformer leurs pratiques sociales. Ainsi, c'est au nom de l'intérêt social et du développement durable que les aménageurs décident de rééquilibrer la centralité du Grand Tunis pour assurer l'équité des citoyens. Sous cet angle de vue, les aménageurs avancent des solutions permettant d'améliorer le

---

<sup>1</sup> « La création en 1989 de l'Agence de Protection de l'Environnement (A.N.P.E) et du Ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du Territoire (M.E.A.T) en 1992 (...) reflète en réalité des préoccupations qualitatives, qui témoignent d'une vision prospective basée sur de nouvelles exigences du développement urbain. » M. Chebbi, « Fonctions et usages des études d'urbanisme dans la production de la ville au Maghreb », in « Villes réelles, villes projetées » sous ouvrage la direction de N. Bou Maâza, édition Maison neuve et la rose, Paris, 2005, pp. 487-506.

<sup>2</sup> « Au niveau de l'amélioration du cadre de vie, une attention particulière doit être réservée aux espaces publics, dont notamment les grandes places, les rues et les zones piétonnes ». In « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase », (Doc n°7), URBACONSULT, URAM, et BRAMMAH, 2003, p. 213.

<sup>3</sup> « La reconquête de l'hypercentre devra s'opérer selon trois fondements (qualité de vie, équilibre social, et diversité des fonctions) ». Idem.

<sup>4</sup> « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2<sup>ème</sup> phase », Groupement d'études : URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, 2003, p. 211.

<sup>5</sup> « La valeur symbolique de ces espaces (les grandes places, les rues et les zones piétonnes) et leur rôle de point de rupture de charge entre divers modes de transport en commun, justifie leur mise en valeur et leur création ». Ibid, p. 213.

<sup>6</sup> « Sa (le centre principal) polyfonctionnalité et sa polysocialité doivent, à tout prix, être renforcées comme garantes de la cohésion sociale de la ville ». Ibid, p. 215.

fonctionnement de la ville en renforçant l'équilibre centre ville- périphérie ou de contrôler la croissance urbaine en créant des centres secondaires afin d'éviter le développement de zone insalubres en périphérie.

Les aménageurs ne se limitent pas dans leurs discours sur la centralité à poser les problèmes de la centralité en termes de contenu (que trouve-t-on dans les lieux de centralité). Ils intègrent à ces problèmes une dimension environnementale et même symbolique de la ville. Pour véhiculer leurs propres représentations et celles (explicitement ou implicitement) de leur époque du centre et de la centralité de la ville de Tunis, les aménageurs n'hésitent pas à manipuler leurs discours afin de pouvoir gérer l'espace et la société tout en légitimant la vision qu'ils projettent pour l'avenir de la ville de Tunis, en général, et de sa centralité en particulier.

### **Partie n°3 : La représentation de la centralité chez les usagers du Grand-Tunis**

#### **Chapitre n°1 : Présentation de l'enquête sur terrain**

Cette partie de la thèse s'attache à montrer que la connaissance des comportements des usagers et leurs pratiques est essentielle pour comprendre les changements urbains et de la prolifération des lieux de centralité du Grand-Tunis. Cela dit, dans cette partie de la recherche, il ne s'agit pas seulement de chercher une définition de la centralité qui considère uniquement les pratiques des usagers de la ville de Tunis, mais elle tient compte également des images et des représentations que se font ces derniers de différents lieux de centralité de leurs fréquentations.

En effet, comprendre les représentations et les images urbaines que les usagers associent aux différents lieux de centralité, permet d'expliquer leur attachement à ces espaces de centralité vécue en donnant un sens au-delà de la fonctionnalité de son bâti et de ses structures.

Ainsi, guidée par cette motivation, nous avons cherché à concevoir un questionnaire qui ne se limite pas aux différents attributs fonctionnels et objectifs de la centralité<sup>1</sup> clairement définis par les urbanistes; mais, qui considère également un autre aspect plus subjectif de la centralité<sup>2</sup>. Ce dernier aspect se fonde sur des sentiments, des sensations, une histoire vécue, des souvenirs, des valeurs profondes, des racines, etc.

Cette approche accorde beaucoup d'importance à la dimension subjective que l'utilisateur associe à tel ou tel lieu de centralité. En effet, nous considérons que chaque lieu de centralité est un espace vécu aussi proche du réel que l'analyse objective, c'est-à-dire fonctionnelle. D'ailleurs, à ce propos, nous partageons l'opinion de G. Labasse, (« Il manque de gratuité du beau, de l'agréable, de l'ambiance qui fait naître le lien social et le sentiment d'appartenance »<sup>3</sup>) révélant que l'analyse objective n'est pas suffisante pour approcher la centralité d'un lieu.

---

<sup>1</sup> Nous avons synthétisé ces différents attributs fonctionnels et objectifs de la centralité autour de quatre rubriques principales, à savoir : le commerce, les services, l'accessibilité et l'habitat.

<sup>2</sup> Nous avons articulé cet aspect subjectif de la centralité autour des trois rubriques suivantes : symbolique historique et monumentale, esthétique et image de la ville, et, loisirs et convivialité

<sup>3</sup> G. Labasse, « Signification et avenir du centre », urbanisme, n° 120-121, 1970. *In* mémoire de maîtrise, « Blagnac centre 2010 : à la recherche d'une nouvelle centralité pour la ville de Blagnac », A. Galtier, IUP Aménagement et développement du territoire, Université de Toulouse Le-Mirail, 1999, p. 74.

Donc, nous nous sommes efforcée dans cette partie de la thèse de mettre en lumière l'importance des pratiques et des représentations des populations urbaines dans la production de la centralité, surtout que nous estimions que ce phénomène urbain pourrait ne pas être le seul résultat de la volonté des pouvoirs politiques ou financiers. C'est dans ce cadre alors qu'un questionnaire destiné aux usagers du Grand Tunis a été réalisé.

### *Sous- chapitre n° 1 : Le questionnaire et ses objectifs*

Ce questionnaire portant sur la centralité vécue du Grand-Tunis qui considère les pratiques et les représentations urbaines de ses usagers, a pour objectifs de:

- cerner les lieux de centralité selon ses acteurs ordinaires, tout en vérifiant en quoi leurs pratiques et leurs référents spatio-symboliques confirment ou infirment tel ou tel lieu de centralité.

- comprendre les modes d'utilisation de ces lieux de centralité pratiqués

- cerner les images fortes et les images faibles associées aux différents lieux de centralité évoqués par leurs usagers

- cerner les différentes caractéristiques et spécificités fonctionnelles et / ou symboliques qui distinguent les différents lieux de centralité selon leurs usagers.

En effet, en tant que guide d'enquête, ces objectifs, nous ont permis de concevoir le questionnaire suivant :

<i>Questionnaire n° ( ..... )</i>	
<i>Lieu d'enquête.....</i>	<i>Date et heure :</i>
.....	
<b><u>Questionnaire pour l'élaboration d'une thèse en urbanisme</u></b>	
Vous avez eu la gentillesse d'accepter la passation de ce questionnaire, ceci prouve l'intérêt que vous portez à votre ville. Afin de pouvoir traiter vos réponses avec un maximum d'efficacité, pouvez vous rapidement répondre aux quelques questions ci - dessous destinées à mieux vous connaître :	
1) Vous avez quel âge ? .....	
2) Vous êtes :	
- de sexe masculin .....	
- de sexe féminin .....	
3) Où est-ce que vous habitez ? .....	
4) Quelle est votre situation professionnelle actuelle : .....	
5) Si vous travaillez, précisez dans quel quartier ? .....	
6) Quelle est votre situation familiale actuelle ? .....	

**I) Indication de différents lieux de centralité selon les usagers**  
**pour des motifs fonctionnels**

*Le commerce*

9) En dehors de votre quartier, si vous avez à acheter des vêtements où allez vous ?  
.....

10) En dehors de votre quartier, si vous avez à acheter des produits alimentaires et d'hygiène où allez vous ?  
.....

11) En dehors de votre quartier, si vous avez à acheter des équipements de la maison (meubles...) où allez vous ?  
.....

12) En dehors de votre quartier, si vous avez à acheter des produits électroménagers où allez vous ?  
.....

13) En dehors de votre quartier, si vous avez à acheter un produit de luxe où est-ce que vous allez ?  
.....

14) En dehors de votre quartier où est-ce que vous pourriez aller, si vous voulez acheter un cadeau à une personne ?  
.....

*Les services financiers et administratifs*

15) Si vous avez besoin d'un service bancaire ou d'un service d'assurance où est-ce que vous allez ?  
.....

16) Si vous avez besoin d'un service administratif où est-ce que vous allez ?  
.....

17) Quel est le lieu où on trouve le plus de ministères ?  
.....

*Transport, circulation*

18) Quel est selon vous le lieu où il y a le plus de problèmes de circulation et de stationnement ?

.....

19) Quel est le lieu qui est desservi le plus par les divers moyens de transport dans la ville de Tunis ?

.....

*Habiter*

20) Si vous avez à déménager de votre quartier où auriez vous envie d'aller habiter ? et pourquoi ?

.....

21) Quel est le lieu dans lequel vous éviteriez d'habiter dans la ville de Tunis ? Et pourquoi ?

.....

*Rencontre, promenade et convivialité*

22) Si vous avez envie de vous promener sans aucun but particulier quelle serait votre destination en dehors de votre quartier ?

.....

23) Si vous voulez faire une sortie entre amis (es) dans quel lieu vous allez ?

.....

24) Si vous sortez en famille dans quel lieu vous allez ?

.....

25) Si vous voulez aller au café ou au cinéma où est-ce que vous rendez ?

.....

26) Si vous voulez faire les magasins (le shopping) où est ce que vous allez ?

.....

**II) Images urbaines et symboliques associées aux lieux de centralité évoqués par les usagers**

27) Si on vous demande quel est le lieu qui symbolise le plus le pouvoir dans la ville de Tunis, à quel lieu penseriez vous et pourquoi ?

.....

28) Si vous avez à citer un lieu de la ville de Tunis qui serait symbolique de son histoire et de son passé quel serait ce lieu ? et pourquoi ?

.....

29) Quels lieux appréciez vous le plus dans la ville de Tunis et pourquoi ?

.....

30) Quel est selon vous le lieu où il y a le plus d'animation dans la ville de Tunis ?

.....

31) Si vous avez à envoyer une carte postale de la ville de Tunis, quel lieu devrait y figurer ?

.....

Merci d'avoir répondu jusqu'au bout à ce questionnaire

Oueslati-Hammami Imen  
*Etudiante en thèse à l'Ecole Nationale  
d'Architecture et d'Urbanisme  
(ENAU 2003-2004)*

Le questionnaire destiné aux usagers du Grand-Tunis présenté, il devient opportun de préciser les choix des lieux d'enquête et celui de l'échantillon.

### *Sous- chapitre n°2 : Présentation de l'échantillon :*

Ce questionnaire a fait l'objet de passation directe auprès de 608 enquêtés rencontrés spontanément dans notre périmètre d'enquête.

Le choix de la population interrogée s'est basé sur la méthode des quotas<sup>1</sup>. Ainsi, dans chacun des 19 lieux d'enquête, la population interrogée était constituée de 32 personnes réparties à proportion égale selon le critère du sexe et en fonction de l'âge conformément au tableau ci-dessous :

**Tableau n° 24: Caractéristiques de la population enquêtée par âge et par sexe**

Tranches d'âge \ Effectif par sexes	Effectif des enquêtés masculins	Effectif des enquêtés féminins
Moins de 18 ans	3	3
Entre 18 ans et 29 ans	5	5
Entre 30 ans et 59 ans	6	6
60 ans et plus	2	2
Total	32	

Les résultats de l'enquête, qui a fait l'objet du traitement sur SPSS<sup>2</sup>, permettent d'appréhender le regard des personnes interrogées sur les différents espaces de centralité qu'ils fréquentent dans le Grand Tunis. D'où, l'importance de cerner le profil de cette population interrogée en précisant certaines de ses caractéristiques, à savoir :

<sup>1</sup> Le choix de l'échantillon de personnes à interroger par la méthode des quotas se fait de la manière suivante : on construit un modèle réduit de la population totale qui est la population des usagers de la ville de Tunis. Comme le nombre de la population totale est difficile à cerner, nous avons décidé de choisir un effectif qualitatif pour la population échantillon, mais pour respecter le principe de la représentativité, nous avons reproduit dans la population échantillon les caractéristiques du genre et de l'âge spécifique à la population totale. Pour délimiter les quotas spécifiques de ces caractéristiques, nous nous sommes référées aux résultats des statistiques de l'Institut National des Statistiques de Tunis concernant le sondage de la population de la ville de Tunis par sexe et par âge. La proportion des personnes à interroger dans chaque catégorie par rapport au nombre total de l'échantillon reproduit aussi exactement que possible leur proportion dans l'ensemble de la population sondée. Nous précisons que malgré cet effort de reproduction d'une population échantillon aussi représentative que possible, cette tâche nous paraissent fastidieuse par rapport aux objectifs de notre enquête et par rapport au temps qui nous impartit, pour ces raisons nous avons fini par opter à délimiter un effectif qualitatif de la population enquêtée par rapport à la population totale, qui est celle des usagers. D'autant plus que cette dernière est difficile à délimiter puisqu'elle concerne tous ceux qui consomment et pratiquent les lieux de centralité constituant notre périmètre d'enquête (passagers, riverains, commerçant, promeneurs, etc.)

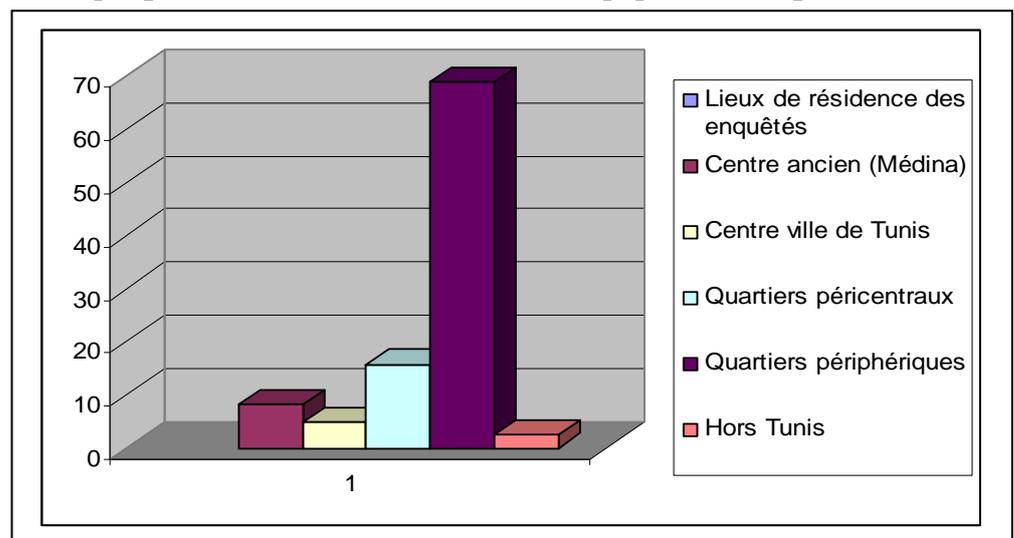
<sup>2</sup> SPSS est un logiciel de traitement statistique des données.

- Les lieux de résidence de la population enquêtée :

Le graphique suivant qui illustre le résultat du traitement sur SPSS de la question n°3, montre que parmi les 608 personnes interrogées dans notre périmètre d'enquête :

- 8,1% des enquêtés résident dans le centre ancien
- 4,9% de la population enquêtée réside dans le centre ville de Tunis
- 15,8% la population enquêtée réside dans les quartiers péricentraux de la ville de Tunis
- 68,8% la population enquêtée réside dans la périphérie de la ville de Tunis
- Et 2,5% la population enquêtée réside en dehors de la ville de Tunis

**Graphique n° 4 : Lieux de résidence de la population enquêtée**



Source : enquête personnelle. mai 2005

- Les catégories socio-professionnelles des enquêtés

Comme le montre le tableau suivant, à l'exception des 13,8% des enquêtés qui ont refusé de s'exprimer sur leur situation professionnelle, le reste de la population interrogée se caractérise par **43,7%** de personnes inactifs et de **42,5%** de personnes actifs. En effet, la population interrogée qui appartient à la catégorie des inactifs, réunit :

- 22,5% de jeunes lycéens et étudiants,
- 18,8 % de personnes en chômage et qui sont à la recherche d'emploi,

- et de 2,4% des enquêtés qui sont soit des femmes au foyer, soit des personnes à la retraite.

Quant à la population interrogée qui appartient à la catégorie des actifs, elle englobe :

- 11,3% personnes ayant un emploi de cadre moyen dans le public ou le privé
- 9,2% personnes ayant un emploi de cadre supérieur dans le public ou le privé
- 9,2% personnes ayant un emploi dans le domaine du commerce, mais qui ne sont pas propriétaire de leur propre affaire
- 8,2% de personnes qui sont soit des Agriculteurs, soit des industriels soit des commerçants propriétaires de leur propre affaire.
- 0,7% représente des marchands ambulants ou des personnes exerçant dans le secteur informel
- et 3,9% représente des Ouvrier ou des journaliers

**Tableau n° 25: La situation professionnelle des enquêtés**

CSP des enquêtés	Enquêtés	Pour cent
Etudiant / lycéen	137	<b>22,5</b>
Cadre moyen dans le public ou le privé	69	<b>11,3</b>
Cadre supérieur dans le public ou le privé	56	<b>9,2</b>
Commerçant	56	<b>9,2</b>
Agriculteur, industriel et propriétaire de commerce	50	<b>8,2</b>
Marchand ambulant / exerçant dans le secteur informel	4	<b>0,7</b>
Ouvrier / journalier	24	<b>3,9</b>
Inactifs	114	<b>18,8</b>
Autres catégories (retraités, femmes au foyer)	14	<b>2,4</b>
Non réponse	84	13,8
Total	608	100,0

Source : enquête personnelle, mai 2005

- Les lieux de travail des enquêtés

Une première lecture du graphique suivant nous indique que la plus grande majorité des enquêtés (46,1%) n'a pas révélé son lieu de travail. En effet, il faut préciser que parmi ces derniers enquêtés, seulement 2,4% d'entre eux n'ont pas donné délibérément de réponse concernant leur lieu de travail ; Alors que les autres enquêtés qui représentent 43,7% n'ont pas répondu à cette question parce qu'ils sont inactifs.

Ainsi, les 53,9% restantes de la population interrogée à révéler que parmi elle :

4% travaille dans le centre ancien, (la médina de Tunis)

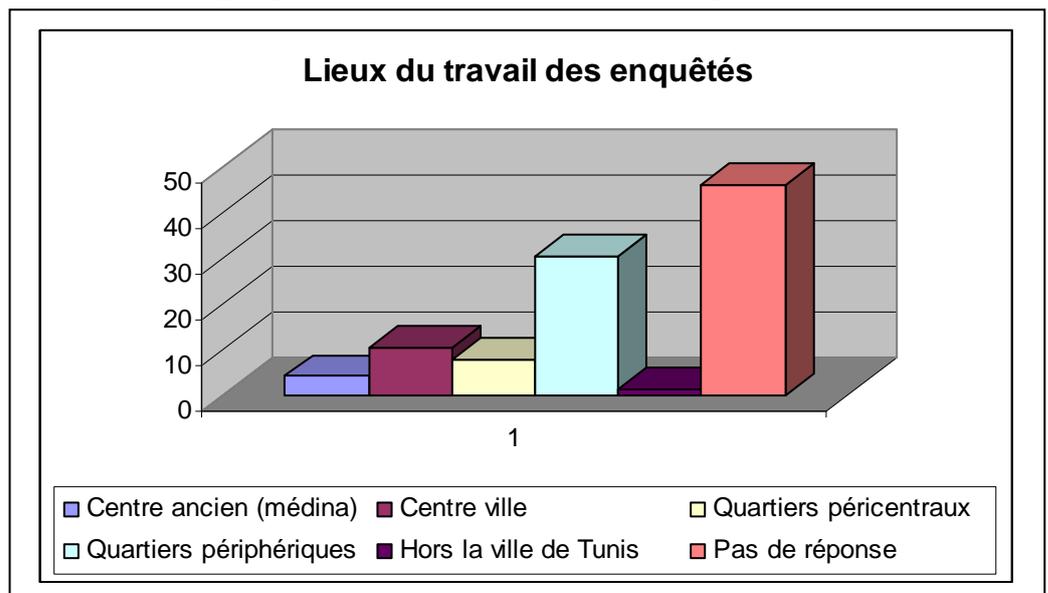
- 10,4% travaille dans le centre ville

- 7,8% travaille dans les quartiers péricentraux de la ville de Tunis

- 30,4% travaille dans les quartiers périphériques de la ville de Tunis

- Et 1,3% travaille en dehors du Grand-Tunis.

**Graphique n° 5 : Lieux du travail des enquêtés**



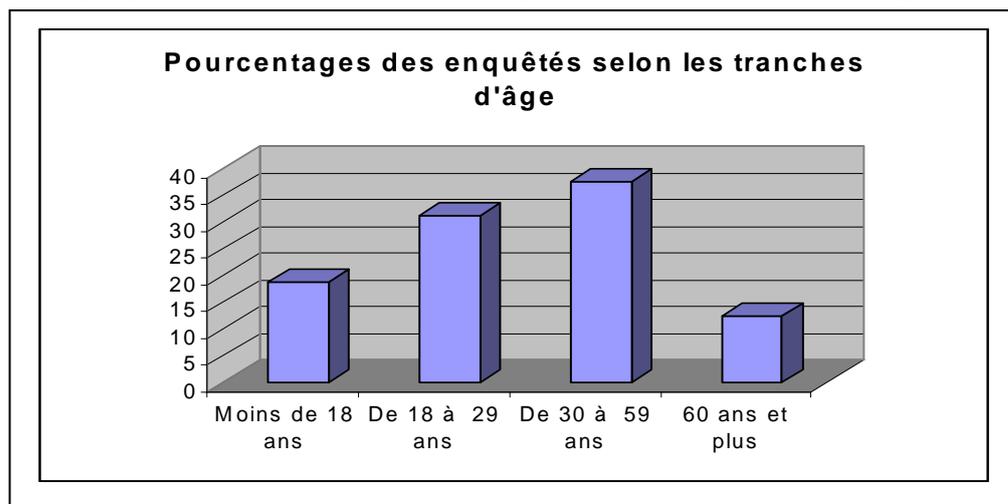
Source : enquête personnelle, mai 2005

- L'âge

Il faut préciser que le choix de ces tranches d'âge ainsi que la proportion des populations par tranche d'âge sont deux caractéristiques de la population Tunisiennes<sup>1</sup>. Caractéristiques qu'on a essayées de respecter dans le choix de notre population échantillon grâce à l'application de la méthode des quotas.

<sup>1</sup> Nous nous sommes inspirée du recensement de l'Institut National des Statistiques de 1999, parce que la préparation de l'enquête sur terrain à commencer en 2002.

**Graphique n° 6: Pourcentage des enquêtés selon les tranches d'âge**

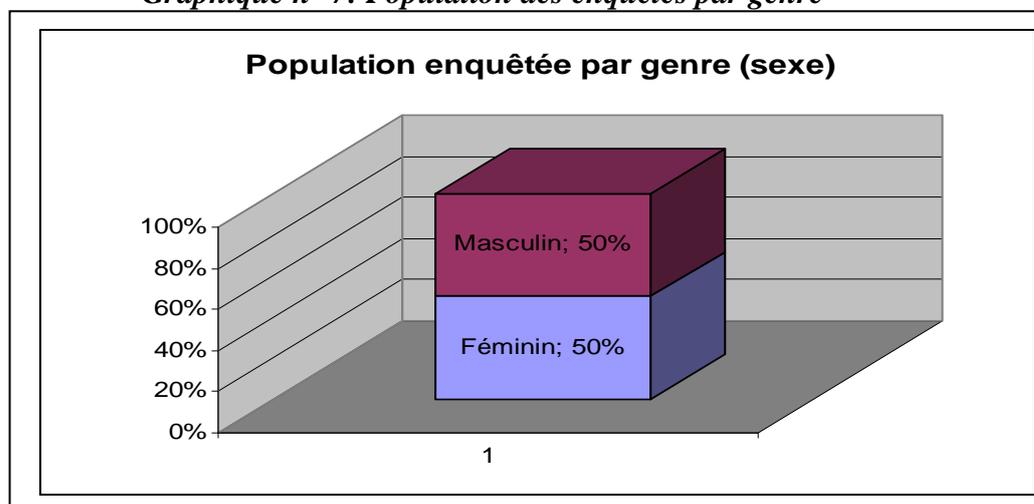


Source : enquête personnelle, mai 2005

• **Le genre des enquêtés :**

Nous avons interrogé une population qui se compose de 50% des hommes et de 50% de femmes, et ceci afin de pouvoir étudier s'il existe ou pas une adéquation entre les représentations des lieux de centralité dans le Grand-Tunis en fonction du « genre ».

**Graphique n° 7: Population des enquêtés par genre**



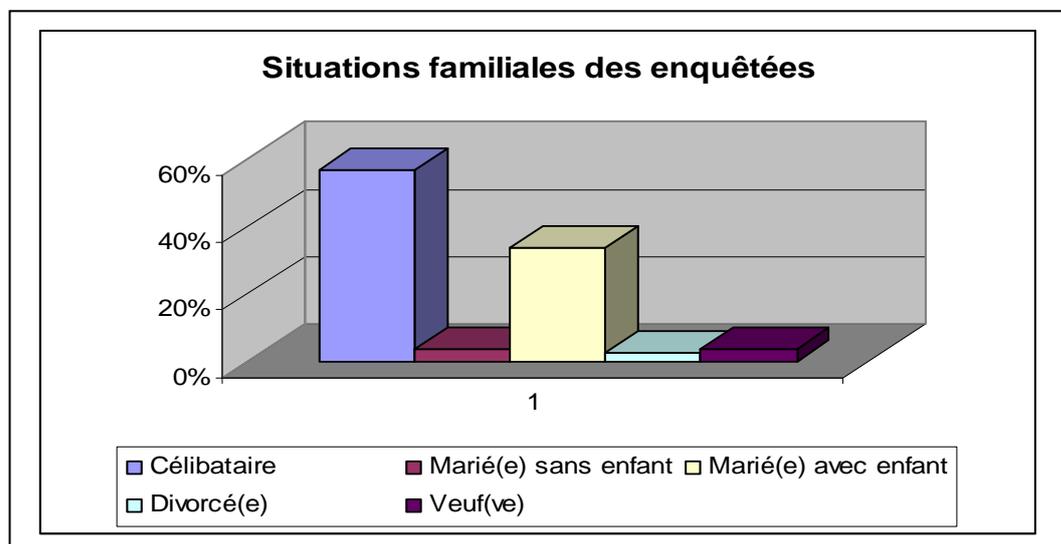
Source : enquête personnelle, mai 2005

• **Situation familiale**

D'après le graphique ci-dessous, les célibataires sont les plus représentés dans l'ensemble des enquêtés (56,9%), alors que les personnes veuves et divorcées ne représentent qu'une minorité avec 5,8%.

La catégorie des personnes mariées est assez représentative dans la population interrogée avec 37,3%, sachant que ce pourcentage englobe 33,7% de personnes mariées avec au moins un enfant et 3,6% de personnes mariées sans enfant.

**Graphique n° 8: Situations familiales des enquêtés**

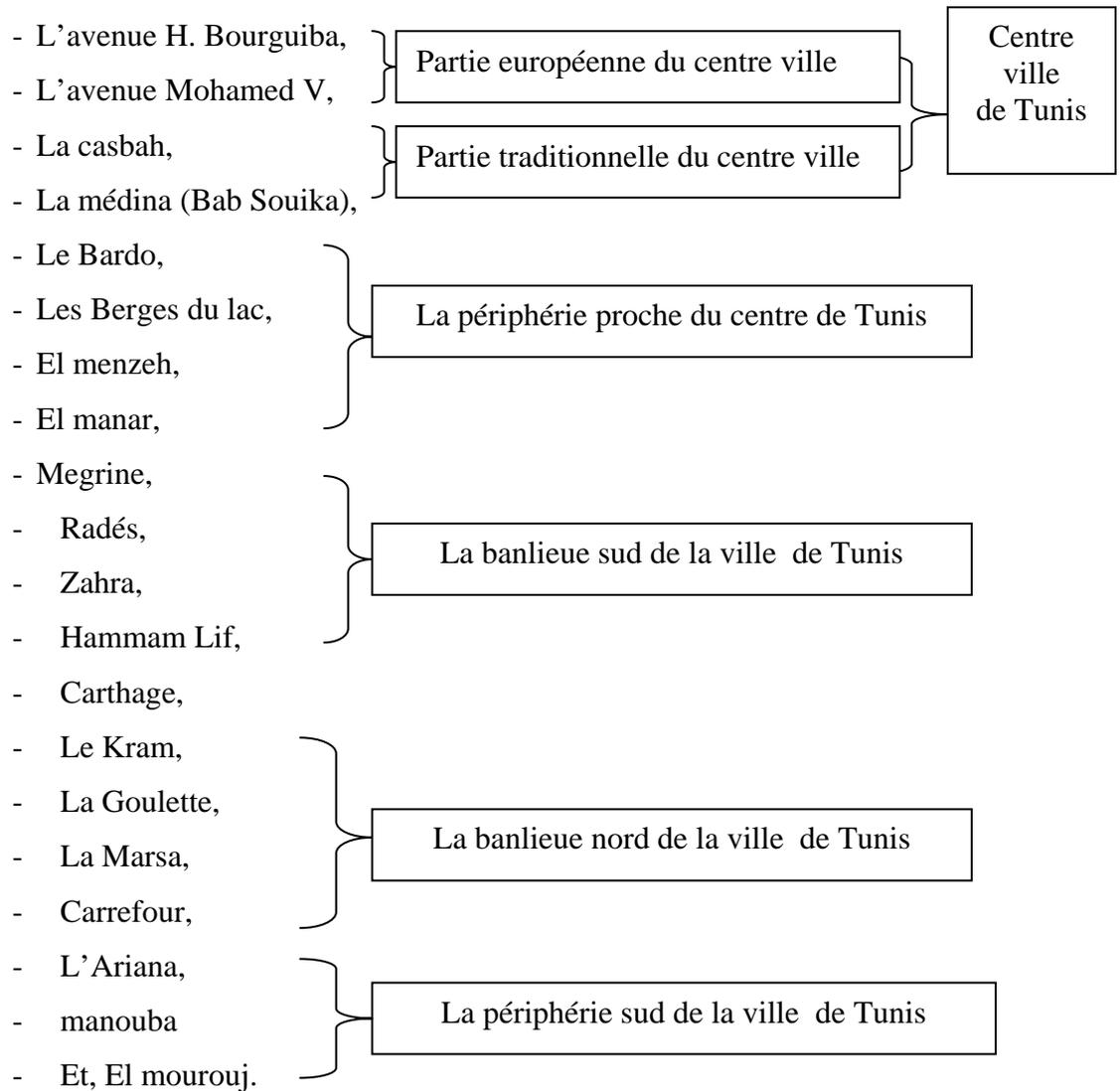


Source : enquête personnelle, mai 2005

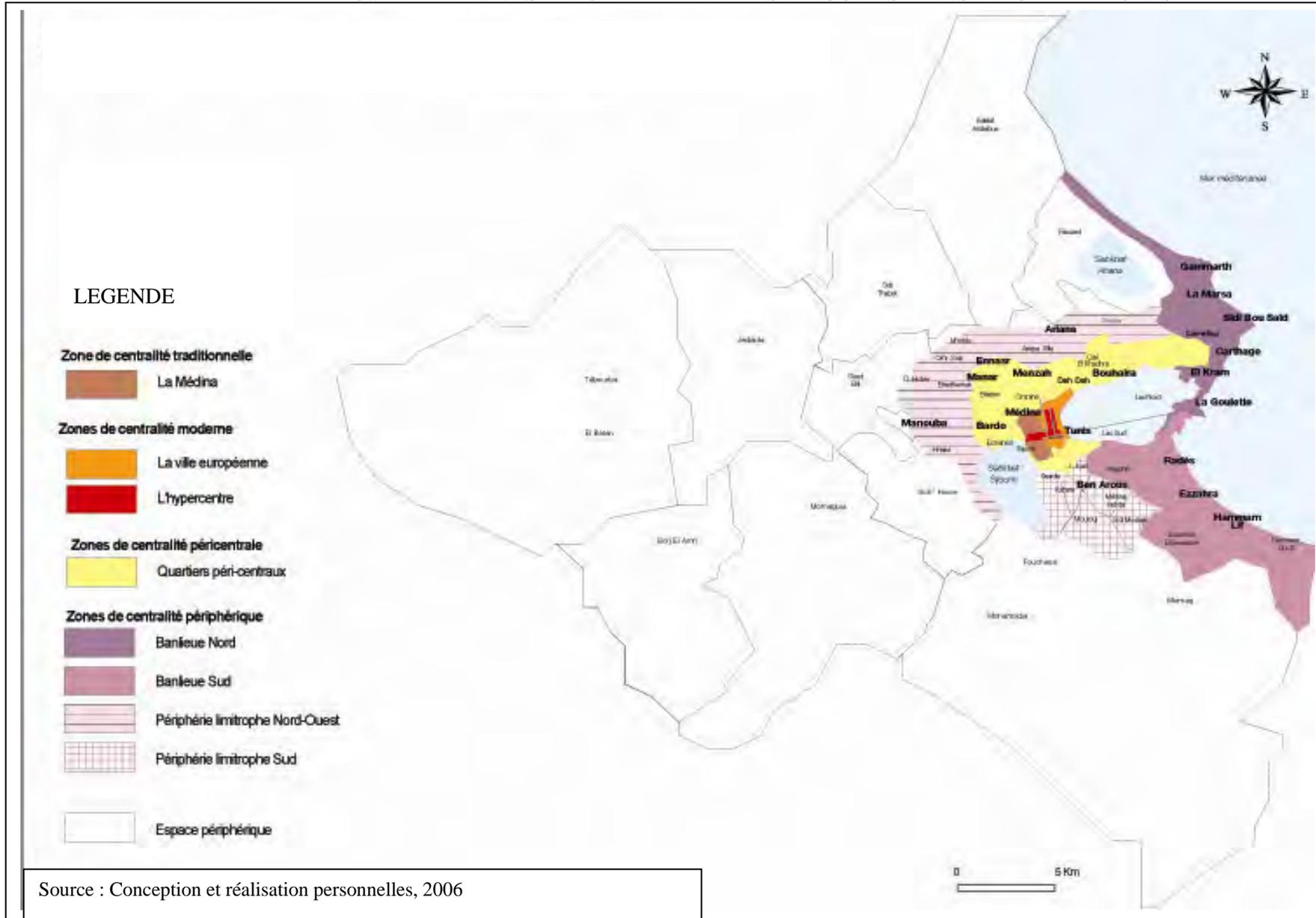
***Sous- chapitre n° 3 : Les lieux d'enquête :***

**Section n°1 : Le périmètre d'étude :**

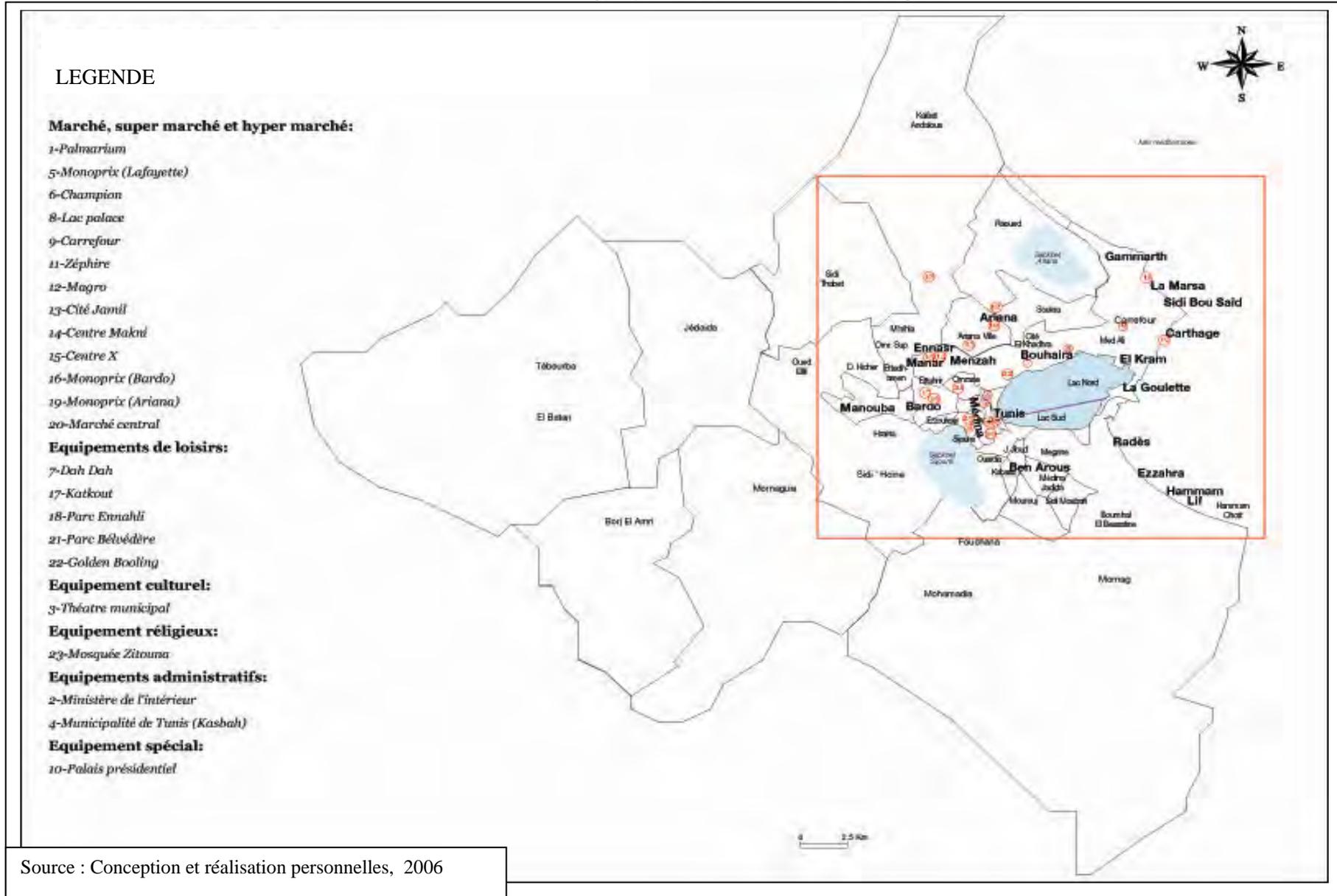
Le périmètre d'enquête (carte n°2) est constitué de 19 lieux de centralité dans le Grand-Tunis (voir carte n°1 : zones de centralité), sachant qu'à l'exception du centre commercial « Carrefour » (à la banlieue nord de Tunis), les reste des lieux de notre enquête a été constitué sur la base des lieux de centralité cités dans le Schéma Directeur d'Aménagement de 2003. Voici donc la liste des lieux qui ont fait l'objet de notre enquête :



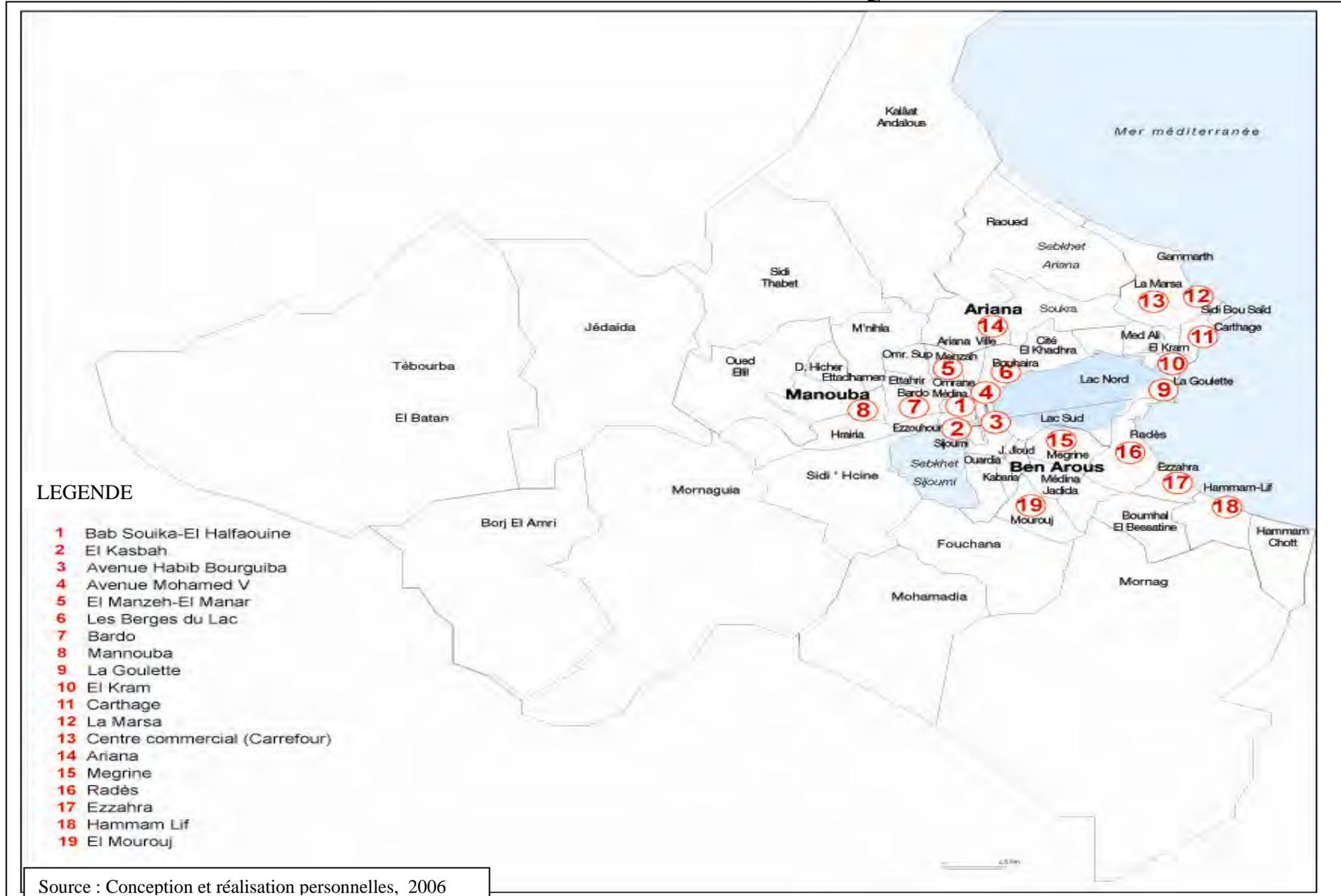
Carte n° 1: ZONES DE CENTRALITE DISTINGUEES DANS LE GRAND TUNIS



Carte n° 2: PERIMETRE D'ETUDE



Carte n° 3: LES LIEUX D'ENQUETE



LEGENDE

- 1 Bab Souika-El Halfaouine
- 2 El Kasbah
- 3 Avenue Habib Bourguiba
- 4 Avenue Mohamed V
- 5 El Manzeh-El Manar
- 6 Les Berges du Lac
- 7 Bardo
- 8 Mannouba
- 9 La Goulette
- 10 El Kram
- 11 Carthage
- 12 La Marsa
- 13 Centre commercial (Carrefour)
- 14 Ariana
- 15 Megrine
- 16 Radès
- 17 Ezzahra
- 18 Hammam Lif
- 19 El Mourouj

Source : Conception et réalisation personnelles, 2006

## **Section n°2 : Relevés des équipements dans les lieux de centralité étudiés**

Un travail personnel de relevé des équipements sur terrain a été réalisé dans les espaces les plus animés et les plus fréquentés des lieux de centralité sélectionnés, et ceci pour mieux cerner leur spécificité et leur contenu fonctionnel. Ainsi, dans chaque lieu de centralité de notre périmètre d'étude, ont été répertoriés tous les équipements quelques soient leur fonction en se rapportant aux enseignes des rez-de-chaussée et aux plaques perçues plus haut sur les façades des bâtiments. Ils ont ensuite été classés en plusieurs catégories en fonction de l'activité exercée, sachant qu'à chaque catégorie de fonction on a associé un symbole pour simplifier le traitement des données et notamment la lecture des croquis. En effet, grâce à l'illustration de ces relevés sous forme de croquis, on a pu mettre en évidence des phénomènes de concentration et de spécialisation qui confirment ou infirment l'association de telle ou telle image urbaine aux différents lieux de centralité étudiés.

Grâce à la classification des équipements relevés dans une nomenclature d'activités et la saisie de cette dernière sur une base de données statistiques (EXCEL), on a pu atteindre un des objectifs visés par ce travail de relevé. Cet objectif consiste donc à établir le poids de chaque type de fonction (commerce, service, administration et habitat) par rapport à l'ensemble des fonctions existantes dans les sites étudiés (voir les tableaux des statistiques de la répartition des équipements selon les différents secteurs d'activités, tableaux n° 36, 37, 38, 39, 40 et 41).

Tableau n° 26: Détail des équipements relevés relatifs aux services publics dans les lieux de centralité étudiés

COMMERCE	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBA	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CAR-THAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES DU LAC NORD	BARDO	MANN-OUBA	EL MANAR	ARIANA
Super marché et/ou hypermarché	6				6	3		1	1	4	4	3	1	2	1			3	1
<b>COMMERCE ALIMENTAIRE ET TABAC</b>																			
Epicerie	1					4	2	4		5	5	4		1			4		6
Commerce de pain, de produits laitiers et de produits de pâtisserie	1				2	1		1		4	1	1					2		2
Commerce de café	1				1	1	1	1											1
Boucheries					1	5				4	1	1					2		1
Vente de volailles					4	3		1		3	2	2							3
Vente de poissons					1					1									
Commerce d'épices et de légumineuses					1	3				5	1	2							3
Commerces	6			26		2			39			1				1	1	5	3
Commerce de fruits secs	2				3	5	2	2		8	4	3	3	4		2	2		1
Commerce de tabac	5				4	2	3	6		5	2	1							1
Marché										1	1								1
<b>COMMERCE DE L'HABILLEMENT, DE TEXTILES, DE CHAUSSURES ET DE MERCERIES</b>																			
Commerce des textiles et d'habillement	28				2	4	1	11		6	16	1	1	1	11			8	5
Merceries	2																		
Commerce de chaussures	5						1	7		2	10			1	1				1
Fripseries										1									1
<b>COMMERCE DE FOURNITURES SCOLAIRES, DE MAGAZINES ET DE JOURNAUX</b>																			
Librairie et commerce de fournitures scolaires	3			1	1	1				2	1	1		1			2	1	2
Commerce de journaux et de magazines	5				4	2	3	6		5	2	1	1	4		2	1	1	2
<b>COMMERCE D'ARTICLES POUR L'EQUIPEMENT DU FOYER</b>																			
Commerce d'articles électro-ménagers				1	1	2		7	1	2	4			1	4		1	1	1
Commerce de moquettes, rideau et de tapis										1	1								
Commerce d'ameublement	1				1				1	1	3	1				1			1
Commerce d'appareils électroniques (poste de radio, paraboles et téléviseurs)										1	1	1				1	1		
<b>COMMERCE POUR LE BATIMENT</b>																			
Commerce de fourniture pour l'électricité								1		2									2
Commerce d'articles de quincaillerie et de produit de peinture						1	2	4		3		2	1	3			1	1	2
Commerce de métaux de construction et d'articles sanitaires						1					1								1
<b>COMMERCE DE TOUS GENRE DE PIECES DE RECHANGES ET COMMERCE DE CARBURANTS</b>																			
Commerce de pièce détachées						1					1								
Station à essence et lavage auto	2	3	1				1		1	3		2	1						1
Vente de pièce détachées et du matériel pour l'industrie et l'agriculture																1			
Vente voiture																			1
Parking payant		3							2	1			1	1	3				1
<b>COMMERCE DE FOURNITURES DE BUREAUX ET D'APPAREILS POUR INFORMATIQUE</b>																			
Commerce de matériel informatique					1							1							
Commerce de fourniture de bureaux					1						1								
<b>COMMERCE DE BIENS RARES ET/OU DE LUXE</b>																			
Vente de GSM					4			1		1	3						1	1	
Bijouteries	3					1		1		3							2		3
Horlogeries	3					1		1		3							1		
Vente d'argenterie																	1		
Magasins de verreries										1	1						1		
Vente d'articles d'art												1							
Commerce d'articles de cadeaux	2					1		1		1	1	2	5	1	1				
Parfumerie	2																		
Commerce de jouets	1			1	1	1	2	4		3	6			1		1	1		2
<b>COMMERCE DE RESTAURATION, RECREATIFS ET DE LOISIRS</b>																			
Pâtisseries, boulangeries et pizzerias	7			1	10	4	5	8		8	9	4	3	5	1		3	3	2
Restaurants	11	2	4	11	4	6	2	6		8	16	4	4	8	8		2	6	9
Cafés	12		4	7	5	3	4	5	4	4	7	2	3	8	12	4	3	3	6
Salons de thé	1			1						1	1		1		1		1	1	2
Salles de jeux		1	1						1										1
<b>COMMERCE D'HYGIENE, DE BEAUTE ET D'ENTRETIEN</b>																			
Lavage à sec de vêtements	1					1		1		3	1						1	1	1
Salons de coiffure pour hommes				2	1	2		1		2		1	1	1			2		1
Salons de coiffure pour femmes				12	1	1		3		4	6	1	1	1		1	2		1
Salons d'esthétique et de beauté					1	1					4			1		2	1		1
Fleuristes	20					1								1	2	1			
Autres types de commerce								1	1	2							2		2

Tableau n° 27 : Détail des équipements relevés relatifs aux services publics dans les lieux de centralité étudiés

SERVICES PUBLIC	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBA	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CAR-THAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES DU LAC NORD	BARDO	MANN-OUBA	EL MANAR	ARIANA
<b>ADMINISTRATION</b>																			
<b>ADMINISTRATION D'ENCADREMENT POLITIQUE</b>																			
Chambre des députés																1			
Tribunal et cour d'appel			1									1							
Administration des communes											1					1			
Municipalité									2				1	1					1
Délégation				1		1										1	1		1
Administration des secteurs : "Omda"			1													1			
Regroupement constitutionnel démocrate : Comité de coordination		1	1		1		1				1	1				1	1		
<b>MINISTERES ET AMBASSADES</b>			5																
Ministère de l'intérieur	1																		
Ministère de la femme	1																		
Ministère de tourisme	1																		
Ministère des recherches scientifiques et des langues	1																		
Ministère des finances					1														
Ambassade	1		1									1							
<b>ADMINISTRATION DE L'ORDRE PUBLIC ET DE LA DEFENCE NATIONAL</b>																			
Poste de garde nationale										1								2	
Administration de la police				2															
Poste de police			1		1		1				1		1	1	1		1	1	
<b>ADMINISTRATION FINANCIERE</b>																			
Caisse nationale de la sécurité sociale		1																	
Inspection de l'enseignement primaire												1					1		
Recette des finances		1		1															
<b>SERVICE SOCIO-COLLECTIFS</b>																			1
<b>SERVICE PUBLIC DE L'ENSEIGNEMENT</b>																			
Enseignement secondaire												2							
Enseignement primaire				1			1			1	1			1					1
Jardins d'enfants et écoles maternelles						2				1									
Universités																	1		
<b>SERVICE CULTURELLE, DE LOISIR ET DE CULTE</b>																			
Etablissement religieux et mosquées				1				1	2				1				1	1	
Eglise, chapelle		1																	
Cathédrale	1																		
Département de la jeunesse et de sport																			
Bibliothèque publiques												1				1			
maison de culture et Centre culturel				1								1				1			
maison de jeunes				1												1			
Théâtre	1											1							
musée													1						
Palais des congrés	1																		
<b>SERVICE TECHNIQUE / POSTE DE TELECOMMUNICATION</b>																			
Service de la poste et de la communication ( poste, téléphone et télégramme )			1	1	1	1		1			1	2			1			1	1
Service de l'électricité et du gaz				1															
<b>SERVICES PUBLICS DE SOINS MEDICAUX</b>		1																	
<b>OFFICES, ASSOCIATION ET SERVICES D'ENTRAIDE</b>																			
Service d'association	2		2		1										2				
Union de l'industrie et du commerce		2																	
Ordres des ingénieurs	1																		
Association sportives	1																		
Centre de protection vieillards																			1
Union régionale des aveugles			1																
Union Tunisienne de la sécurité sociale																			1

Tableau n° 28: Détail des équipements relevés relatifs à la prestation de services dans les lieux de centralité étudiés

PRESTATION DE SERVICE	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBA	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CAR-THAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES DU LAC NORD	BARDO	MANN-OUBA	EL MANAR	ARIANA
<b>SERVICES AUX PARTICULIERS</b>																			
Sociétés de transport en communs	2					3	1	1		1			1						
Sociétés de services	16	4		2		1					5	1			4	2		2	7
<b>SERVICES CULTURELLES ET SALLE DE FETES</b>																			
Location de cassette -vidéo					2					1	2								1
Salles de cinéma	5							1											
Salles des fêtes				1											2				
Troupes de musique								1				1	1	1					
Salles d'activités sportives						1					1	1		3					1
<b>SERVICES TOURISTIQUES ET AGENCES DE VOYAGES</b>																			
Hôtels	6	3										1	2	1					
Agence de location de voitures	4				1					1		1			1			1	
Agences de voyages	8	1		1						3				1				1	
<b>AUTRES SERVICES DE LOCATION</b>																			
Location de robes de mariage				42				3			2								
Location de matériel pour cérémonie								1											
<b>SERVICE DE RÉPARATION</b>																			
Réparation de matériel informatiques										1	1								
Réparation de postes de radio , télévisions et de GSM					1		1			1	1								
Réparation et entretien d'automobiles									1										
Réparation de chaussures					2	1					1						1		
Serrurier						1		1			1								
Plomberies										1									
Réparation de réfrigérateurs						1													
Réparation GSM	1						1			4									4
<b>AUTRES SERVICES AUX PARTICULIERS</b>																			
Coutures des vêtements			1		1			1		1				1				1	
Laboratoire photos	1									1	1							1	
Photographes	2		1	1	1	2	4	4		1	1								1
Cabinet de taxiphone	6		2	1	3	3	1	4		7	6	3	2	1		3	3	2	5
Photocopies			3			1	1			2	4						4		
Publignet	1										2			1					

Source : Enquête personnelle, 2006

**Tableau n° 29: Détail des équipements relevés relatifs aux professions libérales dans les lieux de centralité étudiés**

PROFESSIONS LIBERALES	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBA	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CAR-THAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES DU LAC NORD	BARDO	MANN- OUBA	EL MANAR	ARIANA
<b>SERVICES PRIVES DE SANTE</b>																			
Infirmières						1				1						1			1
Médecins	20	2		2	3	1	3	2		2	9			11	3	6	2	2	9
Laboratoires d'analyses médicales		2				1		1			1				1	2			
Opticiens	2				2	2	1	4		2	2	1	2		2			1	
Pharmacies	4		1	4	3	3	2	2		4	3	2	3		1		1	2	1
Clirique		1										1			2				
Centre médicale							1	1											
<b>SERVICES PRIVES D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION</b>																			
Auto-écoles						1				2	1								
Ecoles privées		1																	1
Université privée		2																	1
<b>SERVICES DE CONSEILS JURIDIQUES</b>																			
Notaires et huissiers notaires	2		13	4		2				1	1						1		2
Avocats	16		74	9						1				1	1		1		16
Traducteurs			4																
<b>ORGANISME FINANCIERS ET ACTIVITES D'ASSURANCE</b>																			
Agence bancaires	9	13		2	6	1	1	3	2	3	6	1	1	7	4	2	1	4	4
Agence d'assurances	7	2			1	1	1		1	1	1			1		1			3
<b>SERVICE DE COMPTABILITE (Comptables et experts comptables)</b>																			
			4								1				1			1	1
<b>ACTIVITE D'ETUDES ET SERVICES TECHNIQUES ET INFORMATIQUES</b>																			
Architectes et ingénieurs				1	1						1					1			1
Agences foncières ( services immobiliers : location et promotion immobilières )	2										1			2		2			

Source : Enquête personnelle, 2006

**Tableau n° 30: Habitations et chantiers relevés dans les lieux de centralité étudiés**

Habitations et chantiers	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBA	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM- LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CAR- THAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES DU LAC NORD	BARDO	MANN- OUBA	EL MANAR	ARIANA
Habitations	12	7	2	4	35	64	12	23	26	138	63	115	43	62	3	23	19	14	8
Chantiers	2	12		1	1	1			3	3	2	8	1	3	3	1	1	1	4

Source : Enquête personnelle, 2006

En ce qui concerne le choix de la nomenclature qui a permis la classification des équipements relevés, nous nous sommes référées à celles utilisées par l'Institut National des Statistiques (I.N.S) et l'Agence Tunisienne de l'Emploi<sup>1</sup> (A.T.E). Cependant, nous avons choisi de se baser sur la nomenclature utilisée par ce dernier organisme car la nomenclature de l'A.T.E est exhaustive et plus détaillée.

En effet, Cette nomenclature est très longue. Elle distingue cinq niveaux : branche, catégorie, classe, groupe et activité. Nous nous sommes limitées ici à citer les deux niveaux principaux.

**Tableau n° 31: Présentation de la nomenclature de l'A.T.E**

<b>I- COMMERCE, BANQUES, ASSURANCES ET AFFAIRES IMMOBILIERES</b>	Branche
Commerce de gros de produits agricoles et de matières premières	Catégorie
Commerce de gros de produits manufacturés	...
Commerce de détail de produits alimentaires, de boissons et de tabac	...
Commerce de détail de produits non alimentaires,	...
Hôtellerie et restauration	...
Etablissements financiers	...
Assurances	...
Affaires immobilières	...
<b>II-SERVICES</b>	Branche
Administration publique	Catégorie
Associations	...
Organismes extra-territoriaux et organisations internationales	...
Services sociaux	...
Oeuvres sociales	...
Services récréatifs et culturels	...
Conseils juridiques, services de gestion, services techniques et location du matériel	...
Services de gestion et d'entretien des foyers et services personnels	...
<b>III- TRANSPORT ET COMMUNICATION</b>	Branche
Transports terrestres	Catégorie
Transports maritimes	...
Transports aériens	...
Auxiliaires des transports	...
Communications	...

Source : N. Hamzaoui-Oueslati, in thèse « Les centres urbains secondaires dans le Grand Tunis : organisation, fonctionnement et évolution », Faculté des sciences humaines et sociales de Tunis, département de géographie, 1998, p 43.

Bien que notre nomenclature à pour référence celle de l'A.T.E, elle ne tient compte que des activités rencontrées dans les lieux de centralité étudiés. Par ailleurs, nous avons jugé utile d'apporter, dans un souci de précision, quelques modifications à la nomenclature de l'A.T.E dont nous citons, à titre d'exemple :

<sup>1</sup> Cette nomenclature est utilisée dans le cadre du Fichier des Etablissements Non agricoles (F.E.N.A)

◆ Ajout d'activités que nous avons relevées dans les lieux étudiés et qui n'existent pas dans la nomenclature de l'A.T.E, comme :

- commerce d'argenterie, les verreries, le commerce de pièces détachées d'occasion pour automobiles, les postes de « taxiphone », les boutiques de vente et de réparation de GSM, les laboratoires photos et les cyber-cafés (publinet).

- Affectation de certaines activités à des rubriques différentes que celles définies par l'A.T.E. Nous citons l'exemple de la réparation et de l'entretien d'automobiles qui est classée par l'A.T.E avec l'industrie sous la rubrique « Fabrication montage et réparation d'automobiles ». Alors que nous l'avons plutôt considéré comme une activité de prestation de service puisqu'elle ne produit pas de biens matériels. D'ailleurs, c'est pour cette raison que nous avons tenu à considérer les restaurants et les cafés comme des équipements de commerce et non en tant qu'équipements de services puisque la prestation de leurs services est conditionnée et supportée par la présentation d'un produit matériel.

- Affectation (vu le haut niveau des biens distribués) des commerces d'antiquité, d'objet d'art, de cadeaux, d'articles pour les touristes, de bijouterie, aux commerces rare et de luxe. Alors qu'ils étaient classés par l'A.T.E avec le commerce d'appareil et de matériel pour l'équipement du foyer<sup>1</sup>.

◆ Dans la nomenclature utilisée, nous avons classé les équipements relevés autour de quatre secteurs d'activités, à savoir :

- Le secteur des équipements administratifs et des services publics
- Les secteurs des équipements de commerces
- Le secteur des équipements de prestations de services privés
- Et le secteur qui englobe les équipements résidentiels (l'habitat)

A l'exception du dernier secteur d'activités, les trois premiers renferment chacun des branches dont certaines regroupent des sous-branches. Ces sous branches peuvent se subdiviser en catégories. (Voir tableaux n° 33, 34, 35)

---

<sup>1</sup> Cette rubrique renferme, en plus les commerces de meubles, d'articles ménagers, d'appareils électroménagers, d'articles pour l'éclairage, d'articles sanitaires, de matériaux de construction et de quincaillerie.

◆ Nous avons également opéré une distinction entre équipement de service public et équipement de service privé. Nous avons distingué aussi, sur la base de la nature de leur clientèle entre :

- des activités destinées au service des particuliers regroupant les services privés aux particuliers, les services socio-collectifs, une grande majorité du commerce ainsi que certaines fonctions libérales comme celles qui sont assurées par les services privés de santé (médecins, laboratoires d'analyse médicales, de radiologie, pharmacies, opticiens,...) et les services d'enseignement et de formation (écoles et universités privées, instituts de formation, etc)

- des activités destinées uniquement aux entreprises tels que les sièges sociaux, les services de comptabilité et d'expertise en comptabilité, les bureaux d'études, etc.

◆ En ce qui concerne l'activité commerciale, on a ajouté une rubrique appelée « Grandes surfaces de vente » pour classer les super-marchés et les hyper marchés. A ce propos, il convient de préciser que la distribution a toujours connu une évolution grâce aux changements technologiques et aux transformations dans le style de vie du consommateur. Cette évolution s'est traduite par l'apparition de nouveaux espaces commerciaux qui sont « les grandes surfaces de vente ». Celles-ci, apparues vers le milieu du 20<sup>ème</sup> siècle dans les pays développés, ont une superficie de vente dépassant<sup>1</sup> 2500 m<sup>2</sup>. En Tunisie, cette forme n'a commencé à se développer que vers le milieu des années 1970. Les points de ventes ont dans leur majorité moins de 1000m<sup>2</sup> de surface commerciale.

◆ Enfin, dans le secteur de la prestation des services, nous distinguons entre:

- Les activités qui produisent des services purs, c'est-à-dire à l'exclusion de tout produit matériel, comme les services offerts par l'administration, les avocats, les architectes, l'enseignement, les soins médicaux, etc.

- Et les activités qui en même temps qu'elles produisent des services distribuent des produits matériels sans que les uns constituent les support des l'autres. Comme les pharmacies, les coiffeurs et les photographes, etc.

---

<sup>1</sup> Alquier .C, 1966, cité par N. Hamzaoui-Oueslati in thèse « Les centres urbains secondaires dans le Grand Tunis : organisation, fonctionnement et évolution», Faculté des sciences humaines et sociales de Tunis, département de géographie, 1998, p. 48.

**Section n°3 : Présentation de la nomenclature utilisée pour répertorier les équipements relevés dans les lieux de centralité étudiés.**

**Tableau n° 32: Nomenclature utilisée pour répertorier les services publics**

<b>ADMINISTRATIONS ET SERVICES PUBLICS</b>	Secteur d'activité n°1
<b>ADMINISTRATIONS</b>	Branche
<i>ADMINISTRATION D'ENCADREMENT POLITIQUE</i>	Sous branche
Chambre des députés	Catégorie
Tribunal et cour d'appel	"
Administration des communes	"
Municipalité	"
Délégation	"
Administration des secteurs : "Omda"	"
Regroupement constitutionnel démocrate : Comité de coordination	"
<i>MINISTERES ET AMBASSADES</i>	Sous branche
Ministère de l'intérieur	Catégorie
Ministère de la femme	"
Ministère de tourisme	"
Ministère des recherches scientifiques et des langues	"
Ministère des finances	"
Ambassade	"
<i>ADMINISTRATION DE L'ORDRE PUBLIC ET DE LA DEFENCE NATIONAL</i>	Sous branche
Poste de garde nationale	Catégorie
Administration de la police	
Poste de police	
<i>ADMINISTRATION FINANCIERE</i>	Sous branche
Caisse nationale de la sécurité sociale	Catégorie
Inspection de l'enseignement primaire	"
Recette des finances	"
<b>SERVICE SOCIO-COLLECTIFS</b>	Branche
<i>SERVICE PUBLIC DE L'ENSEIGNEMENT</i>	Sous branche
Enseignement secondaire	Catégorie
Enseignement primaire	"
Jardins d'enfants et écoles maternelles	"
Universités	"
<i>SERVICE CULTURELLE, DE LOISIR ET DE CULTE</i>	Sous branche
Etablissement religieux et mosquées	Catégorie
Eglise, chapelle	"
Cathédrale	"
Département de la jeunesse et du sport	"
Bibliothèque publiques	"
maison de culture et Centre culturel	"
maison de jeunes	"
Théâtre	"
musée	"
Palais des congrès	"
<i>SERVICES PUBLIS DE SOINS MEDICAUX</i>	Sous branche
<i>SERVICE TECHNIQUE / POSTE DE TELECOMMUNICATION</i>	Sous branche
Service de la poste et de la communication ( poste,téléphone et télégramme )	Catégorie
Service de l'électricité et du gaz	
<b>OFFICES, ASSOCIATION ET SERVICES D'ENTRAIDE</b>	Branche
<i>Service d'association</i>	Sous branche
<i>Union de l'industrie et du commerce</i>	"
<i>Ordres des ingénieurs</i>	"
<i>Association sportives</i>	"
<i>Centre de protection vieillards</i>	"
<i>Union régionale des aveugles</i>	"
<i>Union Tunisienne de la sécurité sociale</i>	"

Source : enquête personnelle, 2006

**Tableau n° 33 : Nomenclature utilisée pour répertorier les commerces**

<b>COMMERCE</b>	<b>Secteur d'activité n°2</b>
<b>GRANDE SURFACE DE VENTE (SUPER MARCHÉ ET/OU HYPERMARCHÉ)</b>	Branche
<b>COMMERCE ALIMENTAIRE ET TABAC</b>	Branche
Epicerie	Sous branche
Commerce de pain, de produits laitiers et de produits de pâtisserie	"
Commerce de café	"
Boucheries	"
Vente de volailles	"
Vente de poissons	"
Commerce d'épices et de légumineuses	"
Commerces	"
Commerce de fruits secs	"
Commerce de tabac	"
Marché	"
<b>COMMERCE DE L'HABILLEMENT, DE TEXTILES, DE CHAUSSURES ET DE MERCERIES</b>	Branche
Commerce des textiles et d'habillement	Sous branche
Merceries	"
Commerce de chaussures	"
Fripseries	"
<b>COMMERCE DE FOURNITURES SCOLAIRES, DE MAGAZINES ET DE JOURNAUX,</b>	Branche
Librairie et commerce de fournitures scolaires	Sous branche
Commerce de journaux et de magazines	"
<b>COMMERCE D'ARTICLES POUR L'EQUIPEMENT DU FOYER</b>	Branche
Commerce d'articles électro-ménagers	Sous branche
Commerce de moquettes, rideaux et de tapis	"
Commerce d'ameublement	"
Commerce d'appareils électroniques (poste de radio, paraboles et téléviseurs)	"
<b>COMMERCE POUR LE BATIMENT</b>	Branche
Commerce de fourniture pour l'électricité	Sous branche
Commerce d'articles de quincaillerie et de produit de peinture	"
Commerce de métaux de construction et d'articles sanitaires	"
<b>COMMERCE DE TOUT GENRE DE PIÈCES DE RECHANGES ET COMMERCE DE CARBURANTS</b>	Branche
Commerce de pièce détachées	Sous branche
Station à essence et lavage auto	"
Vente de pièce détachées et du matériel pour l'industrie et l'agriculture	"
Vente voiture	"
Parking payant	"
<b>COMMERCE DE FOURNITURES DE BUREAUX ET D'APPAREILS POUR INFORMATIQUE</b>	Branche
Commerce de matériel informatique	Sous branche
Commerce de fourniture de bureaux	"
<b>COMMERCE DE BIENS RARES ET/OU DE LUXE</b>	Branche
Vente de GSM	Sous branche
Bijouteries	"
Horlogeries	"
Vente d'argenterie	"
Magasins de verreries	"
Vente d'articles d'art	"
Commerce d'articles de cadeaux	"
Parfumerie	"
Commerce de jouets	"
<b>COMMERCE DE RESTAURATION, RECREATIFS ET DE LOISIRS</b>	Branche
Pâtisseries, boulangeries et pizzerias	Sous branche
Restaurants	"
Cafés	"
Salons de thé	"
Salles de jeux	"
<b>COMMERCES D'HYGIÈNE, DE BEAUTÉ ET D'ENTRETIEN</b>	Branche
Lavage à sec de vêtements	Sous branche
Salons de coiffure pour hommes	"
Salons de coiffure pour femmes	"
Salons d'esthétique et de beauté	"
Fleuristes	"
Autres types de commerce	"

Source : enquête personnelle, 2006

**Tableau n° 34: Nomenclature utilisée pour répertorier les services aux particuliers**

<b>SERVICES AUX PARTICULIERS</b>	Sous branche
Sociétés de transport en communs	Catégorie
Sociétés de services	"
<b>SERVICES CULTURELLES ET SALLE DE FETES</b>	Sous branche
Location de cassette -vidéo	Catégorie
Salles de cinéma	"
Salles des fêtes	"
Troupes de musique	"
Salles d'activités sportives	"
<b>SERVICES TOURISTIQUES ET AGENCES DE VOYAGES</b>	Sous branche
Hôtels	Catégorie
Agence de location de voitures	"
Agences de voyages	"
<b>AUTRES SERVICES DE LOCATION</b>	Sous branche
Location de robes de mariage	Catégorie
Location de matériel pour cérémonie	"
<b>SERVICE DE REPARATION</b>	Sous branche
Réparation de matériel informatiques	Catégorie
Réparation de postes de radio , télévisions et de GSM	"
Réparation et entretien d'automobiles	"
Réparation de chaussures	"
Serrurier	"
Plomberies	"
Réparation de réfrigérateurs	"
Réparation GSM	"
<b>AUTRES SERVICES AUX PARTICULIERS</b>	Sous branche
Coutures des vêtements	Catégorie
Laboratoire photos	"
Photographes	"
Cabinet de taxiphone	"
Photocopies	"
Publinet	"
<b>PROFESSIONS LIBERALES</b>	Branche
<b>SERVICES PRIVES DE SANTE</b>	Sous branche
Infirmeries	Catégorie
Médecins	"
Laboratoires d'analyses médicales	"
Opticiens	"
Pharmacies	"
Clinique	"
Centre médicale	"
<b>SERVICES PRIVES D'ENSEIGNEMENT ET DE FORMATION</b>	Sous branche
Auto-écoles	Catégorie
Ecoles privées	"
Université privée	"
<b>SERVICES DE CONSEILS JURIDIQUES</b>	Sous branche
Notaires et huissiers notaires	Catégorie
Avocats	"
Traducteurs	"
<b>ORGANISME FINANCIERS ET ACTIVITES D'ASSURANCE</b>	Sous branche
Agence bancaires	Catégorie
Agence d'assurances	"
<b>SERVICE DE COMPTABILITE (Comptables et experts compables)</b>	Sous branche
<b>ACTIVITE D'ETUDES ET SERVICES TECHNIQUES ET INFORMATIQUES</b>	Sous branche
Architectes et ingénieurs	Catégorie
Agences foncières ( services immobiliers : location et promotion immobilières )	"

Source : enquête personnelle, 2006

**Section n°4 : Statistiques de la répartition des équipements relevés selon les différents secteurs d'activités**

A titre de remarque nous précisons que les couleurs des tableaux sont les mêmes que celles qui ont été utilisées dans les croquis des relevés pour distinguer les équipements en fonction de leur secteur d'activité d'appartenance. Nous rappelons que :

- Le rouge représente les équipements du commerce
- Le gris représente les équipements administratifs et de services publics
- Le jaune représente les services privés
- Et le violet représente l'habitat.

Tableau n°35 : Relevés des équipements par secteur d'activité dans les différents lieux d'enquête

EQUIPEMENT	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBAH	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CARTHAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES	BARDO	MANNOUBA	EL MANAR	ARIANA
ADMINISTRAT	12	7	9	10	5	4	3	2	4	3	5	11	7	3	4	7	11	3	5
COMMERCES	131	9	10	63	61	65	30	84	50	111	119	43	26	45	50	14	37	36	71
PRESTATIONS	114	31	103	70	27	26	18	30	4	40	54	13	12	31	22	20	17	17	58
HABITAT	12	7	2	4	35	64	12	23	26	138	63	115	43	62	3	23	19	14	8
Totaux	269	54	124	147	128	159	63	139	84	292	241	182	88	141	79	64	84	70	142

SOURCE/ ENQUETE PERSONNELLE, 2006

Tableau n°36 : Equipements par secteur d'activité dans les différents lieux d'enquête ( en % )

EQUIPEMENT	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBAH	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CARTHAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES	BARDO	MANNOUBA	EL MANAR	ARIANA
ADMINISTRAT	4%	13%	7%	7%	4%	3%	5%	1%	5%	1%	2%	6%	8%	2%	5%	11%	13%	4%	4%
COMMERCES	49%	17%	8%	43%	48%	41%	48%	60%	60%	38%	49%	24%	30%	32%	63%	22%	44%	51%	50%
PRESTATIONS	42%	57%	83%	48%	21%	16%	29%	22%	5%	14%	22%	7%	14%	22%	28%	31%	20%	24%	41%
HABITAT	4%	13%	2%	3%	27%	40%	19%	17%	31%	47%	26%	63%	49%	44%	4%	36%	23%	20%	6%
Totaux	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

SOURCE/ ENQUETE PERSONNELLE, 2006

Tableau n°37: Présentation détaillée des équipements administratifs et de services publics dans les différents lieux d'enquête ( en % )

TIION ET SER	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBAH	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CARTHAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES	BARDO	MANNOUBA	EL MANAR	ARIANA
ADMINISTRAT	42%	43%	56%	40%	60%	25%	67%	0%	50%	33%	60%	36%	43%	67%	25%	57%	55%	33%	60%
SERVICE SO	58%	57%	44%	60%	40%	75%	33%	100%	50%	67%	40%	64%	57%	33%	75%	43%	45%	67%	40%
Totaux	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

SOURCE/ ENQUETE PERSONNELLE, 2006

Tableau n°38 : Présentation détaillée des équipements de commerces dans les différents lieux d'enquête ( en % )

COMMERCE	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBAH	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CARTHAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES	BARDO	MANNOUBA	EL MANAR	ARIANA
Super marché	5%	0%	0%	0%	10%	5%	0%	1%	2%	4%	3%	7%	4%	4%	2%	0%	0%	8%	1%
COMMERCE A	12%	0%	0%	41%	28%	40%	27%	18%	78%	32%	14%	35%	12%	11%	0%	21%	30%	14%	30%
COMMERCE D	27%	0%	0%	0%	3%	6%	7%	21%	0%	8%	22%	2%	4%	4%	24%	0%	0%	22%	10%
COMMERCE D	6%	0%	0%	2%	8%	5%	10%	7%	0%	6%	3%	5%	4%	11%	0%	14%	8%	6%	6%
COMMERCE D	1%	0%	0%	2%	3%	3%	0%	8%	4%	5%	8%	5%	0%	2%	8%	14%	5%	3%	3%
COMMERCE P	0%	0%	0%	0%	0%	3%	7%	6%	0%	5%	1%	5%	4%	7%	0%	0%	3%	3%	7%
COMMERCE D	2%	67%	10%	0%	0%	3%	3%	0%	6%	4%	1%	5%	8%	2%	8%	0%	0%	3%	1%
COMMERCE D	0%	0%	0%	0%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
COMMERCE D	8%	0%	0%	2%	8%	6%	7%	8%	0%	8%	11%	7%	19%	4%	10%	7%	11%	3%	7%
COMMERCE D	24%	33%	90%	32%	31%	20%	37%	23%	10%	19%	28%	23%	42%	47%	44%	29%	24%	36%	28%
COMMRCES D	16%	0%	0%	22%	5%	9%	3%	7%	0%	10%	9%	5%	4%	7%	4%	14%	19%	3%	7%
Totaux	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

SOURCE/ ENQUETE PERSONNELLE, 2006

Tableau n°39 : Présentation détaillée des équipements de prestations de services dans les différents lieux d'enquête ( en % )

TIIONS DE S	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBAH	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CARTHAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES	BARDO	MANNOUBA	EL MANAR	ARIANA
SERVICES AU	16%	13%	0%	3%	0%	15%	6%	3%	0%	3%	9%	8%	8%	0%	18%	10%	0%	12%	12%
SERVICES CU	4%	0%	0%	1%	7%	4%	0%	7%	0%	3%	6%	15%	8%	13%	9%	0%	0%	6%	2%
SERVICES TO	16%	13%	0%	1%	4%	0%	0%	0%	0%	10%	0%	15%	17%	6%	5%	0%	0%	12%	0%
AUTRES SERV	0%	0%	0%	60%	0%	0%	0%	13%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
SERVICE DE R	1%	0%	0%	0%	11%	12%	11%	3%	25%	0%	7%	0%	0%	0%	0%	0%	6%	0%	7%
AUTRES SERV	9%	0%	7%	3%	19%	23%	33%	30%	0%	30%	26%	23%	17%	10%	0%	15%	53%	12%	10%
PROFESSIONS	54%	74%	31%	31%	59%	46%	50%	43%	75%	38%	48%	38%	50%	71%	68%	75%	41%	59%	69%
Totaux	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

SOURCE/ ENQUETE PERSONNELLE, 2006

Tableau n°40: Informations supplémentaires, nombres de chantiers dans les lieux d'enquête

NOMBRE DE CHANTIERS	AVENUE HABIB BOURGUIBA	AVENUE MOHAMED V	KASBAH	BAB SOUIKA	MEGRINE	RADES	EZZAHRA	HAMMEM LIF	EL MOUROUJ	LA GOULETTE	LE KRAM	CARTHAGE	SIDI BOU SAID	MARSA	LES BERGES	BARDO	MANNOUBA	EL MANAR	ARIANA
	2	12		1	1	1			3	3	2	8	1	3	3	1	1	1	4

SOURCE/ ENQUETE PERSONNELLE, 2006

**Section n°5: Illustrations graphiques des relevés des équipements réalisés dans les lieux de centralité étudiés.**

**Reportage photos et relevés des équipements de centralité dans le centre ville de Tunis :**

- Schéma de relevé des équipements n°1 : L'avenue H. Bourguiba
- Schéma de relevé des équipements n°2 : L'avenue Mohamed V
- Schéma de relevé des équipements n°3 : Kasbah
- Schéma de relevé des équipements n°4 : Bab souika



## RELEVES DES ÉQUIPEMENTS DANS L'AVENUE HBIB BOURGUIBA

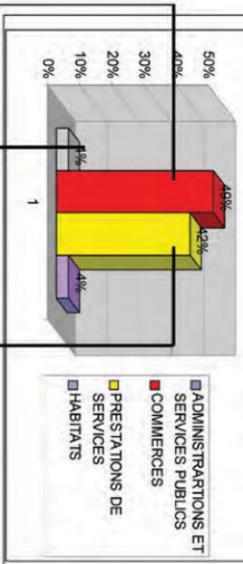


**LEGENDE**

- Habitat
- Commerce
- Galerie super marché
- Equipement public
- Service
- Espace vert

vue en perspective

### Contenu des fonctions dans l'avenue Habib Bourguiba au centre ville de Tunis



Détail des administrations et des services publics dans l'avenue H. Bourguiba (en %)

Administration	42%
Service socio-culturel	58%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Détail des commerces dans l'avenue H. Bourguiba (en %)

Super marché aux hypermarché	5%
Commerce alimentaire et lancé	12%
Commerce de habillement, de textiles, de chaussures et de merceries	27%
Commerce de fournitures scolaires, de magasins et de journaux	6%
Commerce d'articles pour l'équipement de leur propres de pièces de rechange et commerce de carburant	1%
Commerce de biens rares et/ou de luxe	2%
Commerce de restauration, récréatifs et de loisirs	8%
Commerce d'hygiène, de beauté et de services	24%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Détail des services dans l'avenue H. Bourguiba (en %)

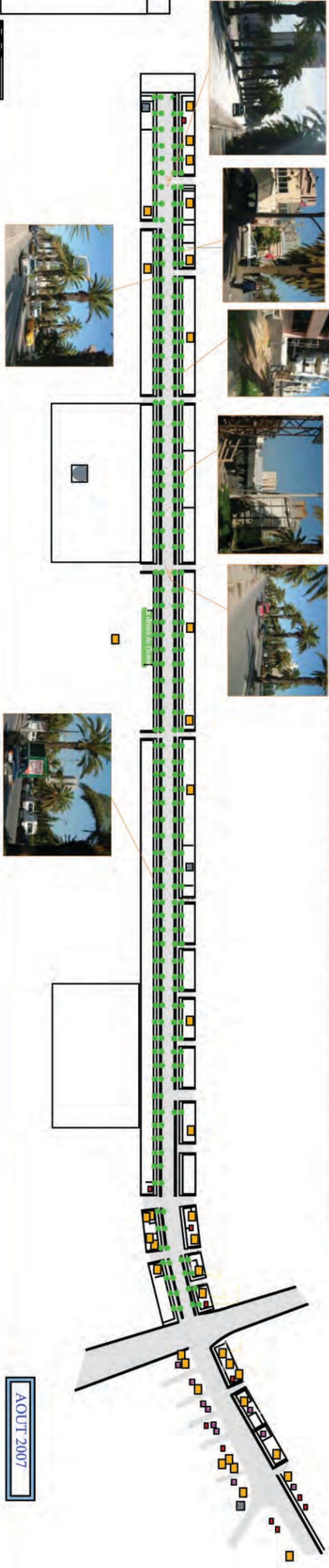
Services aux particuliers	16%
Services culturels et salles de fête	4%
Services touristiques et agences de voyage	16%
Services de réparation	1%
Autres services aux particuliers	9%
Professions libérales	54%
<b>Total</b>	<b>100%</b>



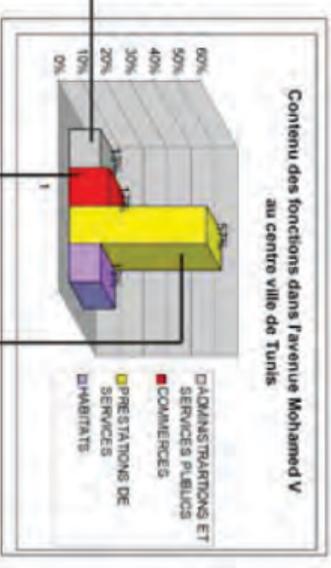
# RELEVES DES EQUIPEMENTS DANS L'AVENUE MOUHAMMED V

**LEGENDE**

- Habitat
- Commerce
- Equipement public
- Service
- Espace vert
- vue en perspective



AOÛT 2007



**Détail des équipements et des services publics dans l'avenue Mohammed V (au 5/1)**

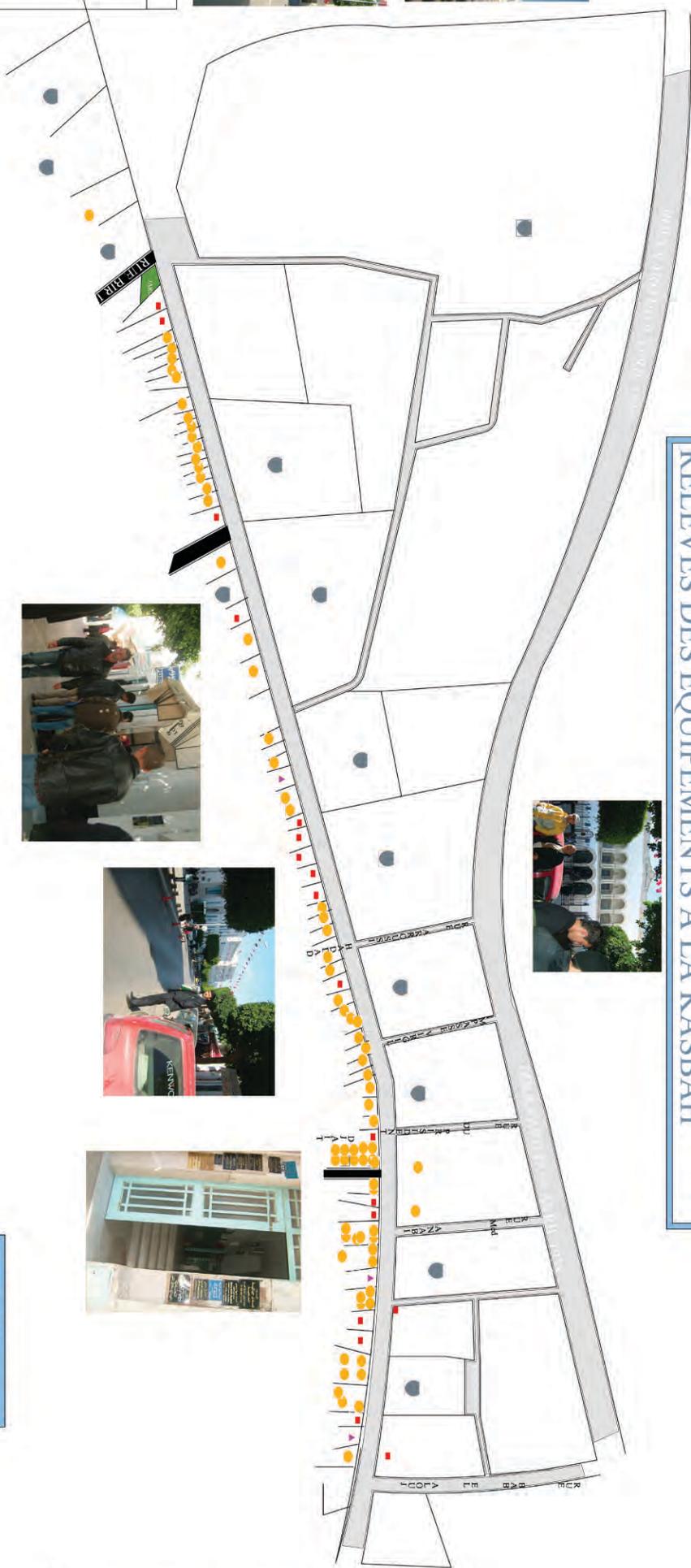
Administratif	Service socio-culturel
47%	100%
53%	0%

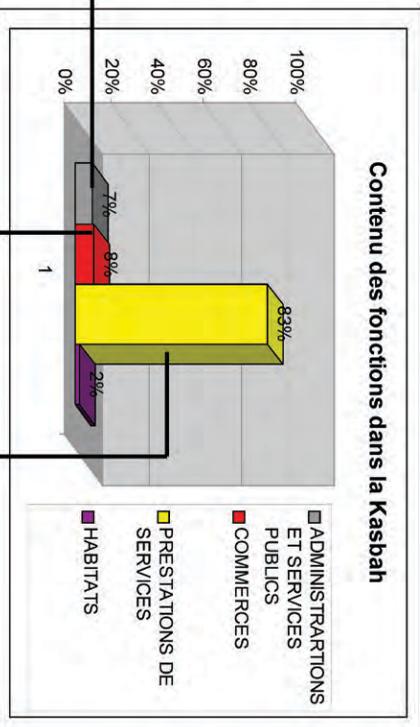
**Détail des services dans l'avenue Mohammed V (au 5/1)**

Services qui participent à l'entretien des équipements et agences de services	Autres services aux particuliers
13%	100%
87%	0%

# RELEVES DES EQUIPEMENTS A LA KASBAH



JUIN 2007



#### Détail des commerces dans la Kasbah (en %)

Commerce de tous genres de pièces de rechange et commerce de carburant	10%
Commerce de restauration, récréatifs et de loisirs	90%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

#### Détail des services dans la Kasbah (en %)

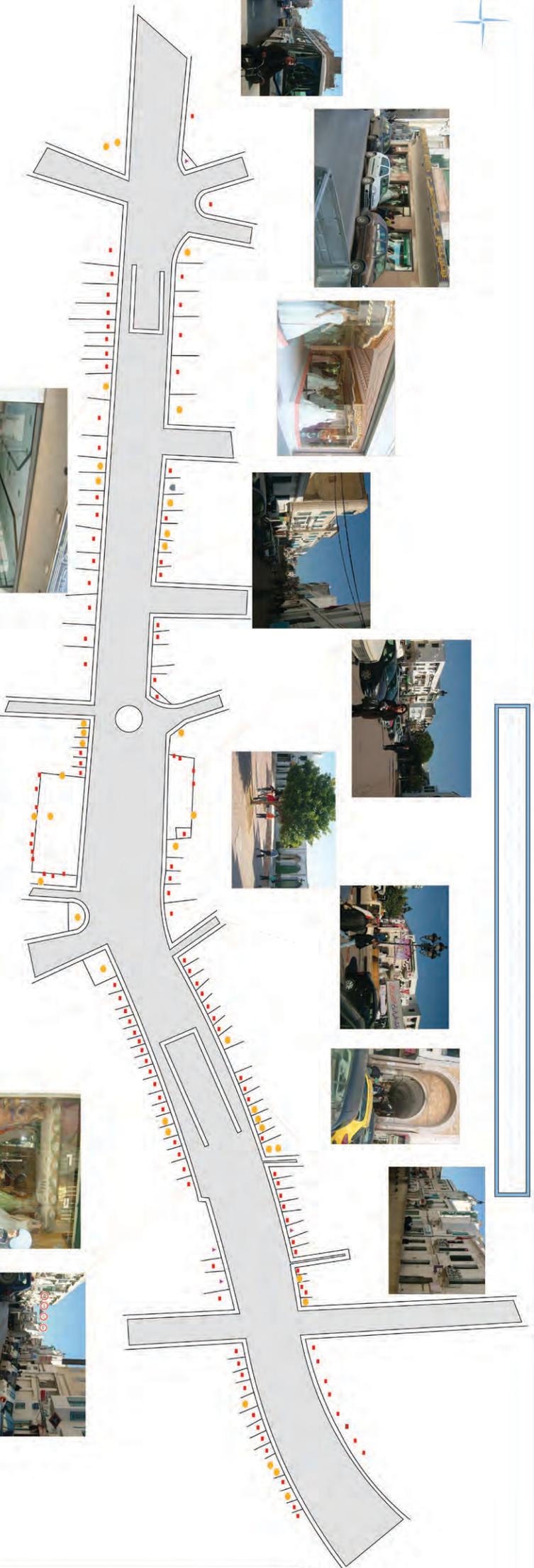
Services aux particuliers	7%
Professions libérales	93%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

#### Détail des administrations et des services publics dans la Kasbah (en %)

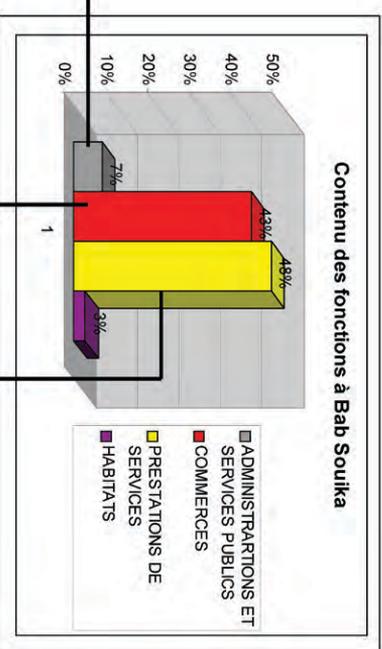
Administration	56%
Service socio-collectif	44%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

### LEGENDE

- Habitat
- Commerce
- Equipement public
- Service
- Espace vert
- vue en perspective



### Contenu des fonctions à Bab Souika



Détail des commerces à Bab Souika (en %)	
Commerce alimentaire et tabac	41%
Commerce de fournitures scolaires, de magasins et de journaux	2%
Commerce d'articles pour l'équipement du foyer	2%
Commerce de biens rares et/ou de luxe	2%
Commerce de restauration, récréatifs et de loisirs	32%
Commerce d'hygiène, de beauté et dentretien	22%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Détail des services à Bab Souika (en %)	
Services aux particuliers	3%
Services culturels et salles de fête	1%
Services touristiques et agences de voyages	1%
Autres services de location	60%
Autres services aux particuliers	3%
Professions libérales	31%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Détail des administrations et des services publics à Bab Souika (en %)	
Administration	40%
Service socio-collectif	60%
<b>Total</b>	<b>100</b>

**Reportage photos et relevés des équipements de la centralité dans la banlieue sud :**

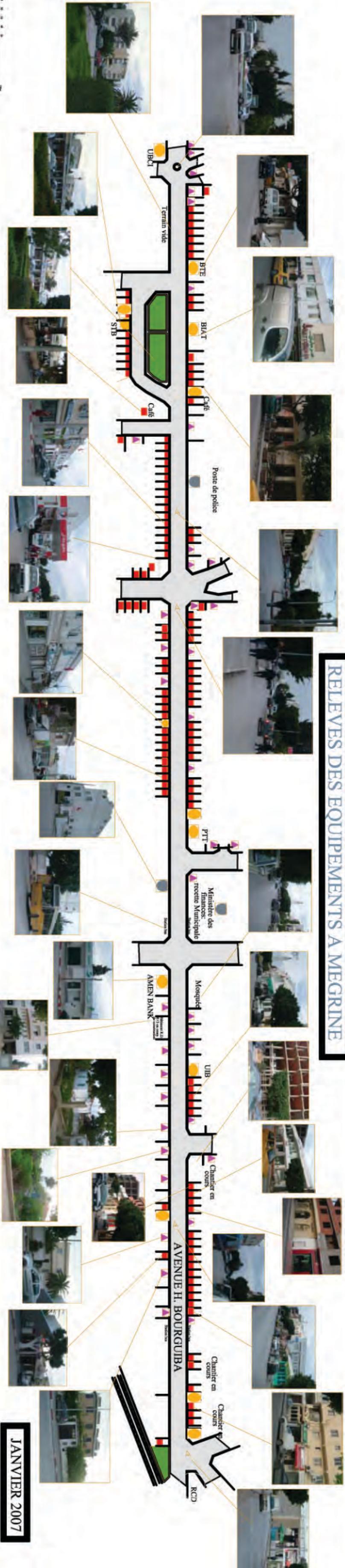
- **Schéma de relevé des équipements n°5 : Mégrine**
- **Schéma de relevé des équipements n°6 : Radés**
- **Schéma de relevé des équipements n°7 : Ezzahra**
- **Schéma de relevé des équipements n°8 : Hammam Lif**



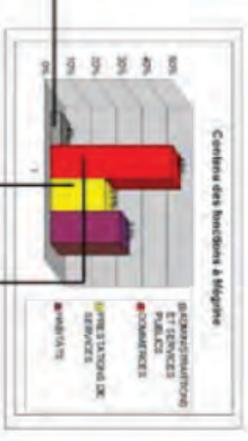
# RELEVES DES EQUIPEMENTS A MEGRINE

## LEGENDE

- Habitat
- Commerce
- Equipement public
- Service
- Espace vert
- vue en perspective



JANVIER 2007



Code	Description	Surface (m²)	Volume (m³)
01	Habitat individuel	1000	1000
02	Commerce	500	500
03	Equipement public	200	200
04	Service	100	100
05	Espace vert	500	500
<b>Total des équipements à Megrine (m²)</b>			
1000			

**REMARQUES**

1. Les données sont basées sur les relevés effectués en janvier 2007.

2. Les surfaces et volumes sont exprimés en mètres carrés et mètres cubes respectivement.

3. Les données sont susceptibles d'être actualisées en fonction des travaux de construction en cours.

4. Les données sont destinées à être utilisées à titre d'information et ne constituent pas une garantie.



**LEGENDE**

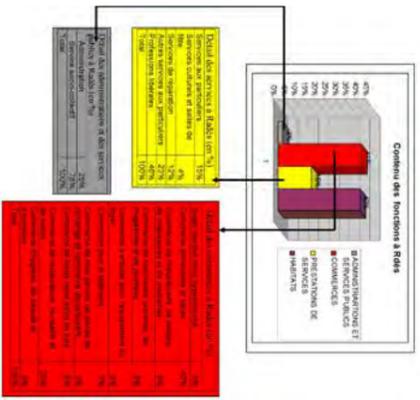
- Habitat
- Commerce
- Equipement public
- Service

vue en perspective



**RELEVES DES EQUIPEMENTS A RADES**

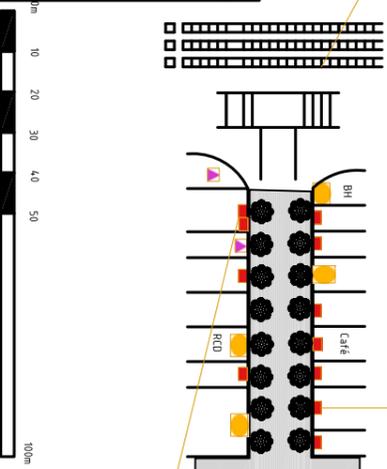
**AOUT 2007**



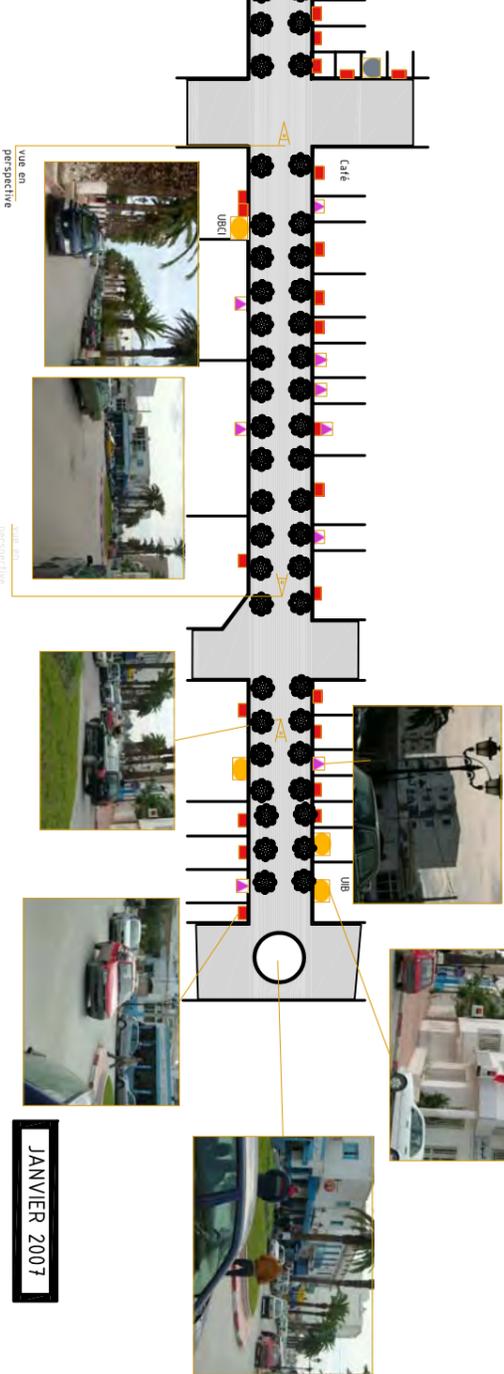


**LEGENDE**

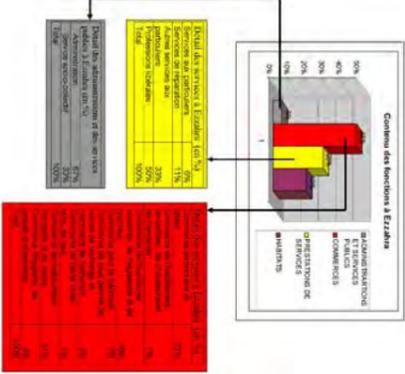
-  Habitat
-  Commerce
-  Equipement public
-  Service
-  Espace vert
-  vue en perspective



**RELEVÉS DES EQUIPEMENTS A EZZAHRA**



**JANVIER 2007**



**Etat des services à EzZahra (Jan. 07)**

Etat des services à EzZahra (Jan. 07)

Etat des services à EzZahra (Jan. 07)

**Etat des services à EzZahra (Jan. 07)**

Etat des services à EzZahra (Jan. 07)

Etat des services à EzZahra (Jan. 07)



**Reportage photos et relevés des équipements de la centralité dans la banlieue nord :**

- **Schéma de relevé des équipements n°9 : La Goulette**
- **Schéma de relevé des équipements n°10 : Le Kram**
- **Schéma de relevé des équipements n°11 : Carthage**
- **Schéma de relevé des équipements n°12 : Sidi Bou Said**
- **Schéma de relevé des équipements n°13 : La Marsa**

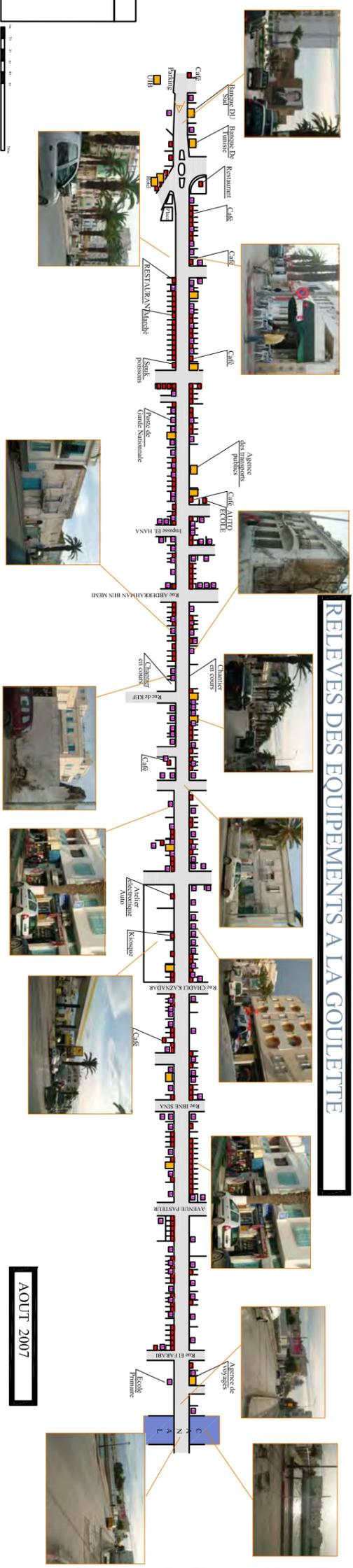


**LEGENDE**

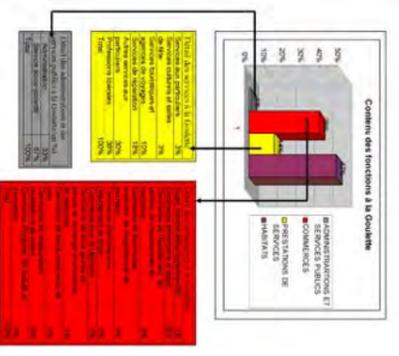
- Habitat
- Commerce
- Equipement public
- Service

vue en perspective

**RELEVES DES EQUIPEMENTS A LA GOULETTE**



**AOUT 2007**



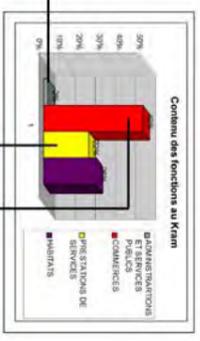
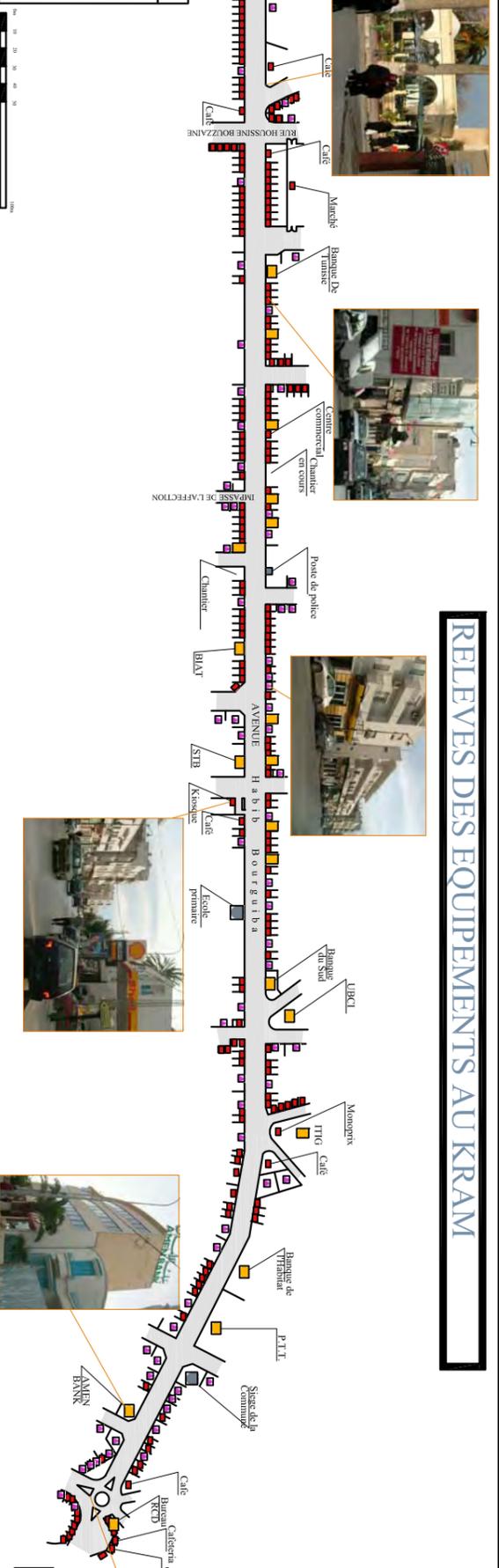


# RELEVES DES EQUIPEMENTS AU KRAM

**LEGENDE**

- Habitat
- Commerce
- Equipement public
- Service

vue en perspective



**Détail des services au Kram (en %)**

Catégorie	Service	Pourcentage
Services aux particuliers	Services culturels et loisirs	6%
	Autres services de location	4%
	Services de réparation particuliers	7%
	Professions libérales	4%
<b>Total</b>		<b>21%</b>

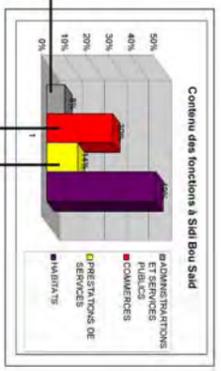
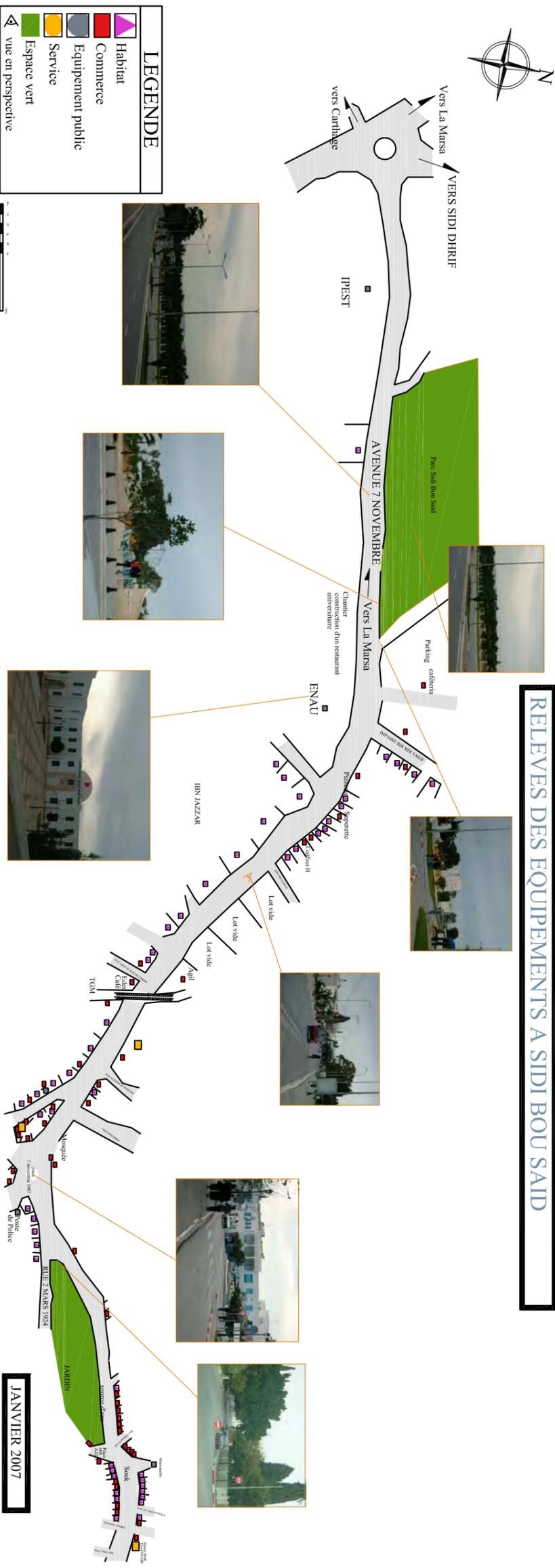
**Détail des commerces au Kram (en %)**

Catégorie	Service	Pourcentage
Administration et services collectifs	Administration	40%
	Services socio-culturels	40%
	<b>Total</b>	<b>80%</b>

AVRIL 2007



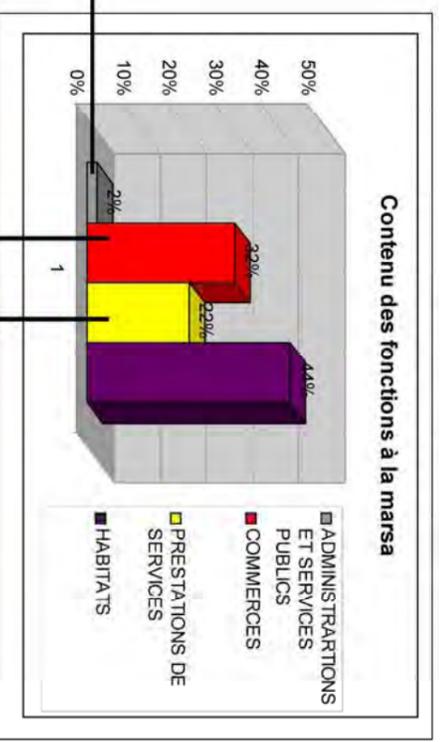
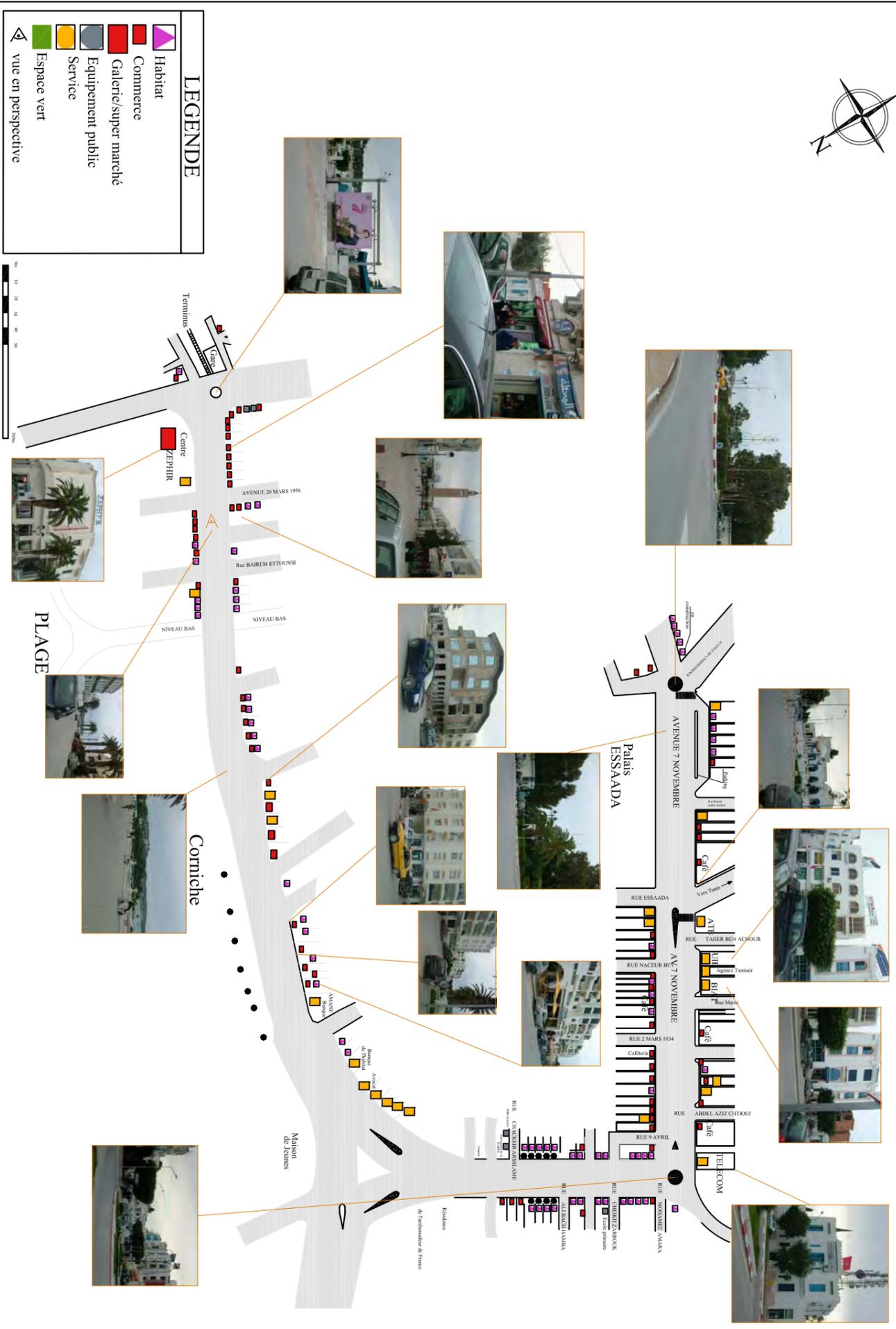
# RELEVÉS DES ÉQUIPEMENTS A SIDI BOU SAÏD



ACTIVITE	RELEVÉ	RELEVÉ
Administrations	45%	1500
Commerces	15%	500
Prestations de Services	17%	570
Habitats	23%	750

JANVIER 2007

# RELEVÉS DES EQUIPEMENTS A LA MARSA



Commences	Pourcentage
Super marché et/ou hypermarché	4%
Commerce alimentaire et labac	11%
Commerce de l'habillement, de textiles, de chaussures et de merceries	4%
Commerce de fournitures scolaires, de magasins et de journaux	11%
Commerce d'articles pour l'équipement du foyer	2%
Commerce de tous genres de pièces de rechange et commerce de carburant	2%
Commerce de biens rares et/ou de luxe	4%
Commerce de restauration récréatifs et de loisirs	47%
Commerce d'hygiène, de beauté et dentierien	7%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Services	Pourcentage
Services culturels et salles de fête	13%
Services touristiques et agences de voyages	6%
Autres services aux particuliers	100%
Professions libérales	71%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

Administrations	Pourcentage
Administration	67%
Service socio-collectif	33%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

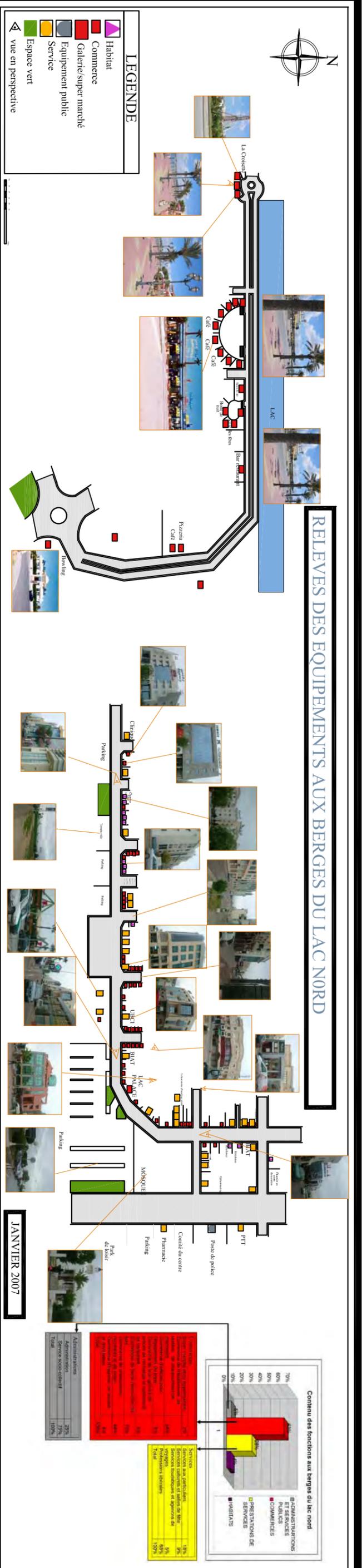
JANVIER 2009

### LEGENDE

- Habitat
- Commerce
- Galerie/super marché
- Equipement public
- Service
- Espace vert
- vue en perspective

**Reportage photos et relevés des équipements de la centralité dans la périphérie proche du centre de Tunis :**

- **Schéma de relevé des équipements n°14 : Les berges du lac nord**
- **Schéma de relevé des équipements n°15 : Bardo**
- **Schéma de relevé des équipements n°16 : Manar**

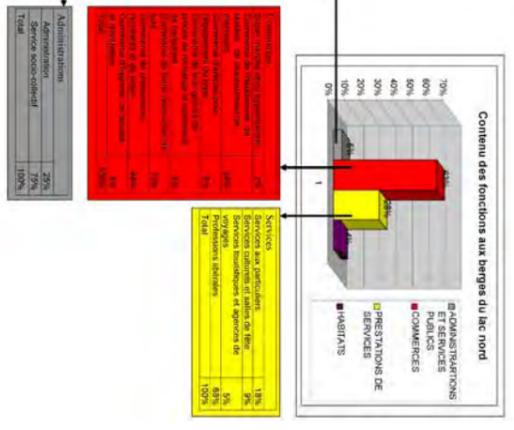


RELEVÉS DES ÉQUIPEMENTS AUX BERGES DU LAC NORD

**LEGENDE**

- Habitat
- Commerce
- Galerie/super marché
- Équipement public
- Service
- Espace vert
- ▲ vue en perspective

JANVIER 2007



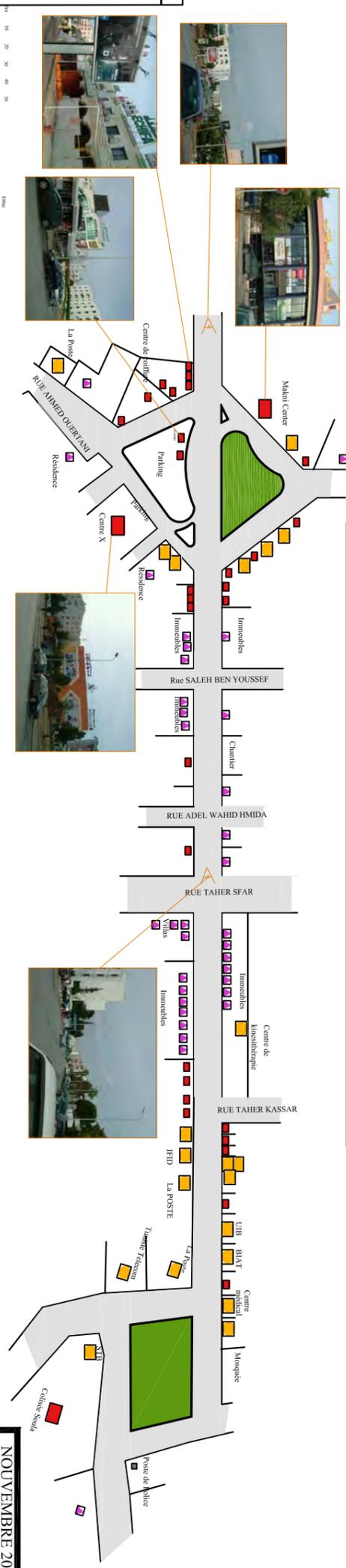




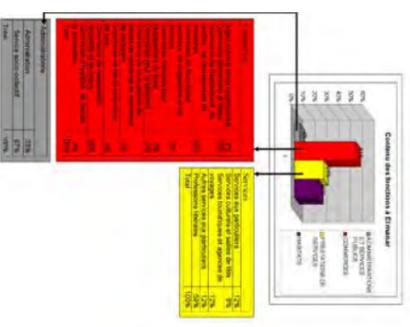
**LEGENDE**

- Habitat
- Commerce
- Galerie/super marché
- Equipement public
- Service
- Espace vert
- vue en perspective

**RELEVES DES EQUIPEMENTS A EL MANAR**



**NOUVEMBRE 2007**



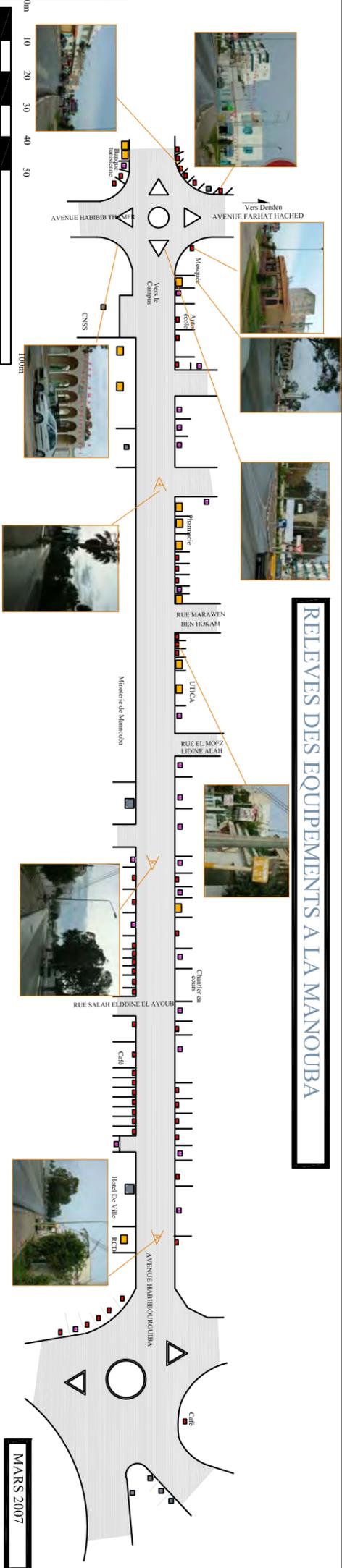
**Reportage photos et relevés des équipements de la centralité dans la périphérie de la ville de Tunis :**

- **Schéma de relevé des équipements n°17 : Manouba**
- **Schéma de relevé des équipements n°18 : Ariana**
- **Schéma de relevé des équipements n°19 : El mourouj**



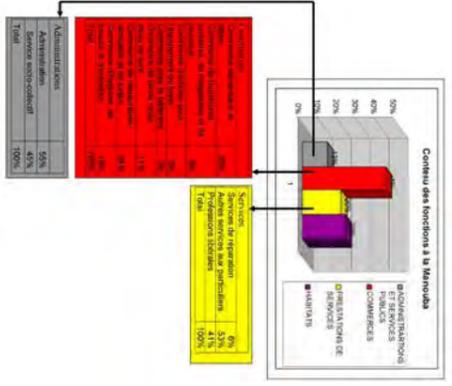
**LEGENDE**

	Habitat
	Commerce
	Equipement public
	Service
	vue en perspective



**RELEVÉS DES ÉQUIPEMENTS A LA MANOUBA**

MARS 2007



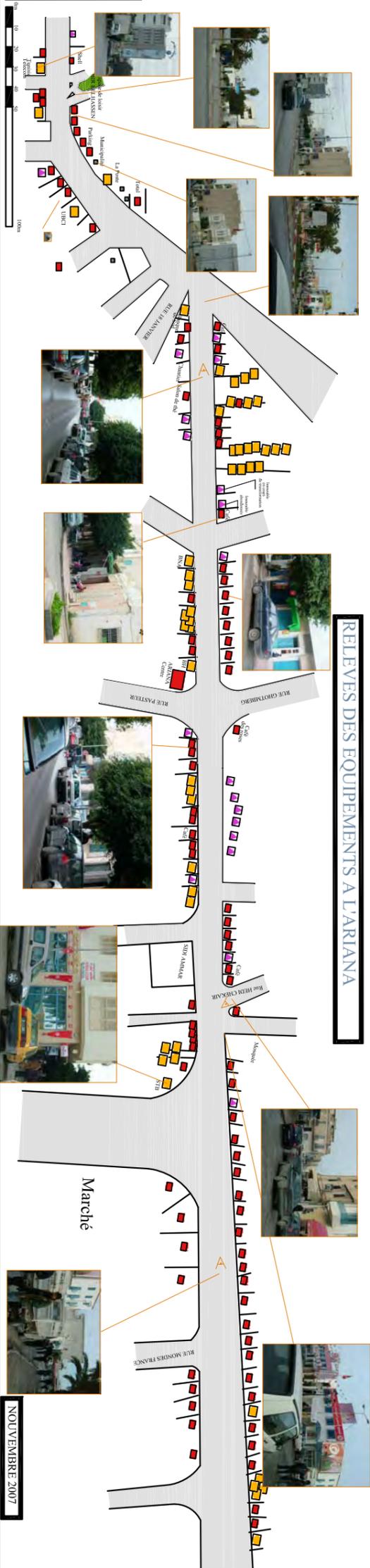


# RELEVES DES EQUIPEMENTS A L'ARIANA

**LEGENDE**

- Habitat
- Commerce
- Galeries/super marche
- Equipement public
- Service
- Espace vert

vue en perspective



NOUVEMBRE 2007

**Contenu des Borneaux à l'Ariana**

Equipement	Quantité
Habitat	120
Commerce	150
Galeries/super marche	80
Equipement public	30
Service	20
Espace vert	10

**Statistiques**

- Nombre total d'equipements: 310
- Nombre de bornes: 310
- Nombre de bornes par type d'equipement: voir tableau ci-dessus

**Statistiques de la population**

- Population totale: 10000
- Densité de population: 1000/m²
- Nombre de bornes par habitant: 310/10000 = 0,031



***Sous- chapitre n° 1 : Les étapes du traitement de l'enquête***

Le traitement de notre enquête, avec les usagers des lieux de centralité dans la ville de Tunis, s'est articulé autour des trois étapes suivantes :

♦ **1<sup>ère</sup> étape** : La première étape consiste à coder les données recueillies suite à la passation du questionnaire sur les 608 enquêtés. Ce travail de codification a été réalisé manuellement<sup>1</sup>. Cependant la saisie de ces réponses codées a été effectuée par ordinateur grâce à l'utilisation du logiciel de traitement statistique des données SPSS.

En effet, vu que les réponses recueillies sont nombreuses et diverses ce qui rend difficile le croisement des variables et donc l'analyse et l'interprétation des données ; nous avons décidé, dans un premier moment, de constituer une première liste détaillée de codification des réponses. Cette première liste de codification nous a énormément facilité la saisie sur SPSS de toutes les réponses collectées qui consistent, le plus souvent, à révéler les différents lieux de centralité pratiqués par les usagers dans le Grand-Tunis. (Voir en annexe : la liste n° 1 de codification des réponses détaillées)

♦ **2<sup>ème</sup> étape** : Dans un 2<sup>ème</sup> temps, nous avons établi une répartition plus synthétique de ces lieux évoqués par les enquêtés, en les regroupant et en considérant deux critères : la proximité géographique et l'aire d'influence. Ainsi, cette liste synthétique des réponses des enquêtés sera distinguée (de la première liste détaillée) en lui ajoutant la marque « **C2** ». D'ailleurs, cette liste synthétique, on va surtout l'utiliser dans le croisement des variables. (Voir en annexe : la liste n° 2 de codification des réponses regroupées)

♦ **3<sup>ème</sup> étape** : Les résultats de l'enquête :

1- Le tri à plat des variables

On a pu atteindre deux types de résultats : des résultats détaillés et des résultats en terme de différentes formes de centralités qui regroupent les lieux évoqués en fonction d'aspects communs comme la proximité géographique, la chronologie d'apparition ou leur centralité particulière générée par des équipements. D'où le

---

<sup>1</sup> Voir la partie des annexes concernant l'enquête avec les usagers : annexe n°1 (La liste des réponses codées) et annexe n°2 (La liste des codes des réponses regroupées).

regroupement des lieux indiqués par les enquêtés comme lieux de centralité autour des catégories suivantes :

- Lieux de centralité historique
- Lieux de centralité moderne européenne
- Lieux de centralité périphérique
- Lieux de centralité générée par des équipements

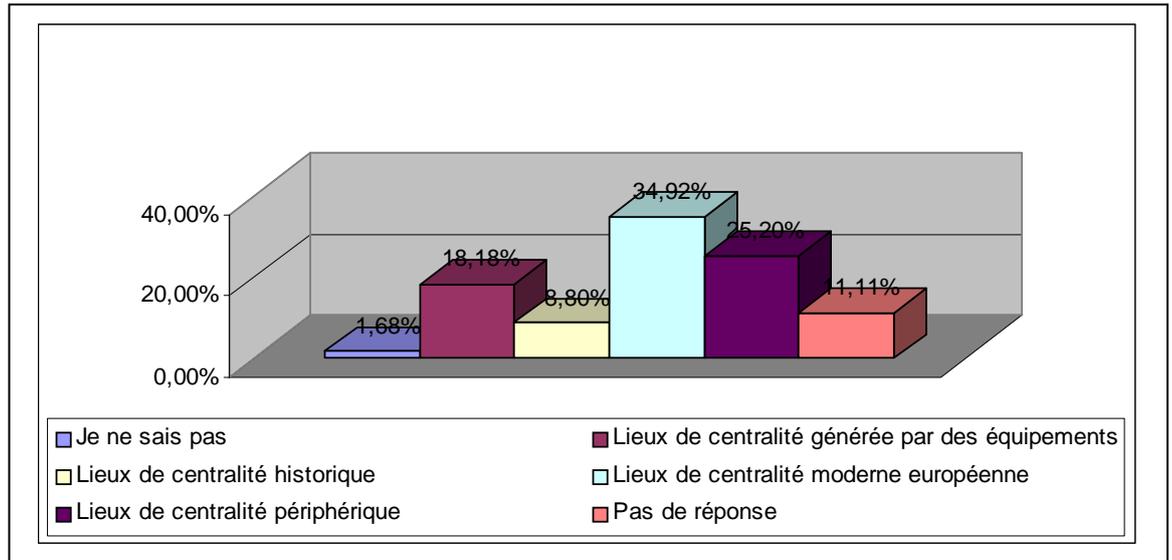
### A. Présentation des tableaux du tri à plat des variables :

**Tableau n° 41: Lieux de centralité fréquentés par les enquêtés pour le commerce (réponse en %)**

Types de centralité	Lieux cités par les enquêtés	Achat de vêtements	Produits alimentaires	Equipements de la maison	Produits électroménagers	Produits de luxe	Achat des cadeaux	
Lieux de centralité européenne et moderne	Le centre ville européen	53,8	11,52	27,58	26,36	25,23	31,36	
	Avenue de Paris	0,5	0	0	0	0	0	
	Avenue de France (Bab Bhar)	0,5	0,61	0	0	0,84	0	
	Rue Zarkoun	1,5	0,44	0	0	2,14	0	
	Rue 18 Janvier	0	0,35	0	0	0	0	
	La fayette	0	2,88	2,17	0,37	0	0	
	Avenue H. Bourguiba	2,2	3,66	1,36	1,59	5,77	6,02	
	Avenue de Carthage	0	0	0	0	0,74	0	
	<b>TOTAUX</b>	<b>58,5</b>	<b>19,46</b>	<b>31,11</b>	<b>28,32</b>	<b>34,72</b>	<b>37,38</b>	
	Lieux de centralité traditionnelle	Centre ville traditionnel (la médina)	0,2	0	1,54	0,37	0,74	2,66
Les souks de la médina		6,9	1,75	3,53	0,28	1,68	6,2	
Souk Sidi Abedessalam		0	0,17	0	0	0	0	
Souk el asser à la médina		0	0	0	0,19	0,56	0	
Souk el berka à la médina		0	0	0	0	10,06	0	
Bab Dzira		0	10	0	0	0	0	
Bab el falla		0	1,18	0	0	0	0	
Halfaouine		0	1,67	0	0,28	0	0	
Bab Souika		0,2	0,44	0,63	0,28	0	0	
Bab el khadhra		0	0	0,27	0	0	0	
Bab Jazira		0,3	0	0	0	0	0	
Hafsia		0,7	0	0	0	0	0	
<b>TOTAUX</b>		<b>8,3</b>	<b>15,21</b>	<b>5,97</b>	<b>1,4</b>	<b>13,04</b>	<b>8,86</b>	
Lieux de centralité périphérique	El omrane	0	0,17	0,36	0	0	0	
	El Menzah	1,6	0,7	1,36	1,68	3,63	0,89	
	El Manar	1,2	1,05	0,81	0,19	3,17	3,63	
	Les berges du lac nord	1,6	0,09	1,54	0,47	10,89	3	
	Cité Ennasser	0	0,61	0,18	0	0	0,53	
	Cité roumana	0	0,35	0	0	0	0	
	Den den	0	0,79	0	0	0,74	0,35	
	Le Bardo	0,5	3,25	1,45	1,77	1,3	1,51	
	Manouba	0,2	0	0,72	0,28	0	0,62	
	Cité Ibn Khaldoun	0	0	0	1,4	0	0	
	Douar Hicher	0	0,17	0	0	0	0	
	Sijoumi	0	0	0	2,43	0	0	
	Mallassine	0,5	0,87	2,44	0,47	0	0	
	Ariana	1	2,71	2,79	1,12	0,93	2,04	
	Borj louzir	0	0,71	0	0	0	0	
	Hammam Lif	1,3	2,44	2,26	2,8	0	2,66	
	Ezzahra	0,2	3,58	0	0,84	0	0	
	Bou Mhal	0	0,44	0	0	0	0	
	Radès	0	2,71	2,26	2,33	0,65	3,1	
	El Mourouj	0,8	3,49	1,54	2,43	0	0	
	Cité El Khadhra	0	0,35	0	0	0	0	
	Charguia	0	0	0,45	0	0	0	
	La Goulette	0	0	0	1,68	0	0	
	Le Kram	2,1	4,19	3,44	3,92	2,61	3,28	
	Carthage	0	0,61	1,18	0	0,19	0,27	
	La Marsa	1	1,22	1,36	2,43	1,49	2,3	
	Sidi Daoud	0	0	0,72	0	0	0	
	Soukra	0,2	0	6,78	0,19	0	0	
	Laouina	0	0	0,63	0	0	0	
	<b>TOTAUX</b>	<b>12,2</b>	<b>30,5</b>	<b>32,27</b>	<b>26,43</b>	<b>25,6</b>	<b>24,18</b>	
	Lieux de centralité générée par des équipements	Carrefour	4,2	25	5,15	15,76	0,84	9,21
Souk Monce Bey		0	0	0	3,82	2,61	0,44	
Palmarium		3,3	0	0	0	3,07	2,48	
Champion		0	0	0	0	0	0,18	
Promogro		0	4,28	0	0	0	0	
Magros		0	0,79	0	0	0	0	
Marché central		0	1,44	0	0	0	0	
Super marché la Marsa		0	0,79	0	0	0	0	
Super marché le Bardo		0	0,52	0	0	0	0	
Centre makni		6,9	0	0	0	0,65	0,71	
Centre X		0	0	0	0	0,56	0,53	
Cinquante boutiques		3	0	0	0	0	0	
Lac Palaca		0,2	0	0	0	1,96	0	
Centre Zéphyre		0,8	0	0	0	1,3	2,13	
Magasin général au centre ville		0	0	0	2,71	0	0	
Monoprix au centre ville		0,2	2,01	0,63	0	0,93	0	
Touta à l'Ariana		0	0	0	0	0	0	
<b>TOTAUX</b>		<b>18,6</b>	<b>34,83</b>	<b>5,78</b>	<b>22,29</b>	<b>11,92</b>	<b>15,68</b>	
pas de réponse		pas de réponse	2	0	20,98	18,1	13,42	12,13
		Ne sait pas	0,2	0	3,71	3,08	1,3	1,77
	En dehors de Tunis	0,2	0	0,18	0,38	0	0	

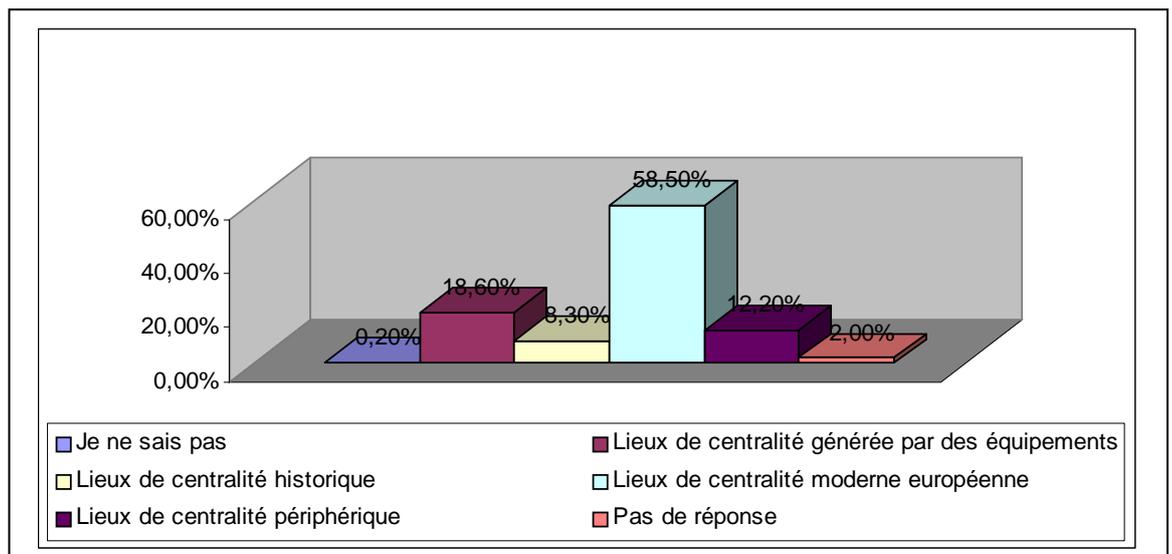
Remarque : les résultats du tri à plat des variables de notre questionnaire, présentés par les tableaux n° 42, n°43, n° 44, n° 45, n° 46 et n° 47, vont faire l'objet d'analyse et d'interprétation dans la prochaine section de notre travail de recherche. Cela dit, afin de faciliter la lecture des résultats dans les tableaux précités, nous allons après chacun de ces tableaux, choisir à titre d'exemple une variable et illustrer graphiquement ses modalités de réponse les plus représentatives par rapport à la totalité des réponses données par les enquêtés

**Graphique n° 9: Lieux de centralité fréquentés dans le Grand Tunis pour le commerce**



Source : enquête personnelle, 2005

**Graphique n° 10 : Lieux de centralité fréquentés dans le Grand Tunis pour l'achat de vêtement**

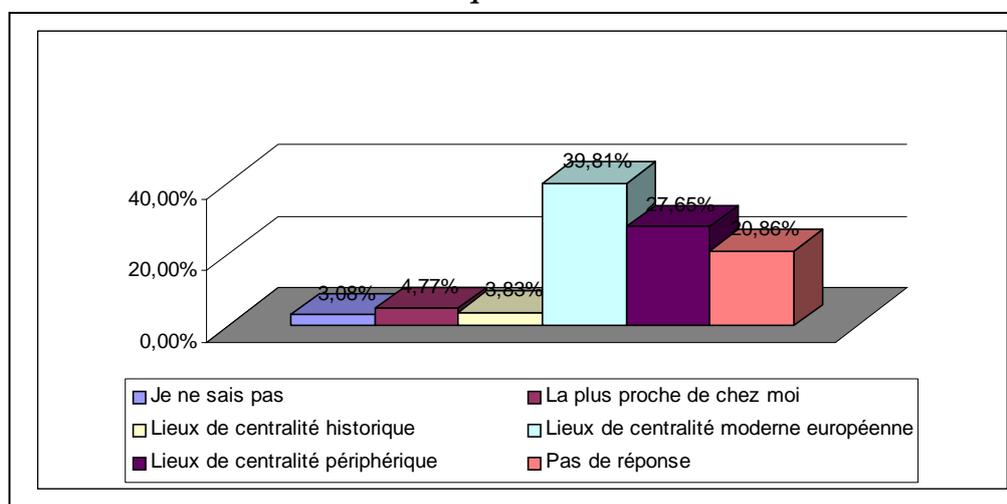


Source : enquête personnelle, 2005

**Tableau n° 42: Lieux de centralité fréquentés par les enquêtés pour les services et les administrations (réponse en %)**

Types de centralité	Lieux cités par les enquêtés	Banques et/ou assurances	service administratif
Lieux de centralité européenne et moderne	Le centre ville européen	28,69	26,44
	Avenue de Paris	0,47	0,37
	Port de France (Bab Bhar)	1,78	0,46
	Rue 18 Janvier	2,15	0
	Avenue H. Bourguiba	3,36	2,84
	Avenue Med V	3,36	0
	<b>TOTAUX</b>	<b>39,81</b>	<b>30,11</b>
Lieux de centralité traditionnelle	Centre ville traditionnel (la médina)	0,19	0,82
	Bab Souika	1,78	0,46
	Bab Jazira	0,93	0
	La casbah	0,93	2,93
	<b>TOTAUX</b>	<b>3,83</b>	<b>4,21</b>
Lieux de centralité périphérique	Neuf avril	1,4	0
	El omrane	0,18	0
	El Menzah	0,65	0
	El Manar	1,12	0
	Les berges du lac nord	0,56	0
	Carrefour	0,19	0
	Den den	0	0,73
	Le Bardo	2,15	2,65
	Manouba	1,12	2,74
	Cité Ettadhamen	1,22	0,37
	Ariana	2,8	4,76
	Hammam Lif	2,62	4,39
	Ezzahra	2,62	3,02
	Radès	2,15	3,66
	Ben Arous	0,65	0,46
	Cité El Khadhra	0,19	0,64
	Place Pasteur	0,19	0
	Charguia	0,47	0
	Le Kram	3,36	4,48
	La Marsa	3,36	5,4
	Sidi Bou Said	0,65	1,65
	Sidi Daoud	0	0,46
<b>TOTAUX</b>	<b>27,65</b>	<b>35,41</b>	
Source : enquête personnelle, 2005	pas de réponse	20,86	14
	Ne sait pas	3,08	33
	Les plus proches de chez moi	4,77	10,54

**Graphique n° 11: Lieux de centralité fréquentés dans le Grand Tunis pour les services des banques et/ou des assurances**



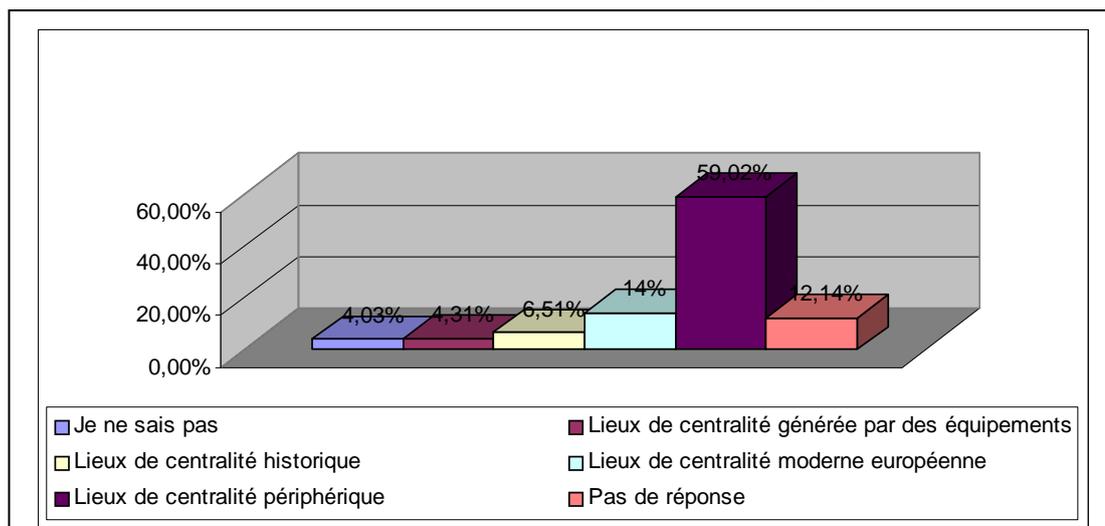
Source : enquête personnelle, 2005

**Tableau n° 43: Lieux de centralité fréquentés par les enquêtés pour la promenade, les rencontres et les loisirs (réponse en %)**

Types de centralité	Lieux cités par les enquêtés	Lieux de promenade sans but	Lieux de sortie entre amis	Lieux de sortie en famille	Les lieux les plus animés de Tunis	Lieux où se trouvent le plus de cafés et de restaurants
Lieux de centralité européenne et moderne	Le centre ville européen	10,66	10,38	7,94	27,62	26,82
	Rue Charles de Gaulles	0	0	0	0,38	0
	Avenue de France	0,46	0	0,88	0	0
	Avenue de Paris	0	0	0	0	0
	Avenue Med V	0	0	0	0	0
	Place Barcelone	0	0	0	1,13	0
	Le Passage	0	0	0	0	0
	Lafayette	7,41	0,18	0	0	0
	L'avenue H.Bourguiba	0,65	3,43	5,49	23,94	19,25
	<b>TOTAUX</b>	<b>19,18</b>	<b>13,99</b>	<b>14,31</b>	<b>53,07</b>	<b>46,07</b>
Lieux de centralité générée par des équipements	Monoprix au centre ville	0	0	0	0	0
	Palmarium	0	0	0	1,23	0
	Parc Ennahli	0,83	0	1,86	0	0
	Bélvédère	3,61	2,2	3,14	0	0
	Centre Zéphire	0	0	0	0	0,65
	Saf Saf	0	0	1,47	0	0
	Centre Makni	0,46	0	0	0	0
	Carrefour	0,74	0,79	2,06	1,89	0,85
	Dah Dah	0	0,97	3,92	0	0
	Lac Palace	0	0,35	0,98	0	0
	Katkout	0	0	0,39	0	0
	Mosquée de Carthage	0	0	0	0	0
	Mosquée Zitouna	0	0	0	0	0
<b>TOTAUX</b>	<b>5,64</b>	<b>4,31</b>	<b>13,82</b>	<b>3,12</b>	<b>1,3</b>	
Lieux de centralité traditionnelle	Les souks de la médina	2,59	1,32	1,18	2,08	0
	La médina	1,76	0,79	0	3,77	0
	Bab Jazira	0	1,32	0	0	0
	Bab Souika	0,19	0,97	0	1,41	2,15
	Halfaouine	0	2,11	0	0,66	0
	Bab Jedid	0	0	0	0,94	0
	Hafsia	0	0	0	1,13	0
	La Casbah	0	0	0,49	0,66	0
<b>TOTAUX</b>	<b>4,54</b>	<b>6,51</b>	<b>1,67</b>	<b>10,65</b>	<b>2,15</b>	
Lieux de centralité périphérique	Cité Khadhra	0	0	0	0	0
	Ariana	2,59	0	0	1,23	0
	Den Den	0,65	0	0	0,66	0
	Bardo	2,32	2,02	1,67	1,6	1,31
	Manouba	1,3	1,14	0	0	1,12
	Banlieue nord	5,84	2,46	4,31	0,75	0,19
	El Manar	2,04	3,52	1,86	2,26	4,11
	EL Menzeh	0,83	1,06	1,18	2,26	3,83
	Banlieue sud	0,46	0,97	0	0,19	0
	Hammam Lif	3,06	2,37	4,02	3,2	2,06
	Zahra	0	1,76	0	0	0,47
	Radés	4,45	1,41	0,69	0	2,06
	Mégrine	1,85	0	0,69	0	0
	Gammarth	2,87	3,78	1,86	0	0
	El Mourouj	0	0	0,29	0	0
	Cité Ezzouhour	0	0	0,2	0	0
	Cité Ettadhamen	0	0	0,2	0	0,19
	Soukra	0	0	0	0	0
	La Marsa	10,14	8,27	8,33	2,83	1,68
	Sidi Bou Said	6,67	10,2	7,06	2,07	4,3
	Carthage	4,08	1,58	0,78	0,94	0,47
	Le kram	2,13	2,73	0,88	0	0
	Les Berges du Lac	4,26	10,38	5,89	5,09	4,85
	La goulette	3,24	4,49	6,96	3,49	1,31
	Cité Nasr	0	0,88	0	0	1,31
	Mutuelle ville	0	0	0	0	0
	Montfleuri	0	0	0	0	0
Les quartiers populaires périph	0	0	0	0,19	0	
<b>TOTAUX</b>	<b>58,78</b>	<b>59,02</b>	<b>46,87</b>	<b>26,76</b>	<b>29,26</b>	
Il n'y a pas de lieux pour sortir	Il n'y a pas de lieux pour sortir	0	0	3,43	0	0
	En dehors du Grand-Tunis	0,28	0	2,94	0	0
	Pas de réponse	8,8	12,14	13,43	2,64	16,17
	Je ne sais pas	2,78	4,03	3,53	3,76	5,05

Source : enquête personnelle, 2005

**Graphique n° 12: Lieux de centralité dans le Grand Tunis pour sortir entre amis**



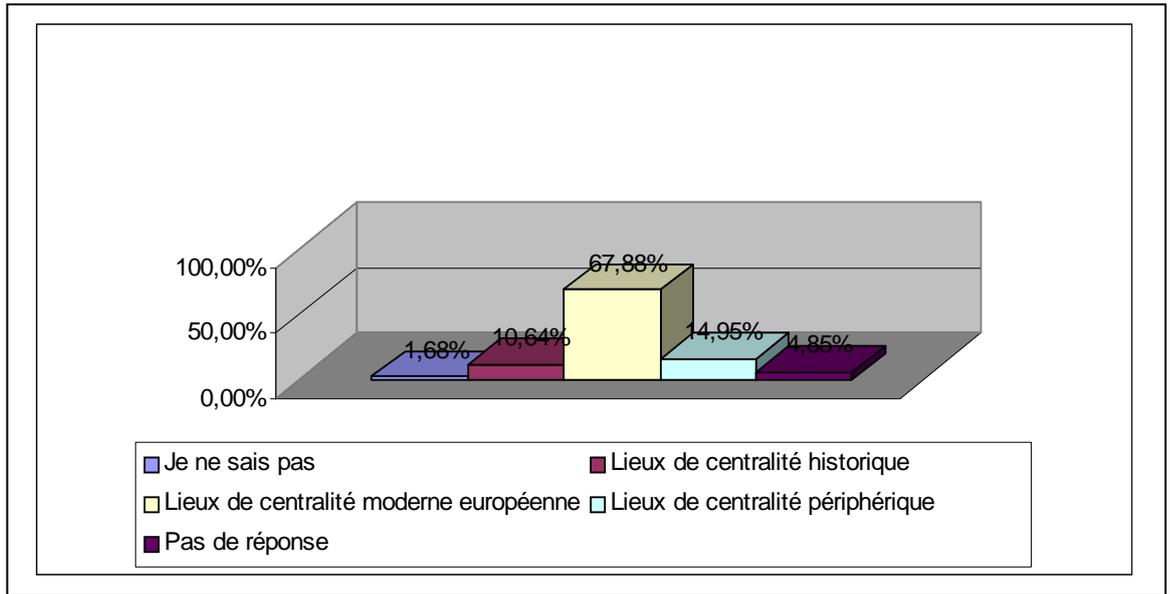
Source : enquête personnelle 2005

**Tableau n° 44: Lieux de centralité et la thématique de la circulation, du transport et de l'accessibilité (réponse en %)**

Types de centralité	Lieux cités par les enquêtés	Lieux où il y a le plus de problèmes de circulation et de stationnement	Les lieux les plus desservis par les divers moyens de transports publics et particuliers
Lieux de centralité européenne et moderne	Le centre ville européen	54,72	40,6
	Avenue de France (Bab Bhar)	0,28	0,4
	Avenue de la liberté	0	1,7
	Le Passage	2,15	3,5
	Lafayette	0,47	0
	Place Barcelone	1,49	6,5
	Avenue H. Bourguiba	5,88	1,9
	Avenue Med V	2,61	0
	Montplaisir	0,28	0
	<b>TOTAUX</b>	<b>67,88</b>	<b>54,6</b>
Lieux de centralité traditionnelle	La casbah	0,65	0
	Centre ville traditionnel (la médina)	1,4	0
	Bab Souika	1,4	1,5
	Bab Saadoun	4,01	0
	Bab Jazira	1,31	0
	Halfaouine	1,12	0
	Bab Alioua	0,75	0,9
	<b>TOTAUX</b>	<b>10,64</b>	<b>2,4</b>
Lieux de centralité périphérique	Neuf avril	0,47	1,1
	El Menzah	2,71	1,7
	El Manar	0	0,7
	Cité Nasser	0	1,76
	Les berges du lac nord	0	2
	Den den	0,47	1,1
	Le Bardo	1,4	2,4
	Ksar Said	0	0,8
	Manouba	0,47	2,04
	Jbel Lahmar	0	0,7
	Cité Ettadhamen	0,65	1
	Cité Ibn Khaldoun	0	0,4
	Cité ezzouhour	0	0,8
	Ariana	2,99	3,5
	Banlieue sud	0	1,2
	Radès	0	1,3
	El Mourouj	1,87	0,2
	Charguia	0	0,5
	Banlieue nord	0	3
	Carthage	0,37	2
	Le Kram	2,71	1,7
	La Marsa	0,84	0
	Sidi Bou Said	0	0,7
	Laouina	0	0,5
	Gammarth	0	2,1
	Rawed	0	1,8
	Kabaria	0	0,4
<b>TOTAUX</b>	<b>14,95</b>	<b>35,4</b>	
	pas de réponse	4,85	5,1
	Ne sait pas	1,68	2,5

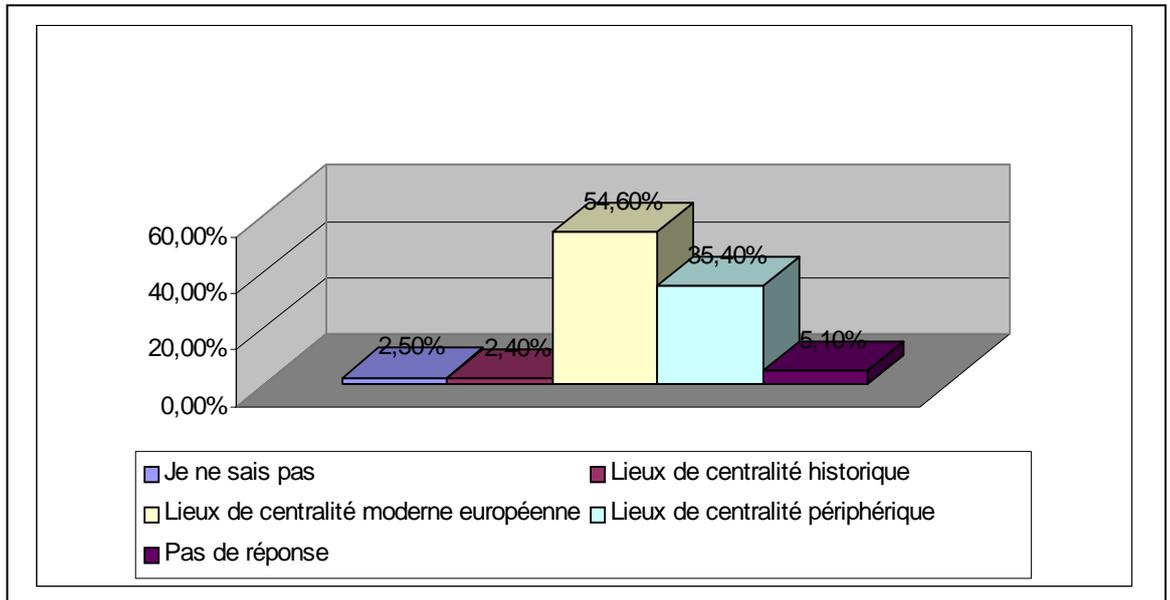
Source : enquête personnelle, 2005

**Graphique n° 13: Lieux de centralité dans le Grand Tunis caractérisés par les problèmes de circulation et de stationnement**



Source : enquête personnelle, 2005

**Graphique n° 14: Lieux de centralité dans le Grand Tunis les plus desservis par les moyens de transports publics et privés**



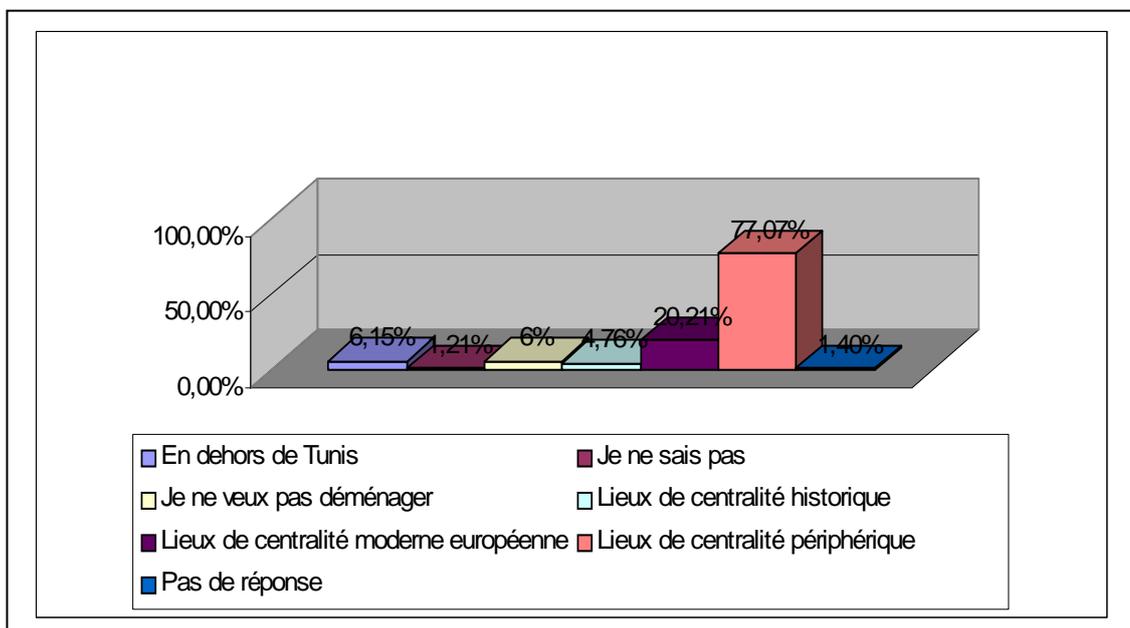
Source : enquête personnelle, 2005

**Tableau n° 45: Lieux de centralité et la thématique de l'habiter (réponse en %)**

Types de centralité	Lieux cités par les enquêtés	Lieux où on apprécie d'habiter dans la ville de Tunis	Lieux où on évite d'habiter dans la ville de Tunis
Lieux de centralité européenne et moderne	Le centre ville européen	2,98	18,65
	Lafayette	0,28	0,46
	L'avenue H.Bourguiba	0	1,1
	<b>TOTAUX</b>	<b>3,26</b>	<b>20,21</b>
Lieux de centralité traditionnelle	La médina	2,61	5,66
	Bab J'did	0,47	0
	Bab M'nara	0,19	0
	Bab Souika	1,12	0,27
	Halfaouine	0,37	0
	Hafsia	0	0,46
<b>TOTAUX</b>	<b>4,76</b>	<b>6,39</b>	
Lieux de centralité périphérique	Jbel Lahmer	0	0,64
	Cité Olympique	0,65	0
	Ariana	3,26	0,82
	Borj Louzir	0	0,27
	Soukra	3,26	0
	Den Den	0,28	0
	Bardo	3,82	0,46
	Wed Ellil	0	0,18
	Ksar Said	0	0,64
	Ezzahrouni	0	0,46
	Manouba	0,75	3,2
	Banlieue nord	3,45	0,73
	El Manar	3,36	1,1
	EL Menzeh	3,91	1,37
	Banlieue sud	0,47	1,92
	M'hamdia	0	0,18
	Fouchana	0	0,46
	Wardia	0	0,64
	Bou M'hal	0	0,18
	Hammam Lif	4	2,56
	Zahra	2,5	0,18
	Radés	1,49	3,2
	Mégrine	1,12	0
	Jbel Jloud	0	1,01
	Gammarth	4,19	0,46
	Rawed	0	0,37
	Mutuelle ville	1,12	0
	Montfleuri	0,65	0
	Cité Ibn Khaldoun	0	3,11
	Cité Tahrir	0	1,92
	Cité Ettadhamen	0	12,61
	Omrane Supérieur	0,28	0,27
	Cité Ezzouhour	0	0,82
	El Mourouj	2,61	1,65
	Mornag	0,28	0
	Soukra	0,75	0,27
	Ain Zaghouan	0,19	0
	La Marsa	11,56	0,37
	Bou Salsla	0	1,37
	Sidi Bou Said	6,15	0
	Carthage	5,03	0,27
	Le kram	2,24	3,38
	Les Berges du Lac	3,73	1,19
	La goulette	1,68	1,28
	Cité Nasr	3,17	0,46
	Mellassine	0	7,77
	Sijoumi	0	2,81
Essaida	0	1,19	
Borj Essédria	1,12	0	
Kabaria	0	1,46	
Les nouvelles cités périphériques	0	0,82	
<b>TOTAUX</b>	<b>77,07</b>	<b>64,05</b>	
	Je ne veux pas déménager	6,15	0
	En dehors du Grand-Tunis	6,15	0,18
	Pas de réponse	1,4	8,26
	Je ne sais pas	1,21	0,91

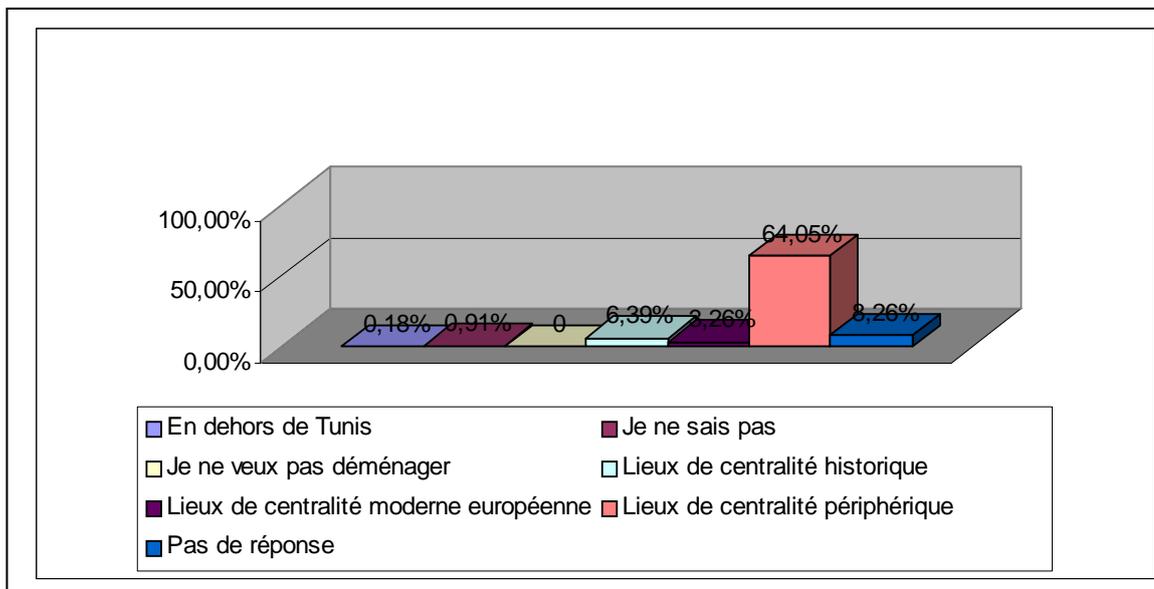
Source : enquête personnelle, 2005

**Graphique n° 15: Lieux de centralité dans le Grand Tunis où les enquêtés apprécient d'habiter**



Source : enquête personnelle, 2005

**Graphique n° 16: Lieux de centralité dans le Grand Tunis où les enquêtés évitent d'habiter**



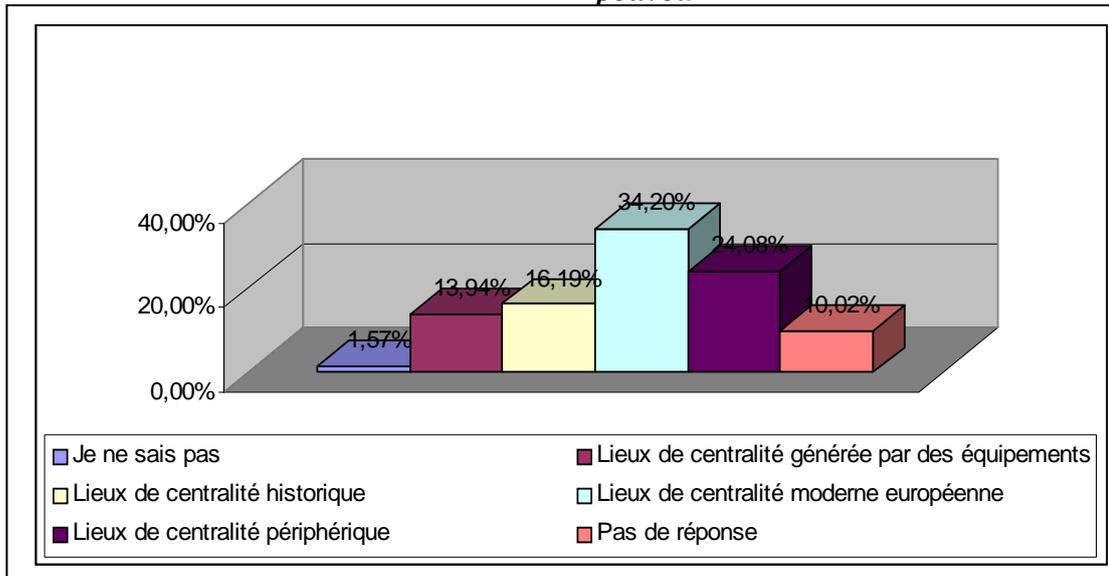
Source : enquête personnelle, 2005

**Tableau n° 46: Lieux de centralité cités par les enquêtés pour leurs dimensions symboliques (réponse en %)**

Types de centralité	Lieux cités par les enquêtés	Lieux symboles du pouvoir	Les lieux où il ya le plus de ministères	Les lieux ayant une symbolique historique et monumentale	Les lieux les plus appréciés dans la ville de Tunis	Les lieux figurants sur la carte postale
Lieux de centralité européenne et moderne	Le centre ville européen	18,0	37,49	3,66	6,72	4,87
	Avenue de France	0,0	0	4,66	0	2,77
	Avenue de Paris	0,0	0	0	3,36	0
	Montplaisir	1,28	0	0	0	0
	Le passage	1,57	0	0,73	0,38	0
	Lafayette	0	0	0	0	0
	L'avenue H.Bourguiba	7,86	3,85	10,41	7,68	7,35
	Place 7 novembre	3,05	0	0	0	0
	Avenue Mohamed V	2,46	1,45	0	0,48	0
	<b>TOTAUX</b>	<b>34,2</b>	<b>42,8</b>	<b>19,5</b>	<b>18,6</b>	<b>15,0</b>
Lieux de centralité générée par des équipements	Marché central	0	0	0	0	0
	Hôtel Africa	0	0	0	0	1,15
	Horloge 7 novembre	0	0	0	0	2,1
	Statut Ibn Khaldoun	0	0	0	0	0,29
	Ministère de l'intérieur	4,22	0	0	0	0
	Théâtre Municipal	0,79	0	0	0	0
	La municipalité de Tunis	0,29	0	0	0	0
	Mosquée Zitouna	0,39	0	0	0,19	1,72
	Mosquée de Carthage	0	0	0	0,29	0,19
	Parc Ennahli	0	0	0	0,67	0,86
	Pamarium	0	0	0	0	0
	Centre Zéphire	0	0	0	0	0,95
	Saf Saf	0	0	0	0	0
	Carrefour	0,29	0	0	0,19	0
	Dah Dah	0	0	0	0	0
	Lac Palace	0	0	0	0	0
	Golding Bouling	0	0	0	0	0
Palais Présidentiel	7,96	0	0	0	0	
Bélvédère	0	0	0	1,44	0,19	
<b>TOTAUX</b>	<b>13,94</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2,78</b>	<b>7,45</b>	
Lieux de centralité traditionnelle	Les souks de la médina	0	0	1,28	2,4	4,3
	Mosquée Zitouna	0	0	0	0	0
	La médina	2,46	0	25,05	9,8	12,02
	Bab J'did	0	0	0	0,19	0
	Bab Souika	0	0	3,02	1,44	1,34
	Halfaouine	0	0	0,37	0,48	0,76
	Hafsia	0	0	0,82	0,29	0
	Bab M'nara	0	0	2,47	0	0
	La Casbah	13,73	42,42	2,47	0,19	0
<b>TOTAUX</b>	<b>16,19</b>	<b>42,42</b>	<b>35,48</b>	<b>14,79</b>	<b>18,42</b>	
Lieux de centralité périphérique	Cité Olympique	0	0	0	0,29	0
	Ariana	1,18	0,48	0	1,92	0
	Soukra	0	0	0	0,86	0
	Den Den	0	0	0	0	0
	Bardo	2,46	0,77	0	2,11	1,15
	Manouba	1,18	0,39	1,19	0,67	0
	Banlieue nord	1,28	1,16	0	1,54	1,53
	El Manar	0,29	0	0	0,48	0,67
	EL Menzeh	0	0	0	2,59	0
	Banlieue sud	0	0	0	0	0
	Ben Arous	1,77	0	0	0	0
	Hammam Lif	0	0	0,82	2,69	2,19
	Zahra	0	0	0	1,34	0
	Radés	0	0	0	0	0
	Mégrine	0	0	0	0,96	0
	Gammarth	0,69	0	0	1,25	1,34
	Mutuelle ville	0,2	0	0	0,29	0
	Montfleuri	0	0	0	0,48	0
	El Mourouj	1,18	0	0	0	0
	Les zones industrielles à la C	0,29	0	0	0	0
	La Marsa	0,2	0	2,83	8,74	2,19
	Sidi Bou Said	1,38	0	4,75	11,91	35,11
	Carthage	10,71	0,97	31,54	4,23	6,68
	Le kram	0	0	0	1,92	0
	Les Berges du Lac	0,98	0	0	5,86	1,43
	La goulette	0	0	0,64	1,92	1,43
	Cité Nasr	0,29	0	0	0,43	0
	Douar Hicher	0	0	0	0,38	0
	Sijoumi	0	0	0,46	0	0
Sidi Belhassen	0	0	0,18	0	0	
Les nouvelles cités périphéri	0	0	0	0	0	
<b>TOTAUX</b>	<b>24,08</b>	<b>3,77</b>	<b>42,41</b>	<b>52,86</b>	<b>53,72</b>	
Tous les lieux se ressemblent	Tous les lieux se ressemblent	0	0	0	0	0
	En dehors du Grand-Tunis	0	0	0	0	0
	Pas de réponse	10,02	8,12	2,47	4,13	2
	Je ne sais pas	1,57	2,9	0,18	6,82	3,42

Source : enquête personnelle, 2005

**Graphique n° 17 : Lieux de centralité dans le Grand Tunis comme lieux symboles du pouvoir**



Source : enquête personnelle, 2005

### **B. Le croisement des variables**

Nous avons décidé d'opérer un croisement ciblé des variables afin de pouvoir cerner le rapport entre les différents profils des usagers (en fonction de leurs âges, de leur catégories socio-spatiales/ CSP, de leur lieu résidentiel, etc.), leurs pratiques urbaines et les représentations qu'ils associent aux lieux évoqués en tant que lieux de centralités. D'où le choix de croiser les variables suivantes<sup>1</sup> :

Age	<b>Lieu de sortie entre amis</b>
-----	----------------------------------

Catégorie Socio- professionnelle CSP	Lieu de sortie entre amis
	Si vous avez à déménager de votre quartier ou auriez vous envie d'aller habiter
	Quel est le lieu dans lequel vous éviteriez d'habiter dans la ville de Tunis

<sup>1</sup> Nous précisons que les tableaux du tri croisé comme ceux du tri à plat des variables seront analysés et interprétés dans le chapitre n° 2 suivant (Les référents spatio-symboliques de la représentation de la centralité chez les usagers du Grand Tunis)

Adresse	<b>Catégorie Socio-professionnelle (CSP)</b>
	Lieux de travail
	Lieux de sortie entre amis
	Lieux du shopping
	Lieux d'achat des vêtements
	Si vous avez à déménager de votre quartier ou auriez vous envie d'aller habiter

Les tableaux suivants affichent les résultats atteints suite aux croisements des variables précitées.





## ***Sous- chapitre n° 2 : Les référents spatio-symboliques de la représentation de la centralité chez les usagers du Grand Tunis***

Avec l'éclatement de la centralité durant ces vingt dernières années de la ville de Tunis et l'émergence de nouveaux lieux de centralité périphérique, nous avons noté que les motivations poussant à se rendre en centre ville ne se limitent plus à ce lieu de centralité originelle, mais se généralisent également aux nouveaux lieux de centralité émergente.

Ainsi, dans le but d'étudier les modes d'usages et de pratiques<sup>1</sup> de ces différents lieux de centralité dans le Grand-Tunis, nous avons eu l'idée de cerner les différents lieux de centralité fréquentés et pratiqués pour des motivations fonctionnelles (comme les commerces, les services, l'habitat et les loisirs ainsi que la promenade...). Mais en plus de ces motivations fonctionnelles, nous nous sommes intéressées à la dimension symbolique voire abstraite que les lieux de centralité pratiqués diffusent aux yeux de leurs usagers. En effet, par nature, les pratiques se répètent. Elles provoquent, elles matérialisent l'interaction sociale et spatiale. Et par conséquent, elles reformulent et reconstruisent les représentations que ces derniers se font des lieux de leurs fréquentations. Donc, en se basant sur cette idée, nous pensons que le fait d'appréhender les pratiques des lieux de centralité par les usagers pourrait nous permettre de mieux saisir les différentes images mentales que ces derniers associent aux lieux de centralité vécue en autorisant la fabrication de représentations communes.

### **Section n°1 : Les lieux de centralité pratiqués pour des motivations fonctionnelles**

#### **A. Les lieux de centralité pratiqués pour le commerce (Les achats anomaux) :**

Le dictionnaire de l'urbanisme de F. Choay et P. Merlin définit le commerce anormal comme étant le commerce ou le service que l'on ne fréquente qu'occasionnellement par opposition aux activités « banales », c'est-à-dire de fréquentation quotidienne ou hebdomadaire. L'anormal caractérise « le centre des grandes agglomérations. »<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> On entend par pratiques des lieux de centralités : « tous les déplacements, toutes les fréquentations concrètes de ces lieux, tous les actes spatialisés que l'utilisateur de la ville de Tunis mène dans son milieu. » G. Di Méo et P. Buléon, Op. Cit, p. 40.

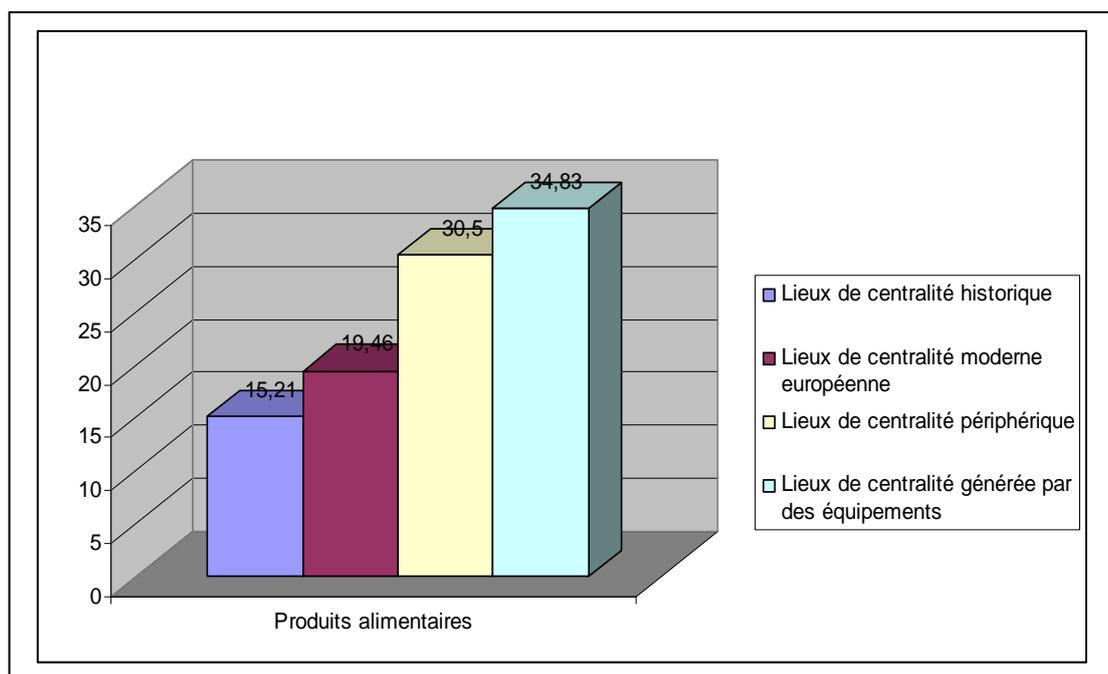
<sup>2</sup> P. Merlin et F. Choay (1988), Op. Cit, p. 183.

Les achats anomaux sont donc par définition des achats exceptionnels effectués sur une période étalée. Il s'agit essentiellement de tout ce qui est équipement de la personne, produits de luxe (bijouterie, parfumerie, etc.), habillement et équipement de la maison (ameublement, décoration, électroménager, etc). Dans cette catégorie on va parler également d'achats alimentaires parce que nous pensons qu'avec l'évolution de la mentalité et l'aspiration à la modernité ce type d'achat se fait, dans le temps, de manière de plus en plus espacée.

La passation du questionnaire réalisé auprès des 608 personnes rencontrées dans notre périmètre d'enquête, nous a permis de voir apparaître des réponses intéressantes à analyser concernant la fréquentation des différents lieux de centralité du Grand-Tunis pour le motif du commerce anormal en particulier.

### A. 1. Les lieux de centralité pratiqués pour les achats alimentaires

**Graphique n° 18: Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des produits alimentaires**



Source : enquête personnelle, 2006

Ainsi, l'examen de l'ensemble des réponses obtenues par les enquêtés révèle que pour faire des achats alimentaires :

- 15,21% des réponses collectées indiquent des lieux de centralité historique c'est-à-dire, existant dans le centre ancien de la ville de Tunis à savoir la médina. En effet, avec 12,85% des réponses comptabilisées pour les marchés de plein air contre 2,36% seulement pour les souks, se sont les marchés de plein air qui dominent cette catégorie de réponses. Cela s'explique probablement par le regain d'intérêt porté à la qualité des produits alimentaires, sachant que la fraîcheur et la garantie de la qualité sont très recherchées aujourd'hui.

- 19,46% des réponses collectées indiquent des lieux de centralité moderne et européenne, soit en citant clairement le centre ville (11,52% des réponses), soit en nommant des lieux spécifiques dans le centre ville comme l'avenue Habib Bourguiba (3,66% des réponses) et Lafayette (2,88% des réponses), etc.

- 34,83% des réponses collectées indiquent des lieux de centralité générée par des équipements. En effet, dans cette rubrique, le centre commercial « Carrefour » en additionnent 25% des réponses devance de loin les autres équipements générateurs de centralité, à savoir le centre commercial « Promogro » de la Soukra qui est classé deuxième avec 4,28% des réponses et le super marché « Monoprix » qui occupe la troisième position avec seulement 2,01% des réponses. Ajoutons que le centre commercial « Magros », « le marché central » dans le centre ville, « le super marché la Marsa » et « le super marché le Bardo » partagent ensemble les 3,54% restants de la totalité des réponses.

- 30,5% des réponses recueillies ont indiqué des lieux de centralité périphérique. Dans cette catégorie, les enquêtés ont cité 21 lieux périphériques éparpillés dans tout le Grand-Tunis<sup>1</sup> dont les taux de fréquence sont assez faibles puisqu'ils varient entre 0,09% et 4,19% des réponses. D'ailleurs, les cinq premiers lieux les plus fréquents dans les réponses sont très révélateurs à cet égard : le Kram (avec 4,19% des réponses), Ezzahra (avec 3,58% des réponses), El mourouj (avec 3,49%), le Bardo (3,25% des réponses), et l'Ariana (avec 2,71% des réponses).

En effet, cette diversité et cet éparpillement géographique des lieux de centralité périphérique indiqués par les enquêtés pourraient trouver son explication dans le fait que ces derniers fréquentent les lieux de centralité les plus proches de leur domicile.

---

<sup>1</sup> On trouve des réponses qui indiquent des lieux localisés à la banlieue nord et à la banlieue sud, d'autres à la périphérie est comme à la périphérie ouest du Grand Tunis.

D'ailleurs si on se réfère au tableau (n°60) suivant qui est le résultat du croisement de la variable « achat des produits alimentaire C2 » à la variable « adresse C2 », on va se rendre compte que 147 enquêtés habitants à la périphérie de la ville de Tunis, affirment qu'ils fréquentent seulement les lieux de centralité périphérique pour s'approvisionner en produits alimentaires. Ainsi, comme le montre ce tableau (n°60) ce nombre apparaît important si on le compare aux 6 personnes résidants dans les quartiers périphériques de la ville de Tunis et qui font leurs achats alimentaires dans la médina, ou les 43 enquêtés qui préfèrent se rendre dans les lieux de centralité européenne, ou même les 35 autres qui eux en plus des lieux de centralité proches de chez eux fréquentent également la médina et le centre ville. De plus, l'examen de ce tableau nous montre que, pour l'achat de leurs produits alimentaires, les 140 enquêtés restants affirment qu'ils fréquentent des lieux de centralité générée par des équipements qui sont représentés majoritairement par des centres commerciaux et des supers marchés localisés à la périphérie de la ville de Tunis. Par conséquence, ces remarques pourraient confirmer davantage le rapport entre la proximité du domicile et la fréquentation des lieux de centralité en ce qui concerne l'achat des produits alimentaires. Mais, également, on ne peut pas s'empêcher de souligner la mobilité importante des enquêtés qui fréquentent différents lieux de centralité pour le même motif.

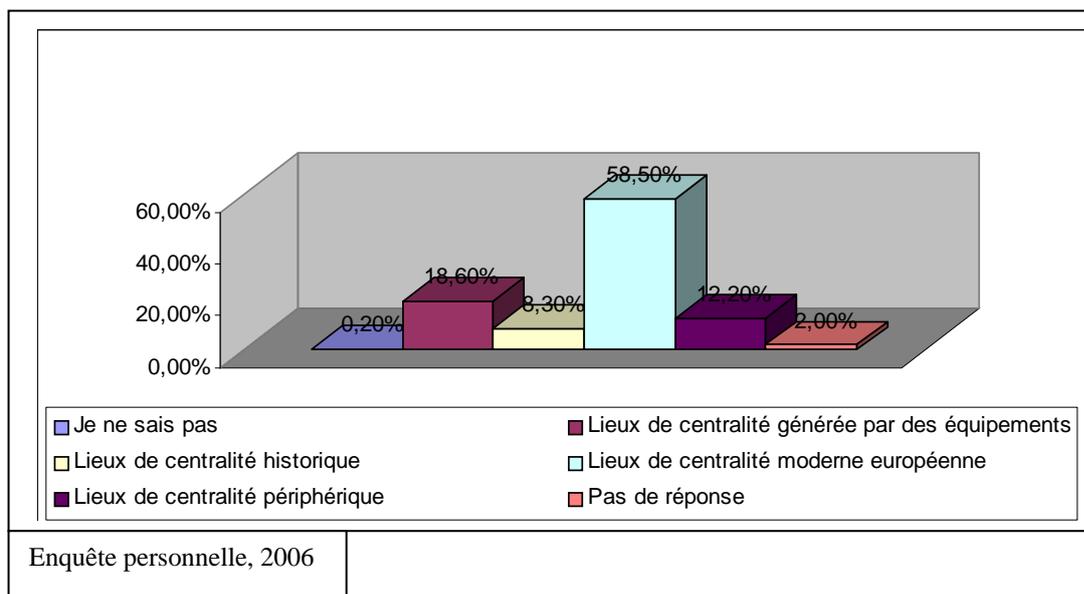
**Tableau n° 60: Croisement des variables :« Achat des produits alimentaires C2 »  
/« Adresse C2 »**

<b>Lieux de résidence des enquêtés</b>	<b>Centre ancien (Médina)</b>	<b>Centre ville de Tunis</b>	<b>Quartiers péri-centraux</b>	<b>Quartiers périphériques</b>	<b>Hors Tunis</b>	<b>Total</b>
<i>Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des produits alimentaires</i>						
<b>Lieux de centralité historique</b>	10		3	6	1	20
<b>Lieux de centralité moderne européenne</b>	15	12	12	43	2	84
<b>Lieux de centralité périphérique</b>	3	3	35	147	1	189
<b>Lieux de centralité générée par des équipements</b>	11	9	21	140	8	189
<b>*Lieux de centralité historique</b>	0	0	1	10	0	11
<b>*Lieux de centralité moderne européenne</b>						
<b>*Lieux de centralité moderne européenne</b>	0	0	3	11	0	14
<b>*Lieux de centralité périphérique</b>						
<b>* Lieux de centralité moderne européenne</b>	0	2	3	6	0	11
<b>* Lieux de centralité générée par des équipements</b>						
<b>* Lieux de centralité périphérique</b>	0	0	4	21	0	25
<b>* Lieux de centralité générée par des équipements</b>						
<b>* Lieux de centralité moderne européenne</b>	0	0	0	3	0	3
<b>* Lieux de centralité périphérique</b>						
<b>* Lieux de centralité générée par des équipements</b>						
<b>Pas de réponse</b>	10	2	12	26	3	53
<b>“Je ne sais pas”</b>	0	2	2	5		9
<b>Total</b>	49	30	96	418	15	608

Source : enquête personnelle, 2006

## A.2. Les lieux de centralité pratiqués pour les achats des vêtements

Graphique n° 19: Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des vêtements



Lorsqu'il s'agit d'acheter des vêtements, l'analyse des données montre que :

- 8,3% seulement des réponses collectées désignent le centre ancien de Tunis et en particulier les souks de la médina qui ont été évoqués par 6,8% des réponses dans cette catégorie.

- 58,5% des réponses évoquent les lieux de centralité moderne et européenne qui sont solidement représentés par le centre ville de Tunis que se soit de façon directe ou indirecte. En effet, nous avons comptabilisé dans cette catégorie 53,8% des réponses qui ont évoqué clairement le centre ville comme la destination privilégiée des enquêtés pour l'achat des vêtements, et 4,7% des réponses qui renvoient implicitement à ce même lieu de centralité en évoquant quelques-uns de ses repères comme l'avenue Habib Bourguiba (2,2%), la rue Zarkoun (1,5%), l'avenue de Paris (0,5%) et l'avenue de France (0,5%).

- 12,2% de la totalité des réponses indiquent des lieux de centralité localisés à la périphérie de la ville de Tunis. On a remarqué que parmi les sept premières destinations désignées par les usagers dans cette catégorie, figurent quatre lieux représentant des centralités périphériques anciennement connus par leur artère commerciale à savoir le Kram et la Marsa à la banlieue nord et Hammam Lif à la banlieue sud, et l'Ariana au nord de la ville de Tunis. Alors que les trois autres lieux

évoqués par les enquêtés, non seulement, sont des lieux récemment créés<sup>1</sup> (à partir des années 80), mais qui représentent des centralités émergentes.

En accumulant 4,2% seulement des réponses données par les usagers, les sept dernières cités (le Bardo, la Manouba, Ezzahra, El mourouj, la Marsa, l'Ariana, la Soukra) ne représentent pas un poids important dans cette liste des destinations fréquentées pour l'achat des vêtements. On pourrait donc se demander si elles ont été désignées en raison de leur proximité par rapport aux lieux de résidence des enquêtés qu'ils fréquentent. Ainsi en partant de ce questionnement, nous avons opéré le croisement de la variable « adresse C2 » et de la variable « achat de vêtement C2 ». En effet, la lecture du tableau (n°61) suivant nous a permis de se rendre compte que ce principe de proximité n'est pas valable pour tous les enquêtés, mais pour 108 personnes d'entre eux seulement. En effet, à l'exception de ces dernières personnes et les 15 autres qui n'ont pas répondu à la question ainsi que la personne qui a insisté sur le fait qu'elle achète ses vêtements de l'étranger, nous avons recensé 484 personnes (79,60% des enquêtés) qui ont une mobilité très importante en affirmant fréquenter différents lieux de centralité dans le Grand-Tunis sans se soucier de la proximité de ces lieux par rapport de chez eux. Cela dit le tableau n°41 montre que le centre ville de Tunis classé dans la catégorie des lieux de la centralité moderne et européenne en représentant 53,8% des réponses apparaît le plus fréquenté par nos enquêtés.

---

<sup>1</sup> Il s'agit d'El manzeh (1,6% des réponses), les berges du lac nord (1,6% des réponses) et El manar (1,3% des réponses).

**Tableau n° 61: Croisement des variables : Les vêtements c2 / Adresse c2**

Lieux de résidence des enquêtés	Centre ancien (Médina)	Centre-ville de Tunis	Quartiers péri-centraux	Quartiers périphériques	Hors Tunis	Totaux
<i>Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des vêtements</i>						
*Lieux de centralité historique	19	2	7	24	2	54
*Lieux de centralité moderne européenne	12	11	29	182	6	240
*Lieux de centralité périphérique	3	4	23	55		85
*Lieux de centralité générée par des équipements	8	4	14	59	2	87
* Lieux de centralité historique * Lieux de centralité moderne européenne	1	0	1	10	2	14
* Lieux de centralité historique * Lieux de centralité périphérique	0	0	1	5	0	6
* Lieux de centralité historique * Lieux de centralité générée par des équipements	0	0	0	2	0	2
* Lieux de centralité moderne européenne * Lieux de centralité périphérique	1	1	6	32	0	40
* Lieux de centralité moderne européenne * Lieux de centralité générée par des équipements	3	5	3	14	0	25
* Lieux de centralité périphérique * Lieux de centralité générée par des équipements	2	1	7	18	0	28
* Lieux de centralité historique * Lieux de centralité moderne européenne * Lieux de centralité périphérique	0	0	0	2	0	2
* Lieux de centralité historique * Lieux de centralité moderne européenne * Lieux de centralité générée par des équipements	0	0	0	1	0	1
* Lieux de centralité historique * Lieux de centralité périphérique * Lieux de centralité générée par des équipements	0	1	1	3	0	5
* Lieux de centralité moderne européenne * Lieux de centralité périphérique * Lieux de centralité générée par des équipements	0	0	0	2	0	2
* Lieux de centralité historique * Lieux de centralité moderne européenne * Lieux de centralité périphérique * Lieux de centralité générée par des équipements	0	1	0	0	0	1
En dehors de Tunis	0	0	1	0	0	1
Pas de réponse	0	0	2	9	3	14
"Je ne sais pas"	0	0	1	0	0	1
<b>Totaux</b>	<b>49</b>	<b>30</b>	<b>96</b>	<b>418</b>	<b>15</b>	<b>608</b>

Source : enquête personnelle, 2006

Enfin, nous avons remarqué que parmi les 13 lieux périphériques composant la liste des destinations fréquentées par les enquêtés pour l'achat des vêtements, 8 lieux disposent soit d'une grande surface soit d'un centre commercial et parfois même plus qu'un de ces équipements commerciaux. Ainsi, on trouve le centre commercial « le Lac Palace » dans les berges du lac nord, le centre commercial « Cité Jamil » à El menzeh, les centres commerciaux « Makni », et « Centre X » à El manar, « Ariana center » à l'Ariana, « Bardo center » au Bardo, « Hela center » à Hammam Lif, « Shoose center » à la soukra, « Zéphyre » à la Marsa, etc. Partant de ce constat, on pourrait se demander si la présence des centres commerciaux dans ces lieux évoqués par les enquêtés n'a pas implicitement influencé la réponse de ces derniers. Autrement dit, n'y a-t-il pas eu, chez les enquêtés, une certaine confusion entre les limites des lieux qu'ils fréquentent et celles des centres commerciaux qui s'y trouvent. C'est comme si, l'image du centre commercial fréquenté s'étendait au delà de ses limites réelles pour atteindre les limites imaginaires englobant tout le lieu de centralité où il est implanté. De cette manière, l'élargissement des limites imaginaires du centre commercial va engendrer une extension de son sens qui devient en même temps « lieu de centralité ». Cette idée pourrait être confirmée, non seulement, par l'importance que les enquêtés accordent à ces équipements générateurs de centralité en leur attribuant 18, 6% de la totalité de leurs réponses ; mais également par le nombre des centres commerciaux cités tout en étant implanté dans les lieux de centralité cités par les usagers. Nous en avons noté 2 centres commerciaux situés au centre ville à savoir le Palmarium et Monoprix et 5 autres implantés à la périphérie et plus particulièrement dans les lieux de centralité cités par les usagers.

### **A .3. Les lieux de centralité pratiqués pour l'achat des équipements de la maison et les produits électroménagers.**

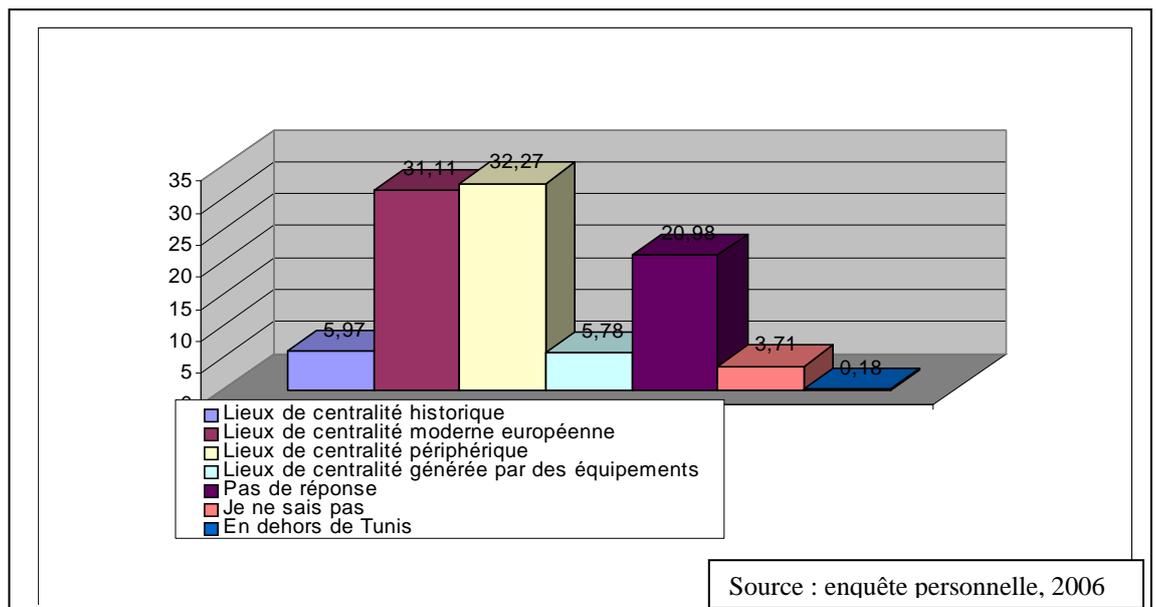
Comme le montre les graphiques suivants (n°20 et n°21), lorsqu'il s'agit de se procurer des produits électroménagers ou des équipements de la maison<sup>1</sup>, les réponses des enquêtés privilégient le centre ville et les nouveaux centres périphériques. Alors que la fréquentation du centre ancien pour ce motif semble être très rare puisqu'elle ne représente que 5,97% des réponses concernant la fréquentation de la médina pour

---

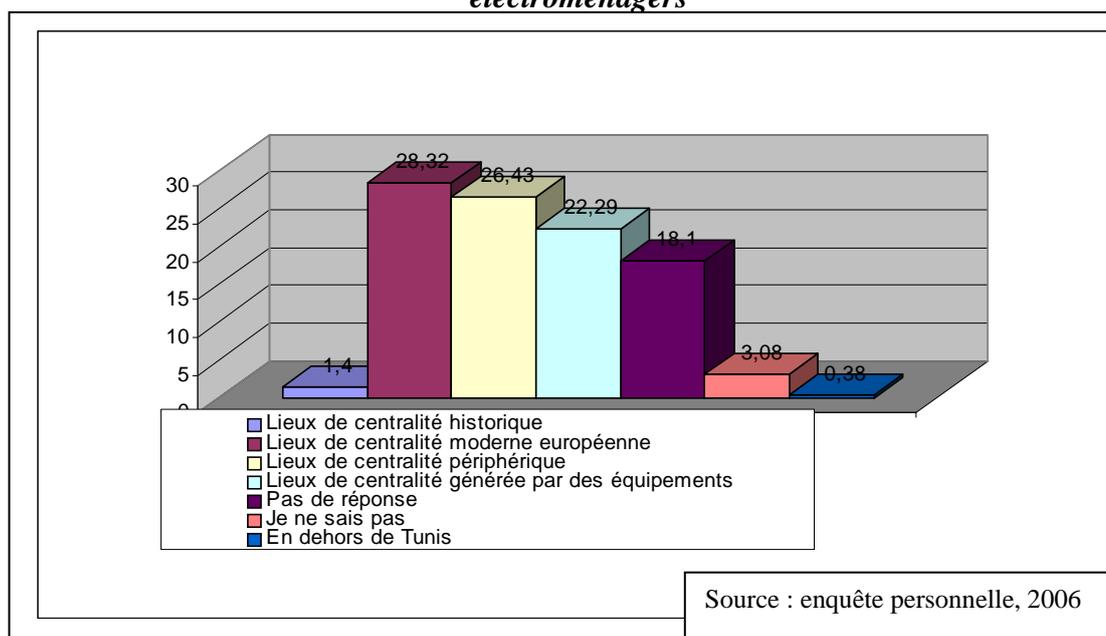
<sup>1</sup> Les commerces d'équipement de la maison dénomination qui regroupe l'ameublement, la décoration d'intérieur et les antiquités

l'achat des équipements de la maison et 1,4% des réponses pour l'achat des produits électroménagers. Cependant, l'examen de ces graphiques n°21 et n°22 montre que dans les pratiques des usagers les lieux de centralité générée par des équipements ont un meilleur taux de fréquentation lorsqu'il s'agit d'acheter des produits électroménagers (22,29% des réponses) que lorsqu'il s'agit d'acheter des équipements de la maison (5,78% des réponses). En effet, nous avons remarqué que même si la liste des destinations envisagées par les réponses des enquêtés pour l'achat des équipements de la maison est aussi réduite que celle désignant les produits électroménagers, le centre commercial Carrefour représente le lieu de fréquentation le plus évoqué dans ces deux listes. Seulement dans la première, il ne représente que 5,15 % des réponses alors que dans la deuxième il se démarque par 15,76 % des réponses.

**Graphique n° 20: Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des équipements de la maison**



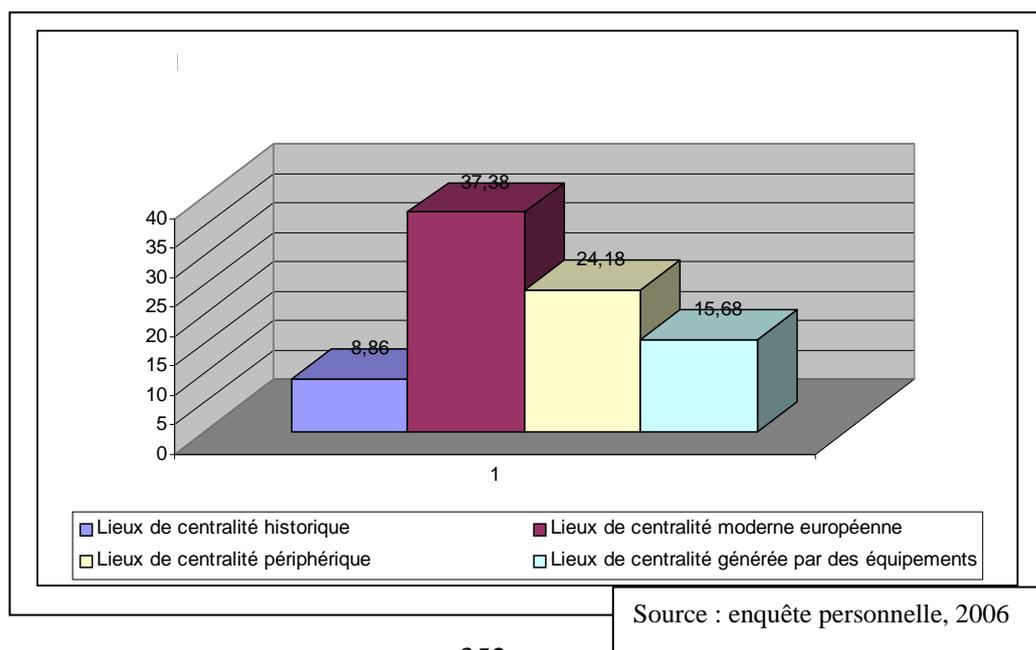
**Graphique n° 21: Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des produits électroménagers**



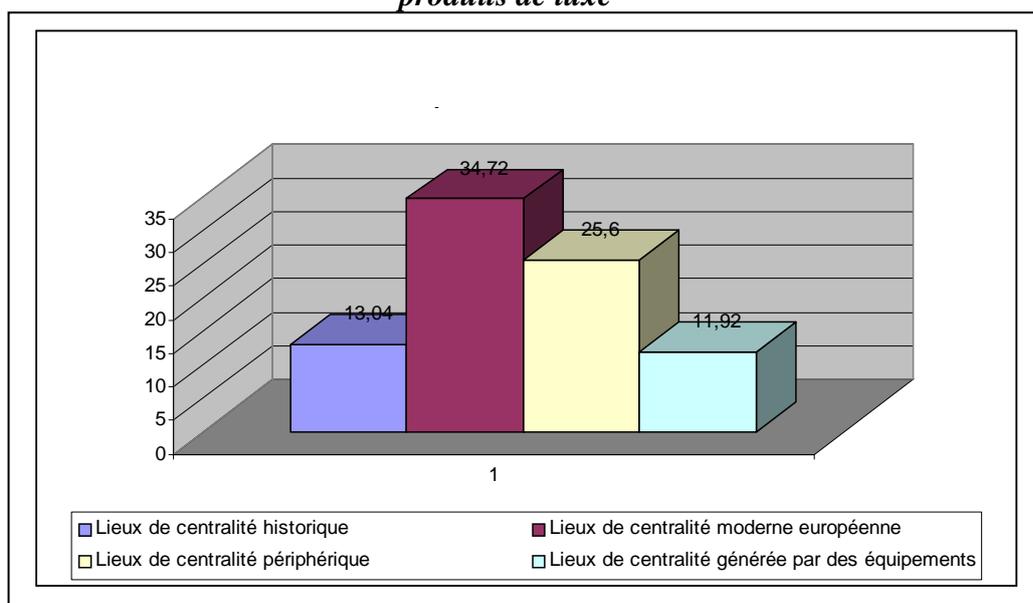
#### **A.4. Les lieux de centralité pratiqués pour l'achat des produits de luxe et de cadeaux**

D'après ces deux graphiques suivants nous remarquons que lorsqu'il s'agit d'acheter un cadeau ou un produit de luxe, les réponses données par les enquêtés, représentant les différents lieux de centralité qu'ils fréquentent, sont relativement également évoqués et indiquent presque les mêmes pourcentages de fréquence que ce soit dans la rubrique « lieu d'achat d'un cadeau » ou dans la rubrique « lieu d'achat de produit de luxe ».

**Graphique n° 22: Lieux de centralité pratiqués par les enquêtés pour l'achat de cadeau**



**Graphique n° 23: Lieux de centralité pratiqués par les enquêtés pour l'achat des produits de luxe**



Source : enquête personnelle, 2006

- Ainsi, nous constatons que le centre ville de Tunis est le lieu de centralité le plus fréquenté d'après les réponses des usagers du Grand Tunis désirant acheter un cadeau ou un produit de luxe. Le détail des réponses données dans cette catégorie montre une préférence des enquêtés pour son artère principale l'avenue H. Bourguiba. Ainsi, lorsqu'il s'agit de fréquenter le centre ville pour l'achat de cadeaux 6,02% des réponses concerne l'avenue H.Bourguiba qui selon 68% des enquêtés, elle est caractérisée par un large choix de boutiques en tout genre allant du bas de gamme au haut de gamme. Et lorsqu'il s'agit de l'achat des produits de luxe, cette même avenue accumule 5,77%<sup>1</sup> des réponses parce que d'après 54% des enquêtés, on y trouve beaucoup de petites surfaces mais également des surfaces supérieures à 200 mètres carrés occupées par des enseignes nationales et internationales telles que Monoprix, Le palmarium, le Colisé, etc. Ajoutons que pendant les années de la colonisation l'artère Jules ferry (nationalisée avenue H. Bourguiba) représentait le seul lieu de commerce de luxe où on pouvait trouver par exemple une chemise de marque prestigieuse. Or, l'examen du graphique n°23 au dessus montre que selon les réponses des enquêtés, actuellement, ce type de commerce n'est pas circonscrit dans le seul espace du centre ville. Cependant, bien que de nos jours les commerces de luxe se soient installés ailleurs dans les lieux de centralité périphérique, ceci n'a pas empêché la persistance dans l'axe

<sup>1</sup> Voir tableau n°42 : Lieux de centralité fréquentés pour le commerce (réponse en %).

H. Bourguiba, de certaines boutiques de luxe. Cependant même si le graphique n°23 confirme l'image commerciale du centre ville européen, il reflète clairement une concurrence émergente opposant l'image commerciale du centre à celle des lieux de centralité périphérique.

- Avec, une moyenne de 24,85% de l'ensemble des réponses, les enquêtés admettent fréquenter les lieux de centralité périphérique pour acheter un cadeau ou un produit de luxe. Dans cette catégorie, nous avons remarqué que les berges du lac nord avec son image d'espace moderne sont destinées à être habitées par la classe sociale aisée<sup>1</sup>, accumule 10,89% des réponses pour dominer la liste des lieux de centralité que les enquêtés disent fréquenter pour l'achat d'un produit de luxe. Alors que l'examen du tableau n°42 étalant le détail des réponses concernant les lieux de centralité périphériques pour l'achat de cadeau, montre qu'il n'y vraiment pas un lieu qui se démarque par son poids dans les 13 destinations citées. Cependant nous avons remarqué que les trois premiers lieux de centralité périphérique les plus cités par les usagers se caractérisent par des pourcentages de fréquence assez proches les uns des autres, et au même temps de point de vue géographique, ils sont assez loin les uns des autres. Ainsi, nous notons que le quartier d'El manar, localisé au nord ouest de la ville, accumule 3,63% des réponses. Le Kram qui fait parti de la banlieue nord accumule 3,28% des réponses et Radés qui se trouve dans la banlieue sud représente 3,1% des réponses.

Le traitement de l'ensemble des réponses des enquêtés, présenté dans le tableau n°41, montre que ces derniers fréquentent en troisième position les lieux de centralité générée par des équipements et sont attirés par les grandes surfaces et les centres commerciaux et particulièrement par le centre commerciale Carrefour lorsqu'il s'agit d'acheter un cadeau (avec 9,21% des réponses).

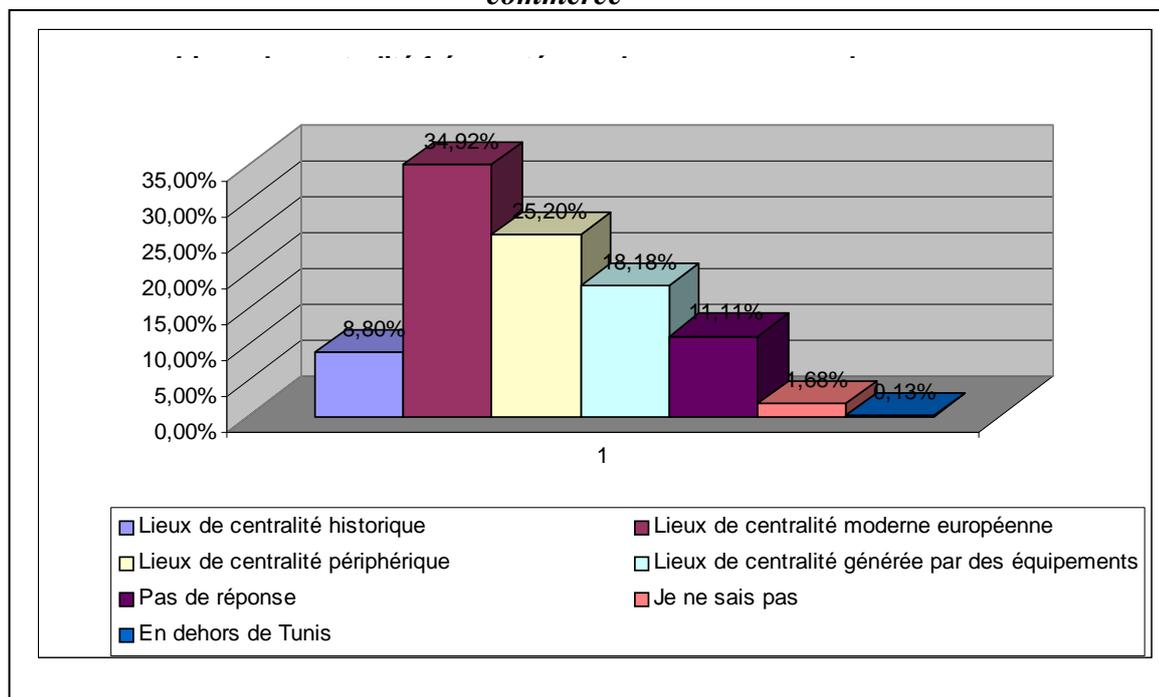
Enfin, même si les réponses des enquêtés montrent que le centre ancien et en particulier les souks de la médina sont les lieux les moins visités pour l'achat de produit de luxe ou l'achat de cadeaux ; elles précisent que les souks de la médina, en particulier, souk el Berka (le souk où on vend l'or et les bijoux de valeur) est plus fréquentée pour l'achat d'un produit de luxe (10,06% des réponses) que pour l'achat des cadeaux (6,2% des réponses).

---

<sup>1</sup> L'image de modernité des berges du lac nord représente 26,9% de l'ensemble des réponses des enquêtés ayant cité des exemples de lieux dans la ville de Tunis connus le plus par leur modernité.

### Synthèse :

**Graphique n° 24: Lieux de centralité dans le Grand-Tunis fréquentés pour le commerce**



Source enquête personnelle, 2006

Les résultats de l'enquête ont montré que les tunisiens quelque soit leur lieu de vie, se rendent souvent au centre ville (34% des réponses des usagers ont indiqué des lieux de centralité européenne et moderne) pour bénéficier de différents types des commerces (vestimentaires, électroménagers, alimentaires, équipements de la maison) et surtout des commerces de luxe qui tiennent jusqu'à nos jours le haut du pavé malgré la concurrence émergente des centre commerciaux (les lieux de centralité générés par des équipements fréquentés pour le commerce représentent 18,18% des réponses des usagers) comme Carrefour et des quartiers périphériques comme : les berges du lac nord et El manar (25,20% des réponses évoquent des lieux de centralité périphérique fréquentés pour le commerce).

En effet, selon les enquêtés, le centre a une vocation entre autre économique. Ainsi, l'image marchande du centre ville apparaît comme une image dominante puisqu'elle indique que le plus souvent se sont les commerces dans le centre qui constituent la motivation principale de fréquentation de cet espace par les usagers. De plus, ces derniers affirment que « cette image d'un centre ville commerçant a été confirmée par la reconstitution du Palmarium depuis quelques années et aujourd'hui elle

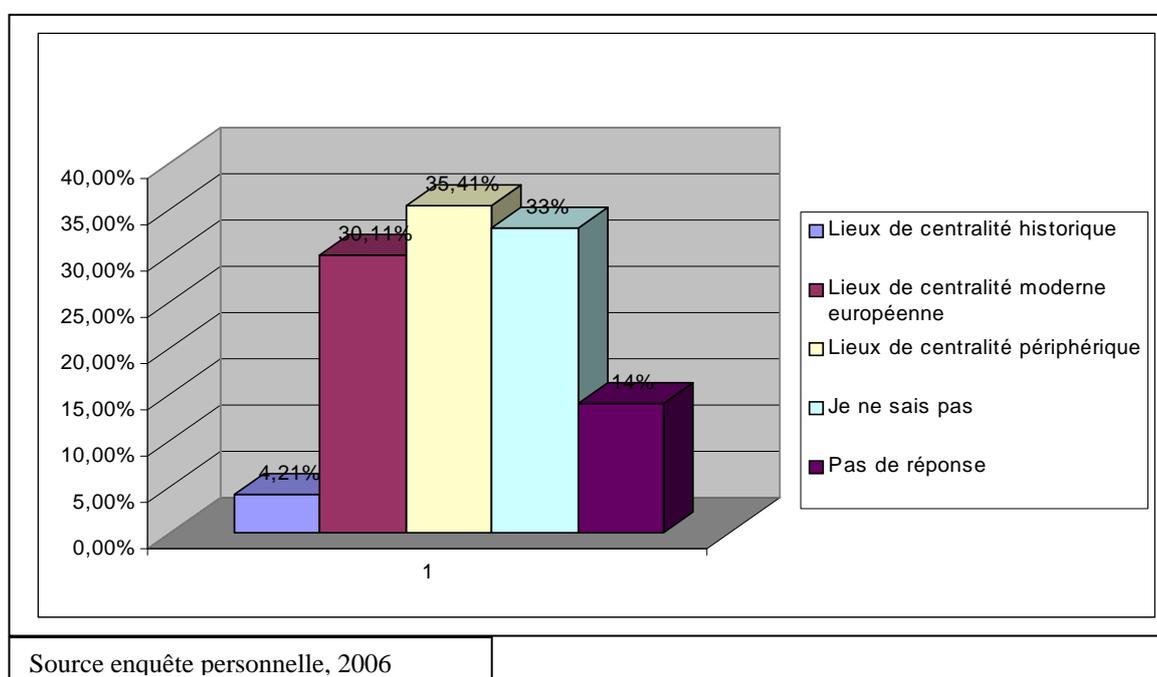
paraît de plus en plus renforcée avec les implantations récentes en particulier celles des nouveaux centres commerciaux comme le tout nouveau centre Makni, dans l’avenue H. Bourguiba ».

En fait, les avenues de H. Bourguiba et de France totalisent cinq centres commerciaux dont le plus important est le palmarium reconstruit qui joue un rôle important dans la revitalisation du centre ville tout en confirmant son image dynamique.

## **B. Les lieux de centralité pratiqués pour les administrations et les services**

### **B.1. Les lieux de centralité pratiqués pour les administrations**

*Graphique n° 25: Lieux de centralité fréquentés pour les services administratifs*

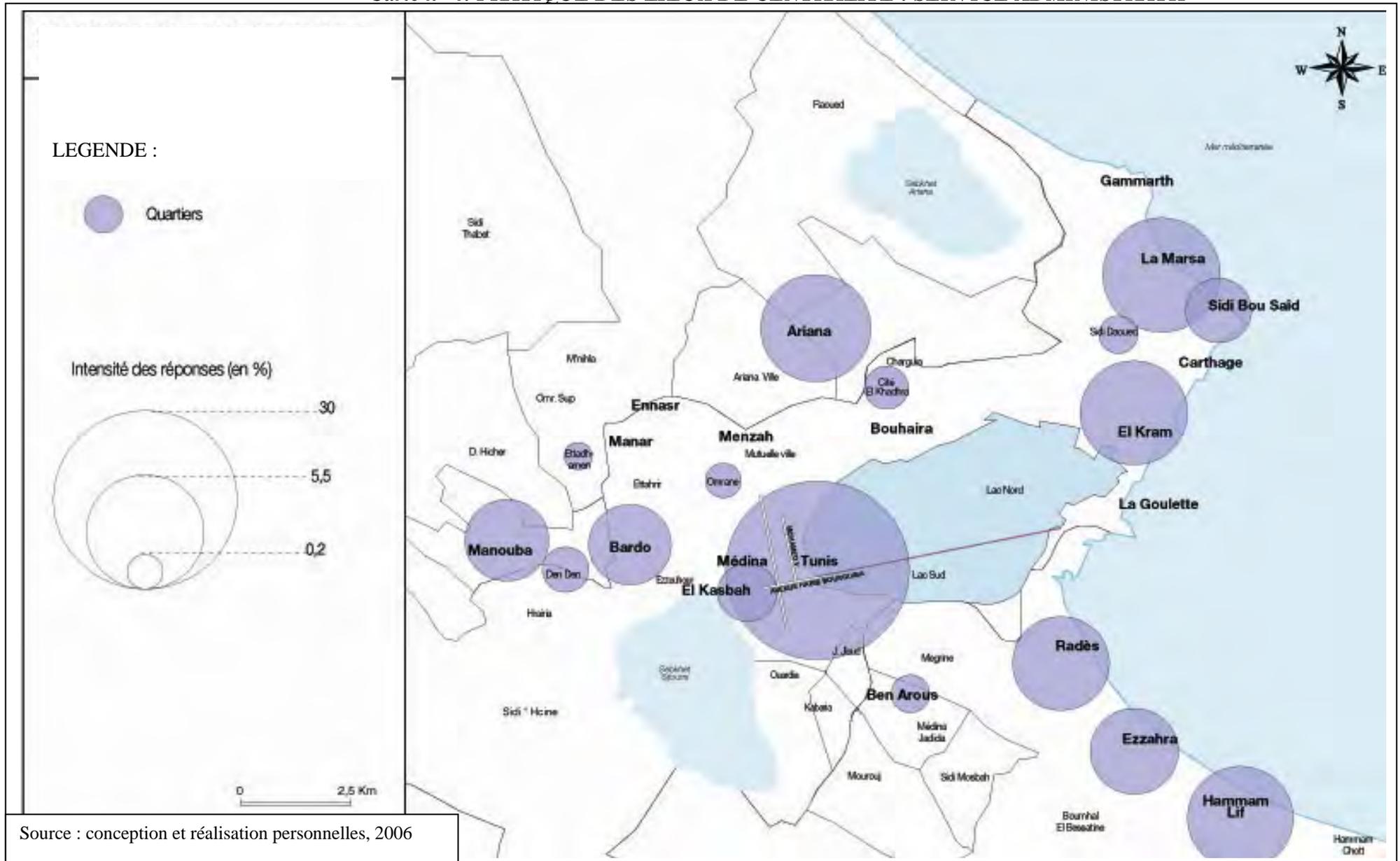


La carte (n°4) suivante qui illustre les lieux fréquentés par les usagers du Grand-Tunis pour bénéficier d’un service administratif ainsi que le graphique n°25, montrent la place importante qu’occupe le centre ville dans leurs réponses. Au même temps, la lecture de cette carte (n°4) révèle que le centre ville de Tunis avec 39,9% des réponses collectées, n’est pas le seul lieu de centralité pratiqué par les enquêtés parce qu’il est caractérisé par le regroupement de services publics à savoir les administrations qui représentent l’Etat et les institutions qui en découlent. En effet, selon 35,5% des réponses des usagers, lorsqu’il s’agit de satisfaire un besoin de prestation de service administratif, ces derniers fréquentent différents lieux disséminés sur l’ensemble du territoire étudié. Parmi ces lieux de centralité périphérique, on peut citer les exemples du Kram et de la Marsa, à la banlieue nord, qui représentent simultanément 5,4% et

4,48% des réponses. A la banlieue sud, Hammam Lif, Ezzahra et Radés en totalisant simultanément 4,39%, 3,02% et 3,66%, paraissent comme des lieux assez fréquents dans les réponses concernant les lieux pratiqués pour les services administratifs à la périphérie du Grand- Tunis. Et du côté nord de la ville, on peut remarquer, l'Ariana ayant fait l'objet de 4,76% des réponses (voir tableau n°42 : lieux fréquentés pour des services administratifs).

Enfin, il faut préciser que le centre ancien a été également évoqué par 4,21% par des réponses, dont 2,93% ont désigné la Kasbah en mettant l'accent sur le nombre important des institutions administratives qu'elle regroupe et qui sont symboliquement très fortes, comme par exemple : le premier ministère, la municipalité de Tunis, la cours de cassation etc.

**Carte n° 4: PRATIQUE DES LIEUX DE CENTRALITE : SERVICE ADMINISTRATIF**



## **B.2. Les lieux de centralité pratiqués pour les services**

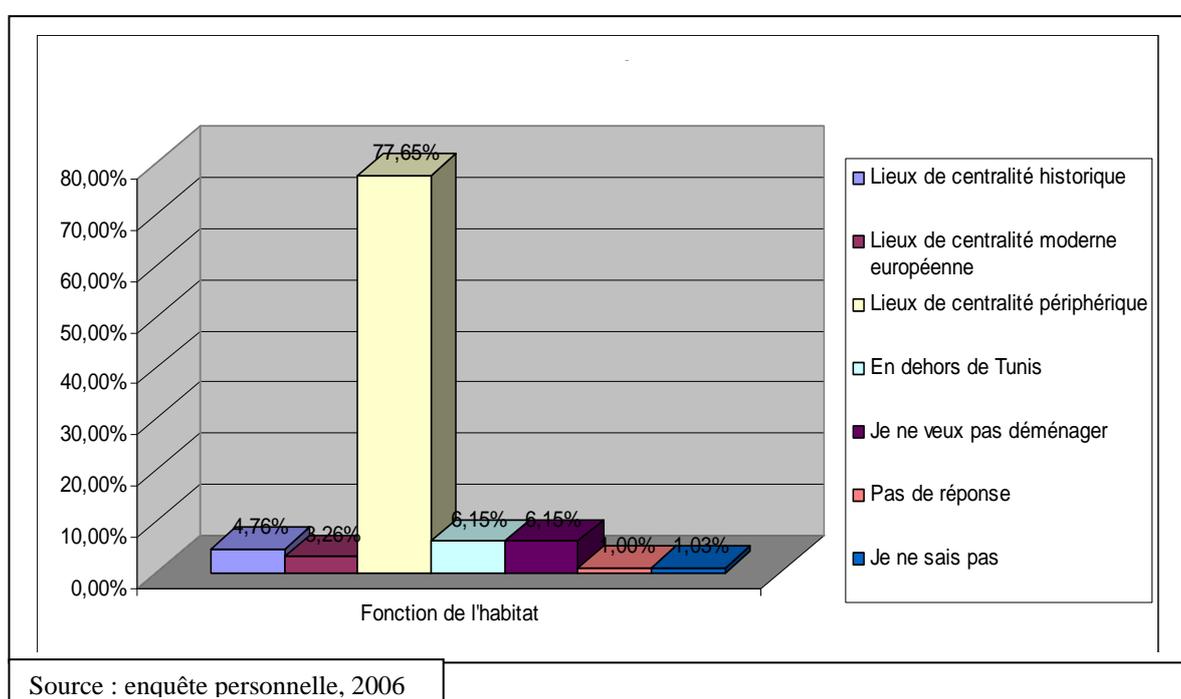
En ce qui concerne les différents lieux fréquentés par les enquêtés pour bénéficier des institutions offrant des services privés, la carte n°5 (qui illustre les résultats de l'enquête indiqués dans le tableau n°42) montre que dans la perception des enquêtés, la représentativité de ces institutions au centre ancien est très minime (3,83% des réponses), alors qu'elle est très importante en centre ville, puisque 39,81% des lieux qu'ils ont indiqués ont focalisé sur cet espace. Il est toutefois largement nécessaire de noter que parmi les 608 enquêtés, 243 personnes ont expliqué que s'ils ont choisi de fréquenter le centre ville pour le motif des services privés, c'est parce que selon eux cet espace attire les activités tertiaires de commandement comme les sièges sociaux, les organismes financiers, bancaires ou assurances. De plus, une centaine d'autres enquêtés (113 personnes) expliquent que les services privés dont ils ont besoins sont essentiellement offerts par les banques, les assurances et les agences immobilières ou de voyages ; et ils pensent que ces organismes représentent des activités de centre ville par excellence puisque les sièges sociaux des banques par exemple restent dans les quartiers du centre, alors que les bureaux (archives, agences, etc.) sont délocalisés dans les périphéries. Ainsi, on pourrait affirmer que si les usagers accordent une place importante au centre ville en tant que lieu pratiqué pour bénéficier des services privés offerts par les organismes qu'il regroupe, c'est parce qu'ils se le représentent comme un lieu attractif où se trouvent localisés dans ses espaces visibles les principaux organismes des services qui lui font bénéficier du privilège de leur fréquentation et du prestige qui en découle. Cependant, la lecture de la carte n°5 montre que le centre ville ne demeure pas le seul lieu de centralité pratiqué par les enquêtés pour bénéficier des services des banques, des assurances, etc, puisque 27,65% de la totalité des réponses des usagers ont concerné plusieurs lieux éparpillés sur tout le Grand-Tunis, dont par exemple : la Marsa (3,36% des réponses) et le Kram (3,36% des réponses) à la banlieue nord, Hammam Lif (2,62% des réponses), Ezzahra (2,62% des réponses) et Radès (2,15% des réponses) à la banlieue sud, Ariana au nord (2,8% des réponses), Manouba (2,12% des réponses) et Bardo (2,15% des réponses) au nord-west, etc. En effet, pour justifier le choix de ces différentes destinations réparties différemment dans l'espace urbain, la raison la plus souvent invoquée par les enquêtés est la proximité ainsi que la desserte de la population (proximité d'un plus grand nombre de personnes). D'ailleurs, à ce propos, 3,2% des réponses données par les usagers disent fréquenter n'importe quel lieu leur permettant de bénéficier d'un service privé, à condition d'être le plus proche possible de chez eux.



Enfin, si on observe au même temps les cartes n° 4 et n°5, on pourrait remarquer que selon les enquêtés, les services privés, publics et administrations sont disséminés sur l'ensemble du territoire urbain du Grand-Tunis. Il est toutefois largement nécessaire de noter que la représentativité de ces infrastructures en centre ville est très importante. Cette organisation permet de dégager une idée d'hierarchie dans la disposition des services, mais au même temps elle offre la possibilité d'une desserte plus équitable de la population.

### C. Les lieux de centralité et la question de l'habitat

*Graphique n° 26: Les lieux de centralité où les enquêtés apprécient d'habiter*



D'après ce graphique les lieux de centralité européenne et moderne qui sont représentés par le centre ville de Tunis apparaissent comme des espaces répulsifs pour l'habitat, puisqu'ils n'ont concerné que 3,26% des réponses des enquêtés qui se sont exprimé par rapport aux lieux où ils apprécient habiter. Il en va de même pour le centre ancien qui a fait l'objet de seulement 4,76% des réponses des enquêtés (voir tableau n°45).

En effet, le tableau n°62 montre que parmi les 608 enquêtés, 56 personnes seulement apprécient habiter dans le centre ville et dans la médina. Au fait, 40 personnes parmi ces derniers justifient leur engouement pour ces deux lieux de centralité par l'histoire et la vie sociale qui les caractérisent et qui leurs fournissent des

valeurs au-delà du fonctionnel, du matériel, « une image très forte, c'est l'image de la centralité dont il s'agit et c'est cette image qui les attire ». De plus, les 16 personnes qui restent expliquent que si elles apprécient habiter dans les lieux de centralité européenne et moderne ainsi que dans la médina, c'est pour la simple raison qu'elles y résident soit depuis quelques années soit depuis leur enfance.

**Tableau n° 62: Les lieux où on apprécie d'habiter dans la ville de Tunis c2 / Adresse c2**

Lieux de centralité où les enquêtés apprécient d'habiter	Lieux de résidence des enquêtés					Total
	Centre ancien (Médina)	Centre ville de Tunis	Quartiers péri-centraux	Quartiers périphériques	Hors Tunis	
Médina	7		3	17	1	28
Centre ville européen	4	3	4	16	1	28
Quartiers péri-centraux	14	10	34	51	1	110
Quartiers périphériques	16	13	39	256	7	331
En dehors de Tunis	1		6	29	4	40
Pas de réponse	2	3	5	19	1	30
Je ne sais pas			1	7		8
Je ne veux pas déménager	5	1	2	16	0	24
*Centre ville européen	0	0	0	1	0	1
* Quartiers périphériques						
*Quartiers péri-centraux	0	0	2	6		8
* Quartiers périphériques						
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>30</b>	<b>96</b>	<b>418</b>	<b>15</b>	<b>608</b>

Source : enquête personnelle, 2005

D'ailleurs 5 résidents de la médina et un résident du centre ville affirment clairement qu'ils ne veulent pas déménager<sup>1</sup> de leur lieu de résidence. A propos de ce dernier constat, il faut noter qu'entre les enquêtés qui habitent la médina et ceux qui habitent le centre ville, se sont les premiers qui expriment un attachement territorial très particulier et très développé par rapport à leur lieu de résidence. En effet, ceci pourrait s'expliquer par le fait que, contrairement à la médina, l'importance de la fonction résidentielle a été considérablement affaiblie dans le centre ville avec la montée des activités tertiaires qui s'est réalisée au détriment de ses logements en causant l'évincement de l'habitat au profit des bureaux. Le trait majeur de cette dernière se caractérise par une population de résidents spécifiques. Elle est surtout composée d'étudiants ou de personnes âgées<sup>2</sup> dont la mobilité est réduite. Le centre représente

<sup>1</sup> Voir tableau n°60.

<sup>2</sup> Voir les tableaux n°61 et n°62.

pour ces populations des facilités, notamment la proximité de nombreux services. (Voir tableaux n°63 et n°64)

**Tableau n°63: Croisement : Catégories d'âge des enquêtés/ Adresse c2**

Effectif						
Catégories d'âge des enquêtés	Lieux de résidence des enquêtés					Total
	Centre ancien (Médina)	Centre ville de Tunis	Quartiers péri-centraux	Quartiers périphériques	Hors Tunis	
Moins 18 ans	3	3	15	93		114
18 - 29 ans	12	14	28	131	5	190
30 - 59 ans	24	9	43	143	9	228
60 ans et plus	10	4	10	51	1	76
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>30</b>	<b>96</b>	<b>418</b>	<b>15</b>	<b>608</b>

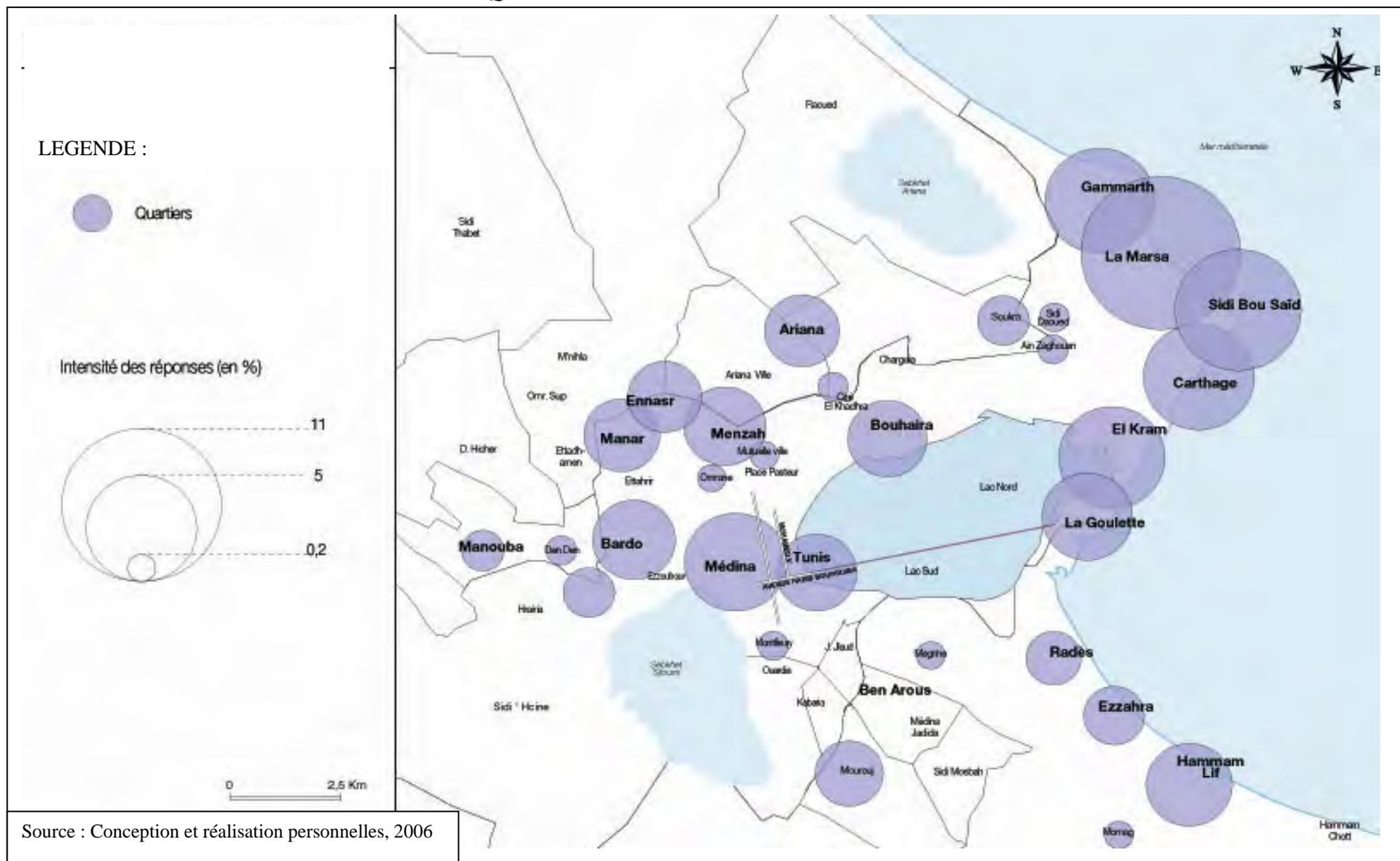
Source : enquête personnelle, 2005

**Tableau n° 64: Croisement : Catégories socioprofessionnelles des enquêtés C2 / Adresse C2**

Catégories socio-professionnelles des enquêtés	Lieux de résidence des enquêtés					Total
	Centre ancien (Médina)	Centre-ville de Tunis	Quartiers péri-centraux	Quartiers périphériques	Hors Tunis	
Etudiant / lycéen	3	7	14	113		137
Cadre moyen dans le public ou le privé	2	5	10	50	2	69
Cadre supérieur dans le public ou le privé	7	2	10	34	3	56
Commerçant	7		9	38	2	56
Agriculteur, industriel et propriétaire de commerce	3	3	12	32		50
Marchand ambulant / exerçant dans le secteur informel	1	0	0	3	0	4
Ouvrier / journalier	2	3	2	16	1	24
Inactifs	9	7	14	81	3	114
Autres catégories	1	0	7	6		14
Non réponse	14	3	18	45	4	84
<b>Total</b>	<b>49</b>	<b>30</b>	<b>96</b>	<b>418</b>	<b>15</b>	<b>608</b>

Source : enquête personnelle, 2005

Carte n° 6: QUARTIERS DANS LE GRAND TUNIS PREFERES POUR L'HABITAT

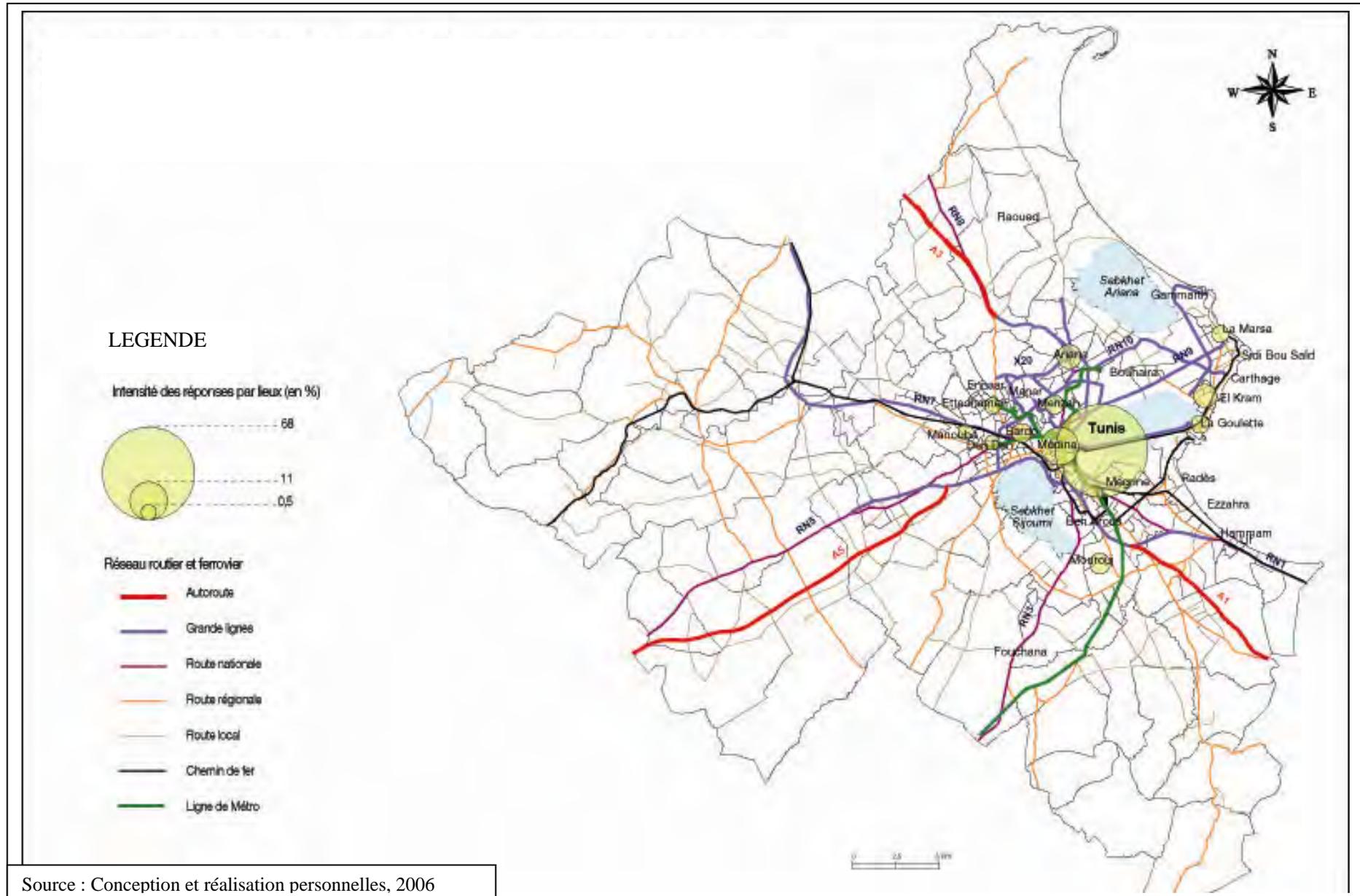


La lecture de la carte n°6 (réalisée sur la base des résultats affichés dans le tableau n°45) confirme les résultats du graphique n°26 précédant qui présente les lieux de centralité périphérique comme les espaces les plus appréciés pour l'habitat en accumulant 77,65% des réponses données par les usagers. En effet, parmi les 608 enquêtés, 514 personnes préfèrent des logements excentrés, localisés dans les quartiers péri-centraux et périphériques de la ville, parce qu'ils ont l'avantage de proposer des stationnements ainsi que des logements plus vastes et par voie de conséquence un cadre de vie différent et surtout calme. A ce propos, la carte n°6 illustre bien l'engouement des enquêtés pour la banlieue nord en particulier la Marsa à laquelle ils associent une image positive caractérisée par le marquage social de la classe aisée et le calme. D'ailleurs, l'aspiration au calme et à la nature, a carrément suscité chez 15 enquêtés une certaine répulsion pour la ville toute entière et pas uniquement pour son centre sachant qu'ils rêvent habiter en dehors des limites du Grand- Tunis.

#### **D. Les lieux de centralité et la question de la circulation et accessibilité**

Enfin, les enquêtés affirment qu'ils choisissent les lieux où ils apprécient habiter en fonction de l'accessibilité de ses espaces, mais également en fonction du degré des problèmes de circulation qui les caractérisent. Ainsi, d'après le tableau n°65 suivant, malgré que le centre ville européen apparaît selon les usagers comme étant l'espace le plus accessible et le plus desservi en moyen de transport (voir la carte n°7 de la circulation), il est également l'espace le plus encombré et le plus touché par les problèmes de stationnement et de circulation. En effet, le centre ville de Tunis, et en particulier l'axe Bourguiba, est un espace de passage obligé par une grande partie de la circulation véhiculaire. Il est aussi traversé par le métro léger qui semble être le seul à pouvoir supporter cette masse. Par conséquent, on se trouve avec une circulation automobile qui bloque le centre et ses voies d'accès dans des embouteillages qui paraissent interminables et quotidiens (l'avenue Mohamed V, le carrefour de la place 7 novembre, place Barcelone, le Passage, etc.) et pour l'automobiliste qui réussit à passer ce barrage, il lui reste le problème du stationnement dans les rues et les quelques parkings très vite saturés dès le matin. Cette situation a fait que l'image dominante du centre ville et pour la majorité de ses usagers un lieu de stress et de désagrément dus à ce congestionnement de la circulation automobiliste même si on y a défendu, depuis quelques années, le passage des flux de bus convergents qui renforçait la saturation du centre ville aux heures de grande affluence.

**Carte n° 7: DESIGNATION DES LIEUX AVEC PROBLEMES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT**



Source : Conception et réalisation personnelles, 2006

Enfin, sur la base de ce qu'on vient d'avancer, on ne peut pas s'empêcher de souligner qu'une image spécifique au centre ville lui a été conférée par ces réseaux routiers.

Quant au centre ancien, les réponses des usagers<sup>1</sup> insistent sur le fait qu'il soit mal desservi par les moyens de transport, et donc il représente un espace très marqué par les problèmes qui en découlent au niveau de la difficulté de la circulation et du stationnement. En effet, selon les usagers, cette problématique handicape le bon fonctionnement du centre ville dans sa globalité et pourrait constituer un critère de répulsion pour l'habitat. Ainsi, si on se base sur ce critère, on pourrait comprendre davantage l'engouement des enquêtés pour habiter dans les quartiers périphériques, puisque non seulement ils se les représentent comme des espaces assez desservis en moyen de transport et donc accessibles mais aussi ils les perçoivent comme les lieux qui souffrent le moins des problèmes de stationnement et de circulation.

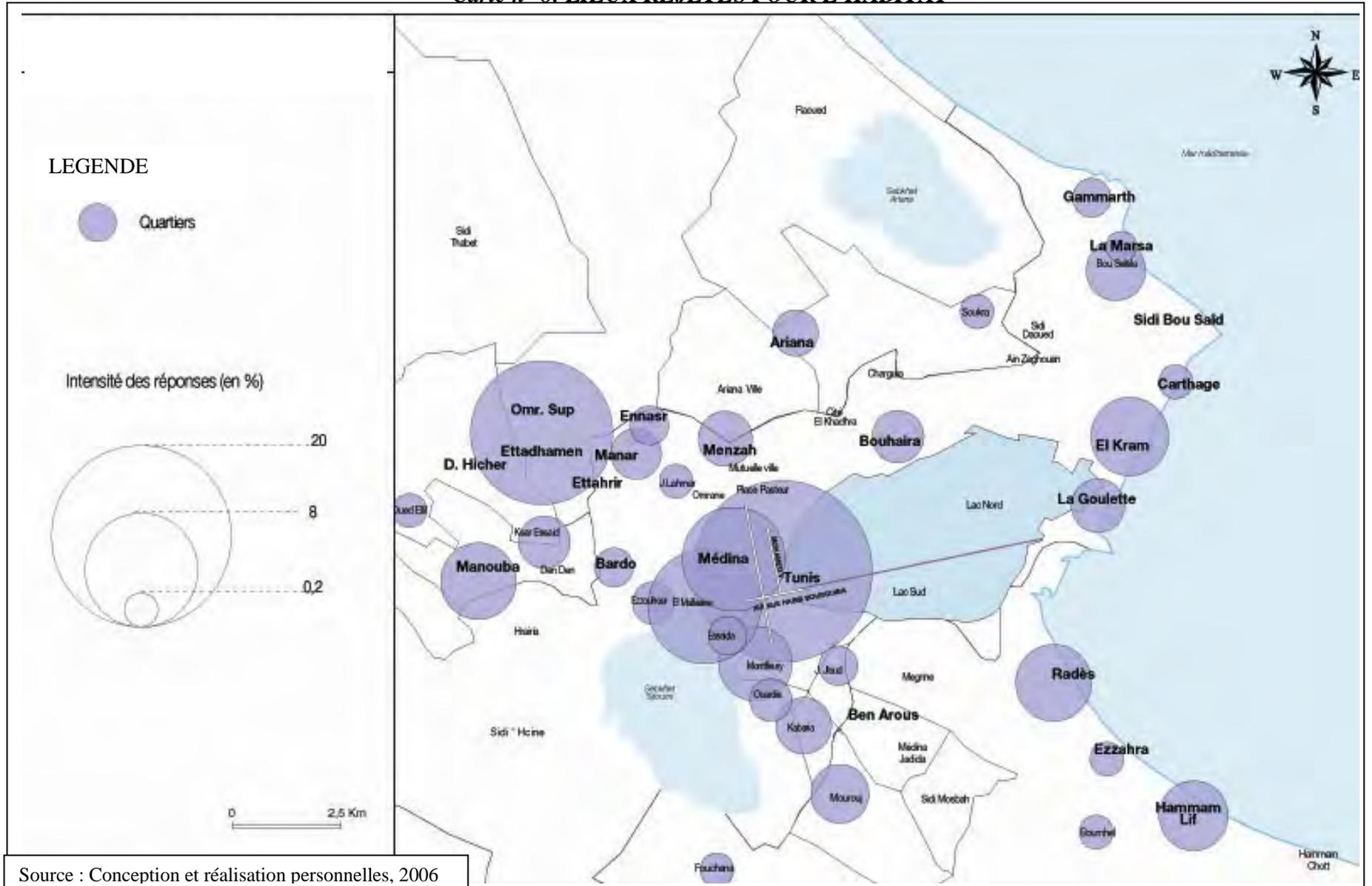
**Tableau n° 65: Perceptions des enquêtés de l'accessibilité et des problèmes de circulation dans les zones de centralité du Grand Tunis**

<b>Zones de centralité</b>	<b>Transport et accessibilité</b>	<b>Problèmes de circulation</b>
Lieux de centralité historique	2,40%	10,64
Lieux de centralité moderne européenne	54,60%	67,88
Lieux de centralité périphérique	35,40%	14,95
Pas de réponse	5,10%	4,85
Je ne sais pas	2,50%	1,68

Source : enquête personnelle, 2005

<sup>1</sup> Voir le tableau n°45 : Lieux de centralité et la thématique de la circulation, du transport et de l'accessibilité (Réponse en %)

Carte n° 8: LIEUX REJETES POUR L'HABITAT



**Remarque :** La carte n°8 (qui illustre les résultats de l'enquête affichés dans le tableau n°45), confirme certaines conclusions tirées de la lecture des deux cartes précédentes, elle relativise certaines d'entre elles et en fait surgir de nouvelles. Ainsi :

- elle fait apparaître le centre ville et le centre ancien comme des espaces répulsifs pour l'habitat. D'ailleurs, les enquêtés partageant cet avis se justifient par l'exiguïté et la cherté des appartements dans le centre ville mais aussi par la nuisance et le congestionnement qui caractérisent les espaces centraux. (voir carte n° 7 de la circulation)

- Elle relativise l'engouement des enquêtés pour les lieux périphériques, en particulier, ceux localisés à la banlieue nord. En effet, pour certains enquêtés malgré les images positives qui distinguent ces lieux (le calme, la beauté, les loisirs, la nature, etc), ils sont connus pour leur niveau de vie très élevé qui selon eux n'est pas à la portée de la classe moyenne et donc ne peut être supporté que par la classe aisée. En outre, certains enquêtés préfèrent ne pas habiter dans ces lieux à cause des problèmes de circulation et de stationnement qu'ils connaissent pendant la période estivale (voir carte n°7 de la circulation).

- Elle fait apparaître, comme des espaces répulsifs pour l'habitat, la médina (6,39% des réponses) et les quartiers périphériques populaires dont par exemple les cités d'Ettahrir et d'Ettadhamen (12,61% des réponses) et les quartiers d'El Mallassine (7,77% des réponses). Pour justifier leur rejet de ces espaces, les enquêtés n'hésitent pas à leurs associer des images négatives qui mettent en exergue les problèmes d'insécurité et de la mauvaise fréquentation qu'on peut rencontrer durant la nuit.

## **E. Les lieux de centralité pratiqués pour la promenade et les loisirs**

### **E.1. Les lieux de centralité pratiqués pour la promenade sans but**

L'enquête a montré (d'après le tableau n°43) qu'il y a divers lieux de centralité fréquentés par les personnes interrogées pour aller se promener. Cependant, le lieu qui revient le plus souvent dans la bouche des enquêtés est le centre ville européen (10,66% des réponses). D'après les enquêtés, le terre plein central de l'axe H. Bourguiba, artère principale du centre de Tunis, apparaît spécifique en son genre par ses pratiques puisqu'il constitue le seul espace vert et piétonnier de cet axe central. Protégé par sa double trame végétale, il facilite et intègre la continuité de l'axe. Ajoutons que 1,11% des réponses de la population enquêtée présentent cet axe du centre ville (avenue H. Bourguiba et

avenue de France) comme un endroit favorisant la promenade sans aucun but et les rencontres ainsi que la détente assurée par le mobilier urbain mis en place. Si non, à part, les lieux de centralité européenne et moderne (19,18% des réponses), 4,54% des réponses des enquêtés disent fréquenter la médina pour aller se promener en particulier dans ses souks (2,59% des réponses). En outre, l'enquête a révélé que les lieux de centralité générée par des équipements de commerce, comme Carrefour (0,74% des réponses) et centre Makni (0,46%) ne présentent pas des destinations favorites chez les enquêtés pour aller s'y promener et flâner. Alors que les parcs comme celui d'Ennahli (0,83% des réponses) ou le Belvédère (3,61% des réponses) semblent, dans ce cas, attirer davantage les personnes à la recherche de détente et de promenade. De plus, la lecture de la carte n° 9 réalisée sur la base des données présentées dans le tableau n°43, montre que la banlieue nord (5,84% des réponses), en particulier, la Marsa (10,14% des réponses), Sidi Bou Said (6,67% des réponses) et Carthage (4,08% des réponses) ainsi que les Berges du lac nord (4,26% des réponses) représentent selon les enquêtés les nouveaux lieux de centralité périphérique qui attirent tous ceux qui veulent errer et flâner.

## **E.2. Les lieux de centralité pratiqués pour la promenade entre amis**

Il faut remarquer que ces destinations précitées servent également d'espace de loisir fréquenté lorsqu'il s'agit de sortir entre amis. Ainsi, selon les réponses des personnes interrogées le centre ville de Tunis (10,38% des réponses) et principalement son artère centrale l'avenue H. Bourguiba (3,43% des réponses) représente des lieux très fréquentés pour sortir s'amuser entre amis. Il faut préciser que déjà pendant le protectorat l'avenue Jules Ferry, nationalisée l'avenue H. Bourguiba, véhiculait l'image d'un haut lieu des loisirs raffinés de Tunis. A cette époque, en plus des trois théâtres et du Casino, cette artère a connu l'ouverture des premières salles de cinéma du pays. Parmi elles, « le Colisée » qui datant des années trente existe jusqu'à nos jours.

Cependant, quoiqu'aujourd'hui le standing des loisirs proposés soit en baisse et que ces hauts lieux historiques aient disparu ou sont mal entretenus (à l'exception du Théâtre municipal et du Palmarium ayant fait l'objet de réhabilitation en 1999), on remarque l'émergence d'une nouvelle image culturelle axée surtout sur les salles de cinéma bon marché, les cafés, les restaurants et les nouveaux lieux de rencontre comme les pizzerias qui attirent les usagers du centre ville. Concernant ces équipements de loisir, une majorité des enquêtés ont mentionné que dans l'axe Bourguiba, les activités

de détente et les activités culturelles existent, mais elles sont insuffisantes à l'échelle du centre ville. Ce qui contribue dans la détérioration de l'image attractive du centre en tant qu'espace de loisir. En effet, plus que la moitié des enquêtés pensent que tout ce qui se construit de neuf et d'attirant se fait ailleurs dans les banlieues chics. D'après eux, on se retrouve avec une population en manque de loisirs dans le centre ville ce qui pousse « les jeunes à fréquenter des salles de jeux électroniques et modernes ainsi que les cybercafés dans les nouveaux quartiers attirants d'El Menzeh (4, 11% des réponses) et El Manar (3,83% des réponses) ; les moins jeunes à opter pour les cafés ou les bars des nouveaux quartiers émergents des Berges du lac nord (10,38% des réponses). Les couples vont au complexe de loisir « Dah Dah » des Berges du lac (0,97% des réponses) ou dans les chics salons de thé qui se trouvent à la Marsa (8,27% des réponses) ou à Sidi Bou Saïd (10,2% des réponses) ; et s'ils restent au centre, ils pourront se promener au parc du Belvédère (2,2% des réponses) ou fréquenter les fast-foods et les pizzerias. Sinon, s'ils choisissent d'aller à la médina, ils peuvent flâner dans ses souks dynamiques (2,11% des réponses) ou simplement fréquenter El Halfaouine (2,11% des réponses) et Bab Souika (2,15% des réponses) où se concentrent les cafés populaires à dominante masculine pour se rencontrer autour d'un jeu de carte ou se regrouper devant la télévision diffusant un match important de football.

### **E.3. Les lieux de centralité pratiqués pour la sortie en famille**

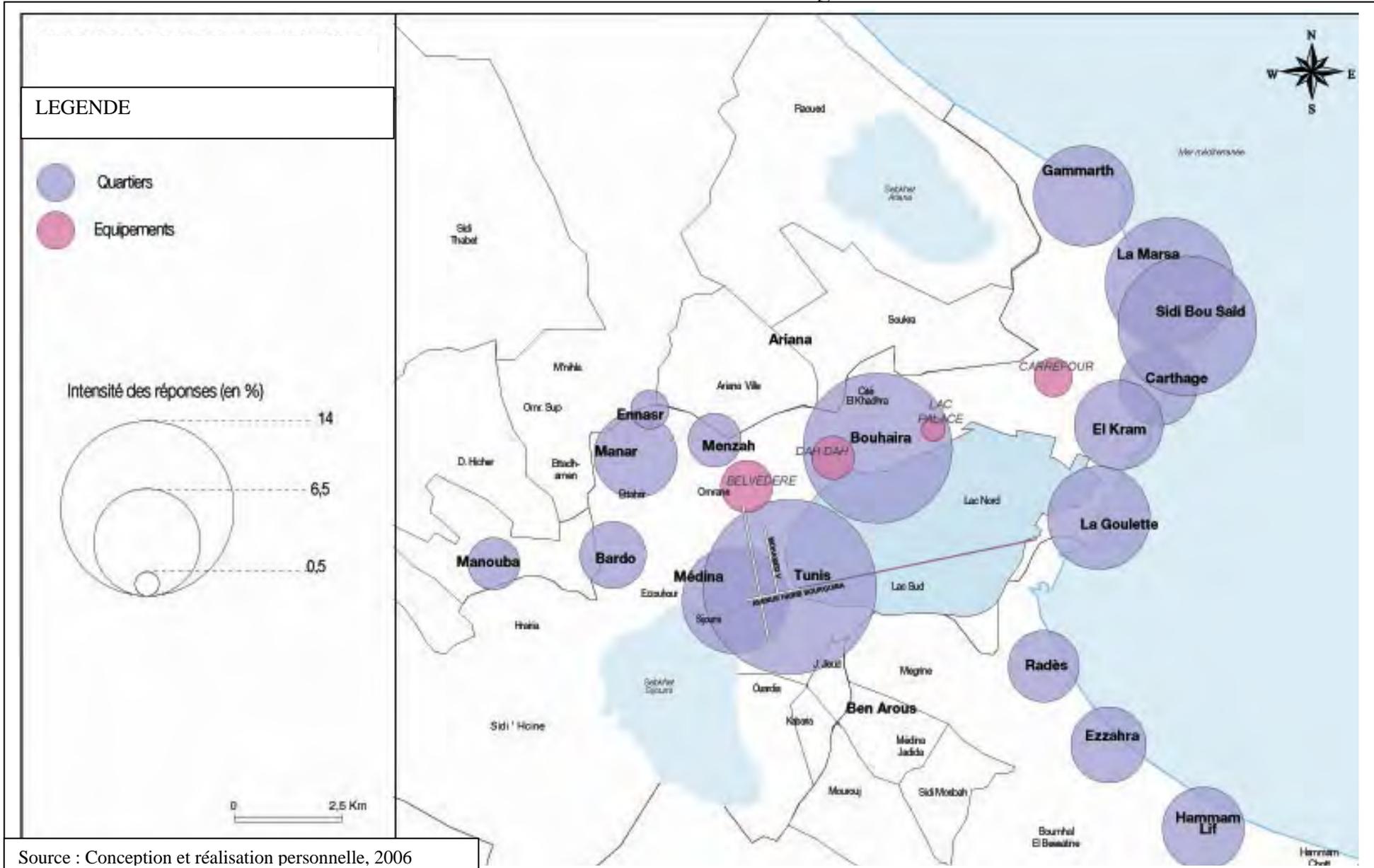
Mais, lorsqu'il s'agit de sortir en famille, la lecture du tableau n°43 illustrant les résultats de l'enquête, a permis de cerner trois destinations favorites chez les usagers du Grand-Tunis:

- 1) La banlieue nord (4,31% des réponses) et la banlieue sud (4,02% des réponses), mais il paraît que les enquêtés préfèrent beaucoup plus la banlieue nord pour les sorties en famille. Ainsi, la Marsa a été spécifiée par 8,33% de leurs réponses, Sidi Bou Saïd en a comptabilisé 7,06% et la Goulette en a accumulé 6,96%.

- 2) Le centre ville européen (7,94% des réponses) et particulièrement son axe principal composé des avenues de France (0,88% des réponses) et de H. Bourguiba (5,49% des réponses), continue à représenter chez les enquêtés des espaces de sortie en famille. D'autre part, l'extension nord du centre ville constituée par les nouveaux quartiers des Berges du lac représente chez ces enquêtés les nouveaux espaces de détente en famille en comptabilisant 5,89% de leurs réponses.

- 3) En outre, les réponses des usagers du Grand-Tunis, montrent qu'ils sont également attirés par les lieux de centralité générée par des équipements qu'ils s'agissent : des centres commerciaux (par exemple carrefour et le lac palace ont totalisé respectivement 2,06% et 0,98% des réponses), des parc naturels (comme le parc du Belvédère totalisant 3,14% des réponses ou le parc Ennahli qui en accumulé 1,86%) ou des complexes de loisirs ( dont Dah Dah au Berges du la nord et Kat Kout au Bardo qui ont été évoqués respectivement par 3,92% et 0,39% des réponses).

Carte n° 9: LIEUX DE CENTRALITE FREQUENTES POUR LA PROMENADE



Source : Conception et réalisation personnelle, 2006

Enfin, à part les enquêtés qui ont évoqué les différents lieux qu'ils fréquentent pour aller se promener en famille, l'enquête a montré que 83 enquêtés n'ont précisé aucun lieu, 22 autres personnes interrogées disent ne savent pas où aller pour se balader en famille. En outre, nous avons recensé 21 enquêtés estimant qu' : « il n'y a pas des lieux de sortie en famille à Tunis. », et 18 personnes qui préfèrent aller se balader en dehors de la ville de Tunis (par exemple à Bizerte ou à Hammamet), et en particulier dans des endroits proches de la mer ou de la campagne lorsqu'il s'agit de sortir en famille.

### **Synthèse :**

Le centre ville occupe une place essentielle dans les représentations des usagers en tant que lieu de promenade et de détente, bien qu'il soit de plus en plus concurrencé par la montée de nouveaux lieux de centralité périphérique et en particulier ceux localisés dans la banlieue nord. En outre, des composantes fonctionnelles de la centralité motivent les usagers à fréquenter les différents espaces où elles se trouvent. Fréquentation, qui favorise le dégagement d'une atmosphère particulière : commerce, service, administration, culture, patrimoine, modernité, habitat, circulation, bruit, ... Atmosphère, qui fait de différents lieux de centralité évoqués par les enquêtés, des espaces appréciés pour leur diversité - ou leur spécificité – fonctionnelle et leur animation urbaine. A ce propos, il faut préciser que l'animation de l'espace au sens de « âme » résulte de l'objectif : fonctions, couleurs, sons, odeurs, architecture, bâtiments, ... qui se mêlent, se mélangent et créer une certaine alchimie qui constitue de la sorte l'essence de l'image urbaine. Cette image est subjective, elle transforme l'espace réel (hétérogène sur le plan spatial et fonctionnel) en un espace homogène résultant d'une vision d'ensemble de l'enquêté. Cependant, ce subjectif est aussi « versatile » que l'objectif dans la mesure où chacun peut avoir sa propre image ; néanmoins, un certain dénominateur demeure duquel se dégage l'image de différents lieux de centralité évoqués par les enquêtés induisant comme nous l'avons vu les comportements, les pratiques et les représentations. De ce fait, une question se pose : l'image subjective peut-elle être considérée comme une donnée objective de la centralité vécue par les usagers et contribuant à la constituer ?

## **Section n°2 : La dimension symbolique de la centralité**

Au-delà du fonctionnel, apparaît la symbolique qui confère aux différents lieux de centralité et en particulier au centre ville l'image des lieux les plus animés dans la ville de Tunis. Ainsi, l'atmosphère qui s'en dégage fait toute la différence avec les autres lieux de centralité périphérique. En effet, le centre excède la fonctionnalité. Lieu de la centralité originelle, le centre est un ensemble de symboles et symbole lui-même. En effet, dans le cadre de notre questionnaire, nous avons cherché à connaître la spécificité de cette dimension symbolique qui caractérise non seulement le centre ville de Tunis, mais également les nouveaux lieux de centralité évoqués par les enquêtés.

En effet, l'enquête réalisée a fait surgir une pluralité d'images et de représentations que les personnes interrogées associent aux différents lieux de centralité qu'ils fréquentent dans le Grand-Tunis.

### **A. Les lieux de centralité associés à l'image de l'animation**

De par ces symboles, le centre ville reflète l'image de l'urbanité et de la convivialité assurée par son animation urbaine continue. Cette remarque est d'autant plus renforcée si on examine le tableau n°43 (catégorie des lieux les plus animés dans la ville de Tunis) et la carte n°10 suivante qui confirment la primauté du centre ville en tant qu'espace animé. Ainsi, 53,07% des réponses données par la population interrogée affirment que le centre ville (27,62% des réponses) et son artère principale l'avenue H. Bourguiba (23, 94% des réponses) sont les lieux les plus animés de la ville de Tunis. « Le café de Paris », par exemple, véritable institution et symbole de toute une période et de toute une culture, est un lieu où convergent l'étudiant, l'avocat de renom, le banquier et même les personnes désœuvrées.

26,76% des réponses des enquêtés indiquent des lieux de centralité périphérique. A la tête de ces lieux, on retrouve les Berges du lac nord (5,04% des réponses) comme un nouveau lieu de centralité animé et attirant. Cela s'explique par les équipements commerciaux et de loisirs (cafés, restaurants, pizzerias, manège, etc) dont bénéficie cet espace et qui lui assurent une animation et une dynamique particulière même pendant le soir. Il en va de même pour la Marsa (2,83% des réponses), Sidi Bou said (2,07% des réponses) et la Goulette (3,49% des réponses) à la banlieue nord, comme à Hammam lif (3,2% des réponses) à la banlieue sud ou à El menzeh (2,26% des réponses) et El manar (2,26% des réponses) au nord west de la ville.



10,65% des réponses estiment que le centre ancien à savoir la médina, l'autre composante traditionnelle du centre contribue énormément dans l'animation de cet espace et notamment pendant les périodes estivales et le ramadan grâce entre autre au festival de la médina et à la dynamique quotidienne et continu des souks. L'important étant toujours de correspondre à cette culture de la convivialité qui sous-entend la rencontre, l'échange et le dialogue dans cet espace particulier, celui du centre ancien de la ville.

### **B. Les lieux de centralité associés à la symbolique historique et monumentale**

L'enquête a montré que l'image du lieu, symbolique de son histoire et de sa monumentalité, a été associée à la médina de Tunis, en accumulant 35,48% des réponses des personnes interrogées. En effet, les enquêtés ayant conféré cette symbolique historique et monumentale au centre ancien expliquent qu'il représente pour eux « le noyau de la ville, sa racine, car elle est le lieu à partir duquel la ville est née, s'est formée et s'est développée »<sup>1</sup>. Ils ajoutent que ce centre ancien représente également un repère fixe et sécurisant dans une ville et une société en perpétuelle évolution et transformation.

Cependant, même s'il est perçu de la sorte, le centre ancien n'a pas été évoqué par les enquêtés comme étant le seul espace caractérisé par son histoire et sa symbolique monumentale. En effet, comme le montrent le tableau n°46 et la carte n°11, après la médina, ces derniers citent Carthage à la banlieue nord (31,54% des réponses). En troisième position, ils pensent au centre ville de Tunis (19,5% des réponses) et en quatrième position, ils se rappellent d'un certain nombre de quartiers périphériques des banlieues nord et sud (8,77% des réponses).

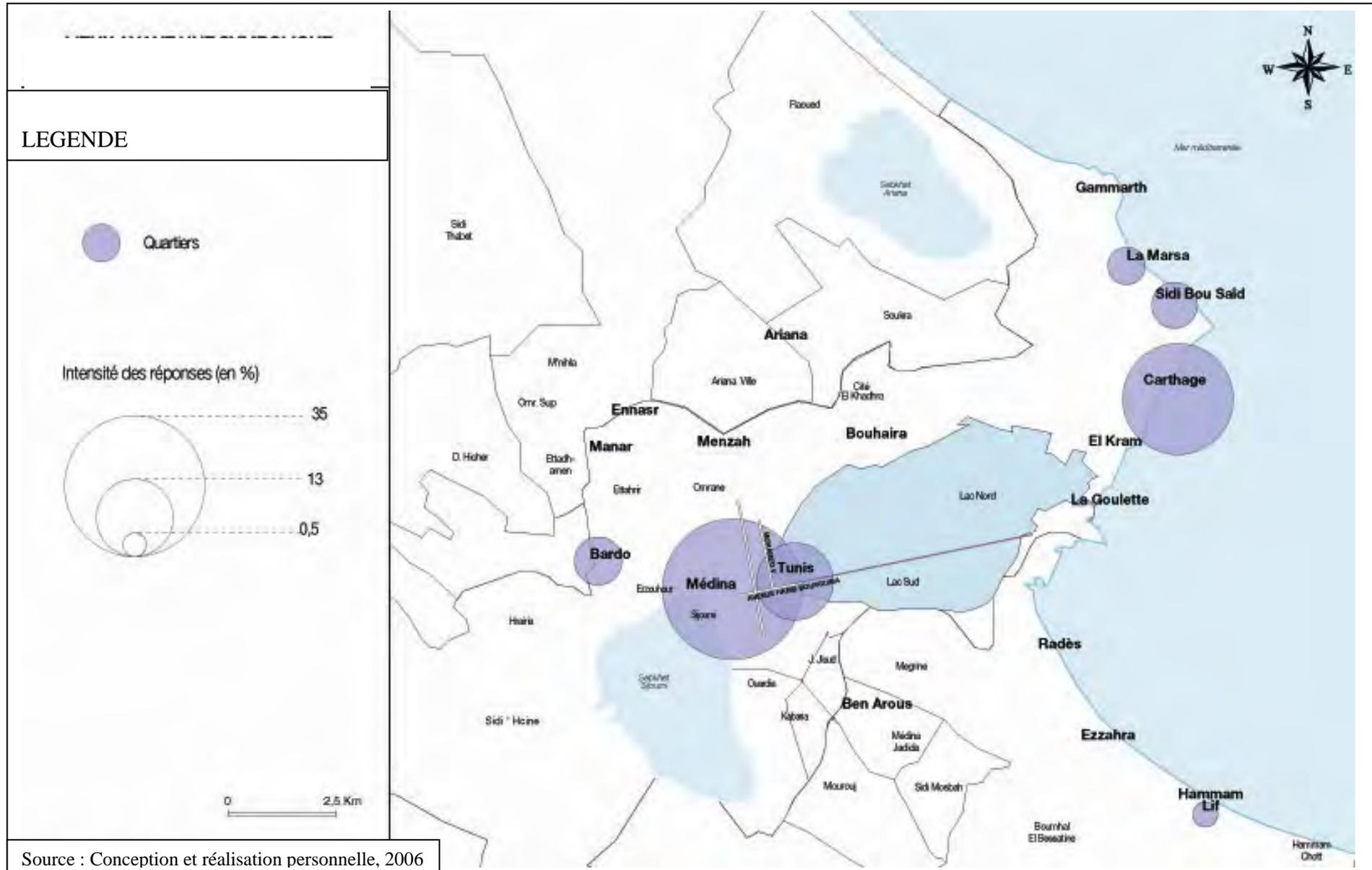
Si les enquêtés associent la symbolique historique et monumentale à Carthage (fondée en 814 av. J.C.) c'est parce qu'ils se réfèrent à son histoire en tant qu'origine de la civilisation phénicienne<sup>2</sup> dont témoigne aujourd'hui les vestiges du passé aux ports puniques. Il semblerait que cette image de Carthage est d'autant plus ancrée qu'elle descend des siècles passés.

---

<sup>1</sup> D'après les réponses de 157 enquêtés parmi les 608 personnes questionnés dans le cadre de notre enquête personnelle sur terrain.

<sup>2</sup> « Les phéniciens apparus en Afrique du Nord au premier tiers du 1<sup>er</sup> millénaire av.J.C fondent en Tunisie la cité d'Utique (Utica) en 1101 av.J. C et celle de Carthage (Carthago) en 814 av.J.C. »  
L. Ammar, « Histoire de l'architecture en Tunisie : de l'antiquité à nos jours », livre édité à compte d'auteur, Tunis, 2005, p. 28.

Carte n° 11: LIEUX AYANT UNE SYMBOLIQUE HISTORIQUE



Source : Conception et réalisation personnelle, 2006

En ce qui concerne la Marsa (4,02% des réponses) et Sidi Bou Saïd (4,75% des réponses) à la banlieue nord et Radés (1,19% des réponses) ainsi que Hammam Lif (0,82% des réponses) à la banlieue sud, on pourrait conclure que cette image commune qui lie tous ces endroits pourrait se justifier par la présence jusqu'à nos jours des palais monumentales et des demeures estivales datant de l'époque des Beys ayant dirigé Tunis au passé<sup>1</sup>.

En faisant l'objet de 19,5% des réponses, le centre ville européen et en particulier son axe principal (10,41%) semblent avoir séduit les personnes rencontrées par la richesse architecturale de bâtiments bordant les avenues de France et de Bourguiba. Pour eux « l'avenue H. Bourguiba en particulier fait partie du patrimoine, grâce à sa diversité architecturale » et ils estiment même que « l'architecture dans l'avenue représente un patrimoine mondial ». D'autre part, d'autres acteurs évoquent cette avenue comme un « lieu de culture et d'histoire », ou comme étant « le quartier le plus historique après la Médina », voire même « un espace ayant une grande valeur (...) historique ». D'ailleurs, aujourd'hui quelques nostalgiques se souviennent encore des spectacles donnés aux « Rossini Palace », « le théâtre municipal » et « le Palmarium ». Quelques riverains se rappellent encore des salons de thé, comme « La Pâtisserie Royale », des premières salles de cinéma comme « Le Colisée » datant déjà des années trente et qui existe jusqu'à nos jours.

Ainsi, l'avenue H. Bourguiba axe principal du centre ville en véhiculant cette symbolique historique, monumentale et patrimoniale, devient un territoire de la mémoire collective voire un moyen pour lire l'histoire de la ville.

A ce niveau, il faut préciser que les enquêtés confèrent à ces lieux précités la symbolique historique et monumentale en se basent sur leurs histoires tout en donnant des exemples de quelques monuments les caractérisant. Cependant, l'enquête a montré que, si les événements historiques et la période à laquelle se rattachent les monuments sont connus par la majorité des enquêtés ayant désigné le centre ancien et le centre ville européen ; alors qu'ils sont paradoxalement inconnus par la majorité des enquêtés ayant évoqué Carthage et les autres quartiers de la banlieue de Tunis. On pourrait donc conclure que l'image de la symbolique historique et de la monumentalité que les enquêtés associent au centre européen et au centre ancien paraît représentative de la

---

<sup>1</sup> L'époque des Beys a commencé avec la conquête de Tunis en 1547 par l'empire Ottoman et continu jusqu'à 1883, date de l'instauration du Protectorat français en Tunisie.

puissance de ces espaces dans la ville, alors que celle conférée aux quartiers de la banlieue révèle simplement l'ancienneté de ses lieux qui renvoient au passé historique de la ville. Ainsi, on pourrait affirmer que seuls les deux composantes spatiales de la centralité originelle de la ville de Tunis, acquièrent au centre ville l'image d'un théâtre de la mémoire collective à travers le paysage qu'il offre : les façades, les monuments, etc. Et comme l'a explicité J-P Levy, le centre ville acquière « une valeur affective d'un patrimoine historique »<sup>1</sup>. Ajoutons que pour lui, le centre est « vitrine du passé de la ville et de la société dans son ensemble, aussi bref ou récent soit-il ». Ce qui renforce donc son image de symbolique historique et monumentale chez les usagers. Mais, il comporte également d'autres symboles dont le pouvoir.

### **C. Les lieux de centralité associés à l'image du pouvoir**

L'examen du tableau n°46 montre que lorsque les enquêtés sont interrogés sur des lieux de centralité dans le Grand Tunis, symbolique du pouvoir, 10,02% des réponses qu'ils donnent révèlent leur refus de répondre à cette question et 1,57% des réponses affirment ne pas savoir des exemples révélateurs de ce type de lieux ; Sinon, le reste des réponses données par la population enquêtée indiquent divers lieux représentatifs du pouvoir dans la ville de Tunis.

Il s'agit en première position des lieux de la centralité européenne et moderne qui en totalisant 34,2% des réponses reviennent le plus souvent dans la bouche des enquêtés. En deuxième position, ces derniers citent différents lieux dispersés dans la périphérie de la ville (24,08% de la totalité des réponses). La troisième position est occupée par la médina avec 16,19% des réponses et enfin il apparaît que les enquêtés associent l'image du pouvoir à certains équipements générateur de centralité dans le Grand-Tunis.

Cependant, Il faut préciser que cette image du pouvoir qui a été associée par les enquêtés aux différents lieux précités, change de connotation et de dimension symbolique selon les lieux auxquels elle a été assignée.

En effet, dans la représentation des usagers, le pouvoir dans sa dimension religieuse garde une place importante dans la symbolique du pouvoir conféré au centre ville que ce soit dans sa composante traditionnelle (la médina) ou sa composante européenne. A ce propos, 2,46% des réponses des usagers, en citant l'exemple de la

---

<sup>1</sup> JP. Levy, « Centres villes en mutation », éditions du CNRS, Paris, 1987, p. 186.

grande mosquée Zitouna qui marque le cœur de la médina, évoquent la dimension religieuse du pouvoir caractérisant cet espace. Ce cas de figure transposé à l'échelle du centre européen montre une importance similaire. En effet, 7,8% des réponses citent l'exemple de l'avenue H. Bourguiba avec sa cathédrale qui se dresse monumentalement dès que nous entrons en centre ville. Cependant, il faut préciser que malgré l'importance de cette dimension religieuse soulignée dans l'image du pouvoir caractérisant les deux composantes précitées du centre ville de Tunis, elle paraît relativement faible si on la compare à la dimension politique et administrative du pouvoir qui domine beaucoup plus la représentation que les enquêtés se font de cet espace. Effectivement, la Casbah au centre ancien avec 42,42% des réponses et le centre européen avec 37,49 % des réponses sont les principaux lieux représentatifs du pouvoir politique et administratif dans le centre ville<sup>1</sup>.

Ajoutons que l'image du pouvoir associée à ces espaces se trouve renforcée par des bâtiments imposants et la concentration des structures administratives fortes de pouvoir et de symbolisme comme par exemple : le ministère de l'intérieur et la municipalité de Tunis, etc.

Cela dit, nous précisons que lorsque les enquêtés évoquent cette image du pouvoir administratif et politique, ils l'associent également à des lieux périphériques comme l'Ariana (1,18% des réponses), Carthage (10,71% des réponses) et Bardo (2,46% des réponses)<sup>2</sup>. Sachant que si l'image du pouvoir à l'Ariana souligne sa dimension administrative en raison des administrations et des structures des services publiques qui s'y concentrent, celle associée à Carthage et au Bardo reflète particulièrement la dimension politique du pouvoir qui associe le premier espace à l'image de la plus haute autorité de l'Etat, puisque c'est à Carthage que se trouve le palais présidentiel ; et associe le deuxième espace (Bardo) carrément à l'image de l'Etat véhiculé par le siège du parlement qui s'y trouve.

Certains lieux sont évoqués par les enquêtés comme étant des lieux ayant une image du pouvoir qui privilégie sa dimension économique. En effet, pour eux l'économie est le symbole de la puissance de nos jours, une force d'action et de contrôle par rapport aux autres pouvoirs. Ainsi, les lieux qui sont caractérisés par la prolifération

---

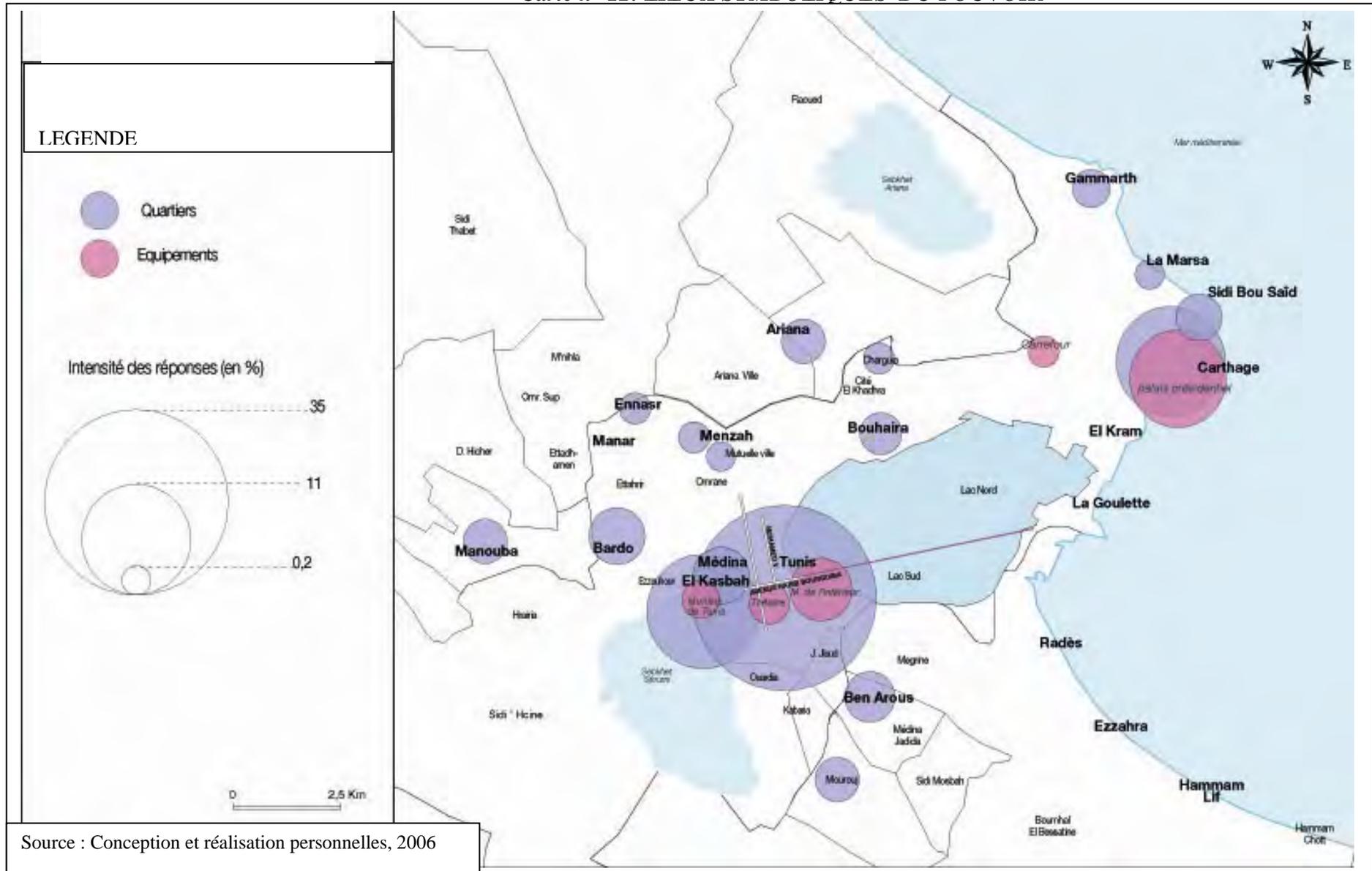
<sup>1</sup> Voir tableau n°46 : Lieux de centralité cités par les enquêtés pour leurs dimensions symboliques, catégorie des lieux où il ya le plus de ministères.

<sup>2</sup> Voir tableau n°46 : Lieux de centralité cités par les enquêtés pour leurs dimensions symboliques, catégorie des lieux symboles du pouvoir.

et la concentration des sociétés de services privés (banques et assurances) en particulier comme l'avenue Mohamed V (2,46% des réponses) au centre ville ou les berges du lac nord (0,98% des réponses) révèlent selon ces derniers une forte volonté d'inscription de ce pouvoir.

En outre, les enquêtés pensent qu'à travers les équipements de la culture et de loisirs comme le théâtre municipal (0,79% des réponses) au centre ville, ce dernier garde une suprématie intellectuelle et de distraction. Cette idée renforce, dans la représentation de ces derniers, l'image du pouvoir du centre ville. Mais, il se trouve que les usagers perçoivent cette même image dans quelques quartiers au bord du centre mais aussi dans d'autres quartiers à la périphérie de la ville.

Carte n° 12: LIEUX SYMBOLIQUES DU POUVOIR



En effet, selon eux, les lieux comme les Berges du lac nord (0,98% des réponses), Gammarth (0,69% des réponses), La Marsa (0,2% des réponses), Sidi Bou Said (1,38% des réponses), Carthage (10,71% des réponses), Mutuelle ville (0,2% des réponses), El manar (0,29% des réponses) et Cité Ennasser (0,29% des réponses), détiennent des éléments significatifs de l'image du pouvoir qui renforcent la perception de la domination intellectuelle, mais aussi de loisirs et de vie festive.

Cela dit, il faut préciser que d'après les usagers, de ces lieux émanent une autre perception de l'image du pouvoir qui suggère une double dimension économique et sociale, mais aussi symbolique. Autrement dit, c'est en occupant le parc de logements neufs et de haut standing que les habitants (appartenant à la classe aisée) de ces lieux définissent soit leur rang social, soit leur ascension à ce rang là. C'est comme si ces espaces urbains deviennent le spectacle de la supériorité de leurs occupants.

Enfin, lorsque les enquêtés articulent l'image du pouvoir à des lieux comme Manouba (1,18% des réponses), Ben Arous (1,77% des réponses), El mourouj (1,18% des réponses) et la Charguia (0,29% des réponses), c'est pour souligner au fait le pouvoir de l'action de l'Etat engagée dans ces lieux. En effet, à travers les exemples des projets d'aménagement urbain réalisés ou en cours de réalisation dans ces lieux<sup>1</sup>, les usagers perçoivent ces espaces urbains comme des lieux qui témoignent du pouvoir de l'Etat.

### **Conclusion**

Les résultats de l'enquête montrent que dans les représentations des usagers, le centre ville véhicule une image forte découlant en partie de ces fonctions, mais également de sa charge historique et symbolique. Ainsi, jouissant d'une centralité fonctionnelle et symbolique à la fois, le centre ville attire, brasse les populations de l'ensemble de l'agglomération. Chaque individu fréquente le centre pour des raisons qui lui sont propres et variables (recherche d'un commerce spécifique, d'un service plus ou moins rare...), de façon plus ou moins régulière, par obligation ou non. Certains iront par plaisir, pour flâner pour profiter d'un certain cadre, d'une ambiance particulière.

---

<sup>1</sup> Par exemple le projet du prolongement de la ligne du métro à El Mourouj ainsi qu'à la Manouba. D'ailleurs, l'exemple de ce dernier espace est très révélateur à l'égard de l'engagement de l'action urbaine de l'Etat à la périphérie de la ville. En effet, parmi les projets en cours à la Manouba, on peut également citer le projet de l'implantation d'une station multimodale ainsi que l'agrandissement du campus universitaire déjà existant.

D'autres s'y rendent par obligation ou dans un but bien précis. Le centre est un espace de pratiques individuelles et d'appropriation. Cela dit, l'enquête a montré aussi que le centre ville n'est plus le seul lieu à être évoqué par les enquêtés comme le lieu des pratiques de consommation et de création de la sociabilité pour les usagers de la ville. D'autres lieux périphériques sont nés qui reprennent les modes de vie du centre ville tout en générant en même temps de nouvelles centralités. En effet, l'enquête a montré qu'en dehors du centre ville, ces nouvelles centralités représentent de nouveaux lieux de référence pratiqués de plus en plus par les usagers qui voient leur mobilité urbaine largement augmentée avec l'étalement de la ville et l'utilisation accrue de la voiture dans leurs déplacements. Justement ce mode de transport est à l'origine de profonds bouleversements de la société urbaine, mais aussi de la société tunisienne en général. D'une part, grâce à l'équipement automobile, les distances se sont « raccourcies ». D'autre part, les transports individuels permettent des parcours variés. Les usagers de la ville ne dépendent pas des horaires fixes et des itinéraires préétablis par les transports en commun. L'automobile permet de raccourcir les distances/temps.<sup>1</sup> Le développement des roades dans la ville de Tunis est sûrement le meilleur exemple. Les voies de contournement permettent de se mouvoir de périphérie en périphérie, pour fréquenter les différents lieux de centralités qui s'y trouvent, sans passer par le centre ville. Si la distance (évaluée en km) est parfois plus longue, l'utilisation de ces infrastructures permet de raccourcir généralement, considérablement, les temps de déplacement. De plus, avec le programme de la voiture populaire qui a été lancé par l'Etat depuis 1995 et l'accompagnement de ce moyen de locomotion d'aménagements urbains réalisés par les pouvoirs publics afin d'adapter la ville à l'équipement automobile, la voiture dans les ménages s'est de plus en plus généralisé et banalisé. Cette banalisation de l'automobile a constitué une des premières causes des changements des pratiques de l'espace urbain du Grand Tunis, à travers le mouvement plus vaste des transformations des parcours urbains et plus largement des modes de vie.

Ainsi, les mobilités au sein de l'agglomération ne peuvent plus se résumer selon les migrations pendulaires quotidiennes, autrefois observées. En effet, les cartes<sup>2</sup> n°13, n°14, n°15, n°16, n°17, n°18, n°19 et n°20 réalisées dans le cadre de notre enquête et

---

<sup>1</sup> G. Dubois-Taine et Y. Chalas (1997), Op. Cit, p281.

<sup>2</sup> Ces cartes sont réalisées sur la base des résultats de l'enquête qui sont affichés dans les tableaux croisés n°53 (AdresseC2 / Les lieux de sortie entre amis) et n°59 (Tableau croisé Adresse C2 / Les lieux du travail)

qui illustrent les flux de mobilité habitat/ travail et les flux habitat/ promenade des usagers de la ville de Tunis, montrent que si ces mobilités pendulaires quotidiennes existent encore (les banlieues résidentielles, dont une partie de la population travaille en centre ville, existent encore, de plus il est fréquent que les usagers qui travaillent en centre choisissent de résider dans des espaces excentrés), d'autres mobilités se sont créés. Les personnes peuvent donc habiter en périphérie et travailler ou aller se promener dans la même périphérie ou à une autre distincte. A partir de ce moment nous voyons apparaître d'importants mouvements et flux de populations « inter-périphériques » qui sont attirés par les lieux de centralité qui s'y trouvent. Ainsi, le développement des activités dans les communes les plus proches, tels que les loisirs, le commerce, les services fait que les gens peuvent habiter des communes limitrophes, voire dans les périphéries de la ville (dans son territoire) et se rendre qu'en cas de besoin au centre ville. Ils n'y sont désormais contraints que pour des achats spécifiques, certains services, ou pour des équipements spécifiques (théâtre municipal). Nous pouvons donc dire qu'ils vivent dans la ville sans forcément en avoir une pratique régulière. Ainsi, les populations se recréent des réseaux de mobilité en fonction des lieux de centralité pratiqués tout en étant propres à chacun, sachant que la multiplication des équipements qui s'y trouvent leur permet de choisir le lieu de centralité où ils se réfèrent, se rendent.

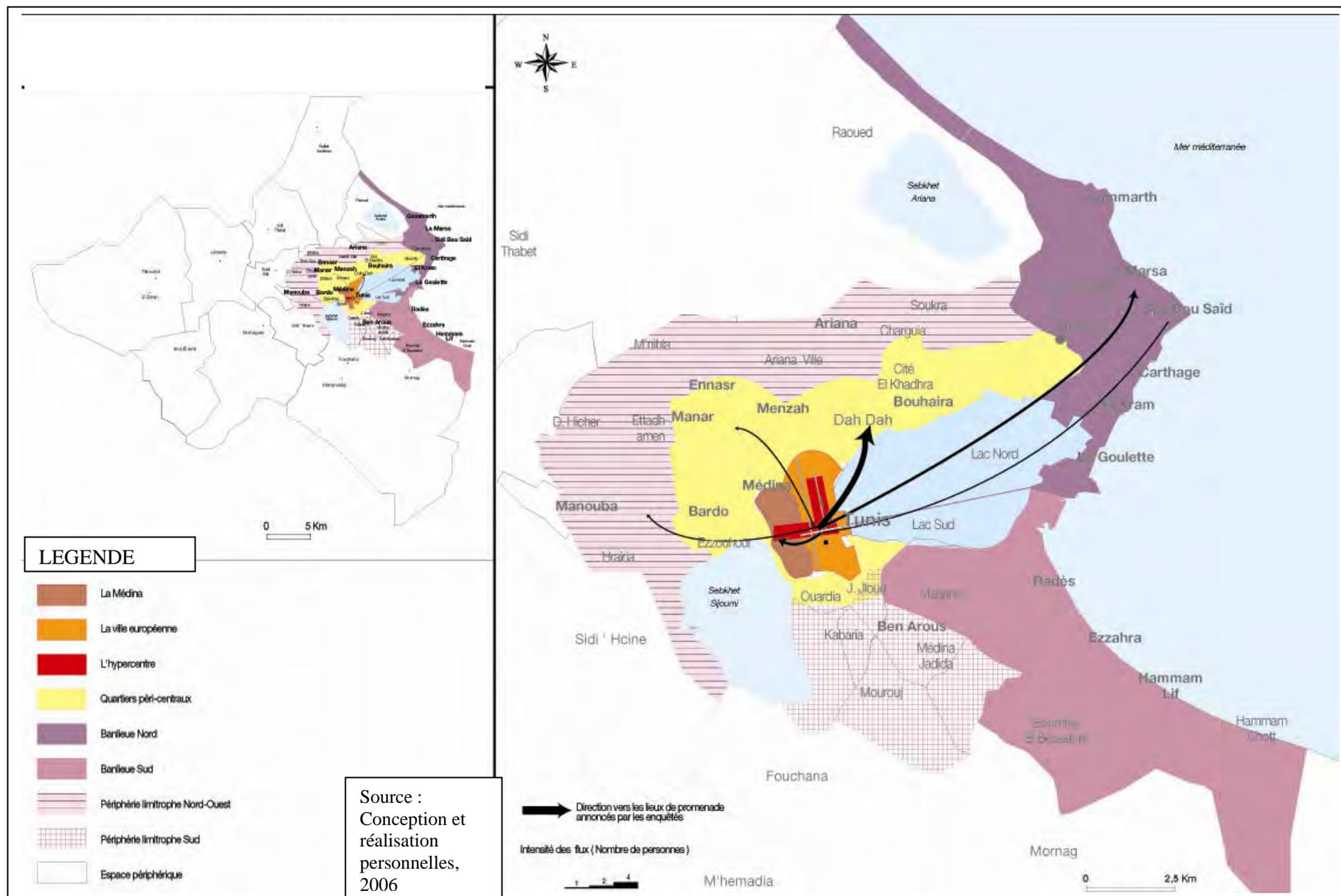
Le commerce est très révélateur de nouvelles mobilités intra-urbaines. L'utilisateur peut désormais choisir un centre commercial (Carrefour par exemple) ou le centre ville, pour faire ses achats selon les critères qu'il prendra en compte selon sa propre perception de l'espace-temps, mais aussi selon sa perception du lieu même. La multiplication des lieux de pratiques, associée aux besoins et à la demande accrue des citoyens aboutit à « la ville au choix »<sup>1</sup>. Une sorte de ville à la carte où chacun choisit ses lieux de fréquentation voire son espace de mobilité et de pratique en fonction de ses propres critères, de son rapport particulier à la ville de manière générale, et selon les représentations qu'il se fait des lieux de centralité (originel ou périphériques) de manière particulière.

---

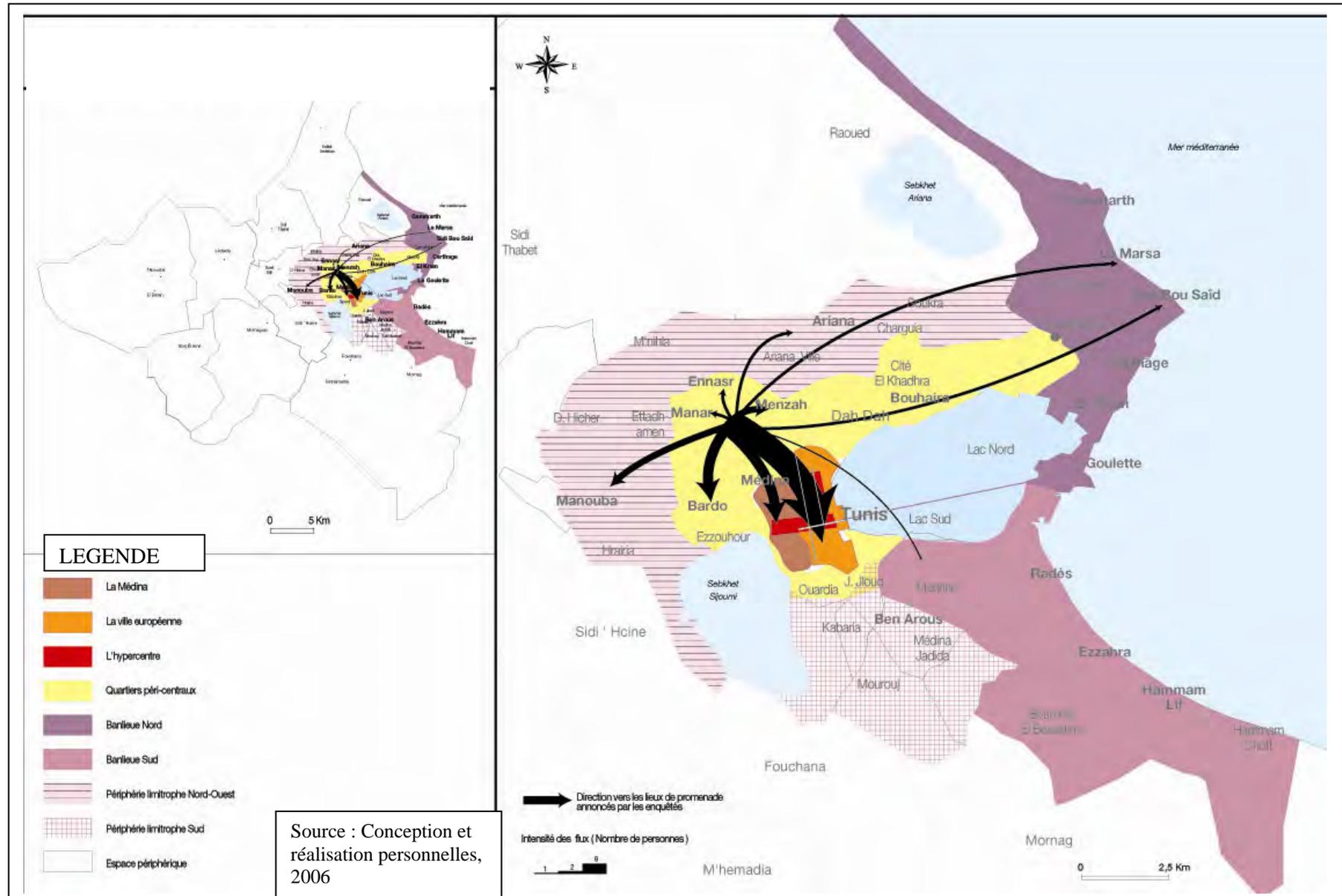
<sup>1</sup> G. Dubois-Taine et Y. Chalas (1997), Idem.



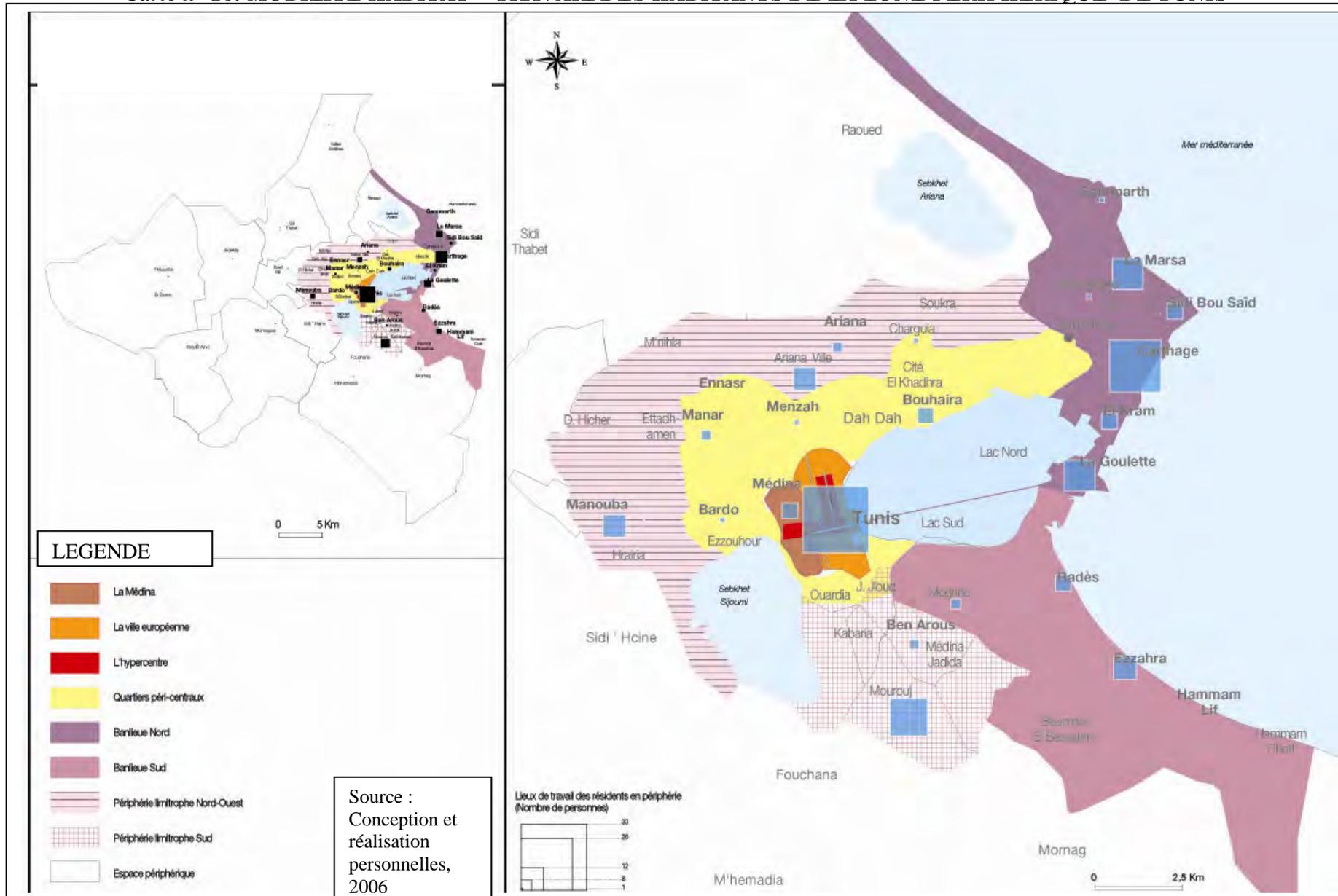
Carte n° 14: MOBILITE HABITAT - TRAVAIL DES HABITANTS DU CENTRE VILLE DE TUNIS



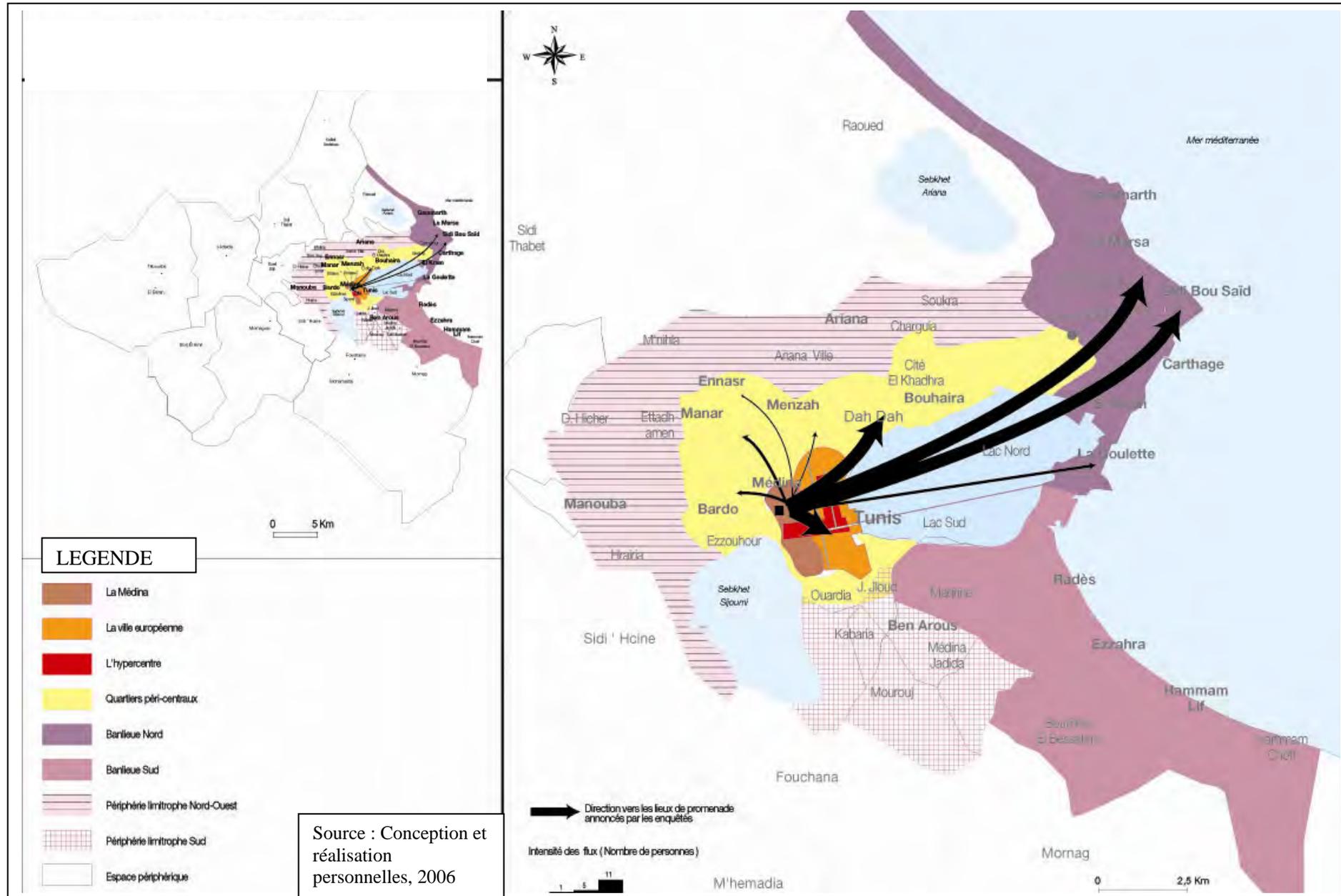
**Carte n° 15: MOBILITE HABITAT - TRAVAIL DES HABITANTS DE LA ZONE PERICENTRALE DE TUNIS**



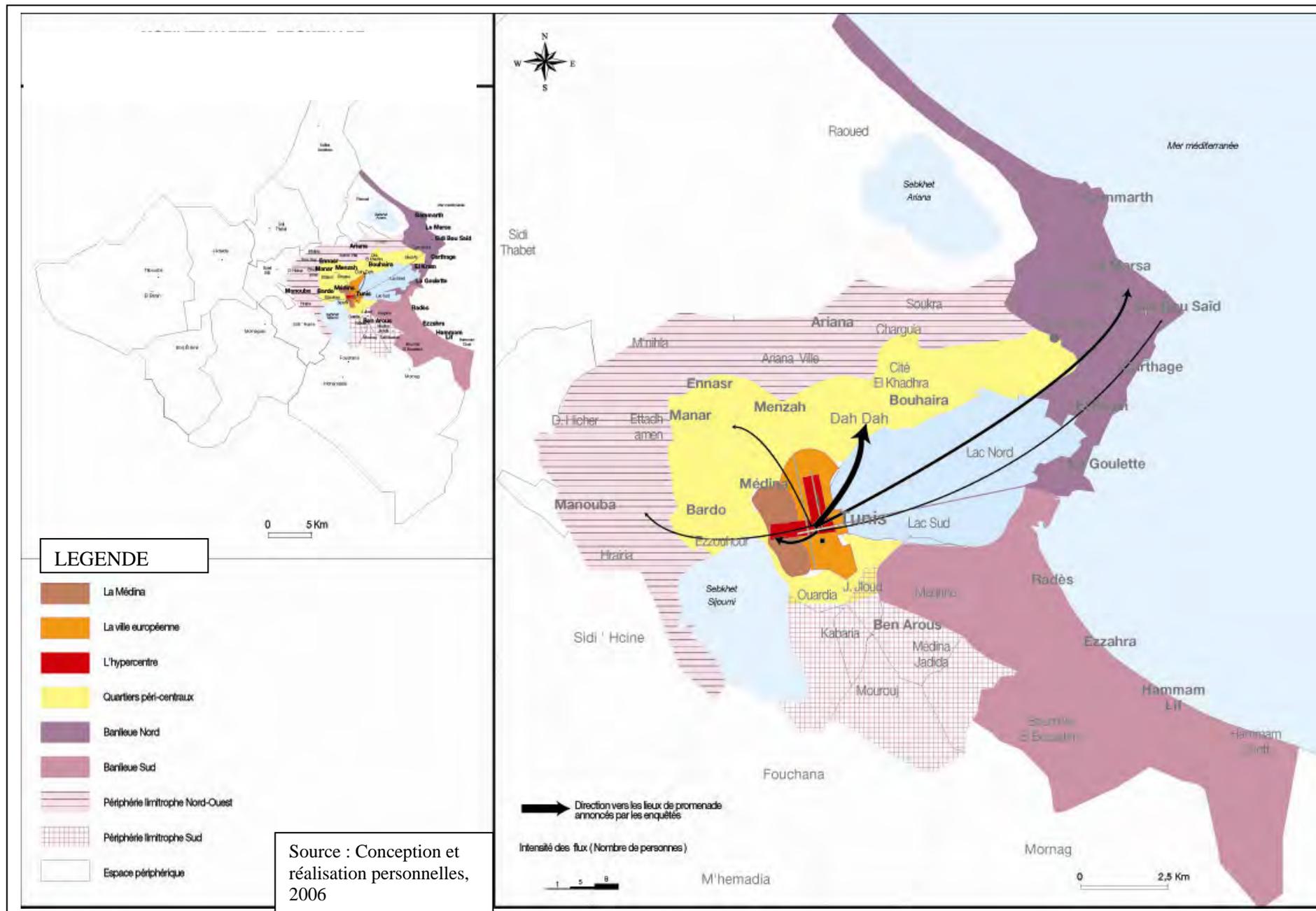
**Carte n° 16: MOBILITE HABITAT - TRAVAIL DES HABITANTS DE LA ZONE PERIPHERIQUE DE TUNIS**



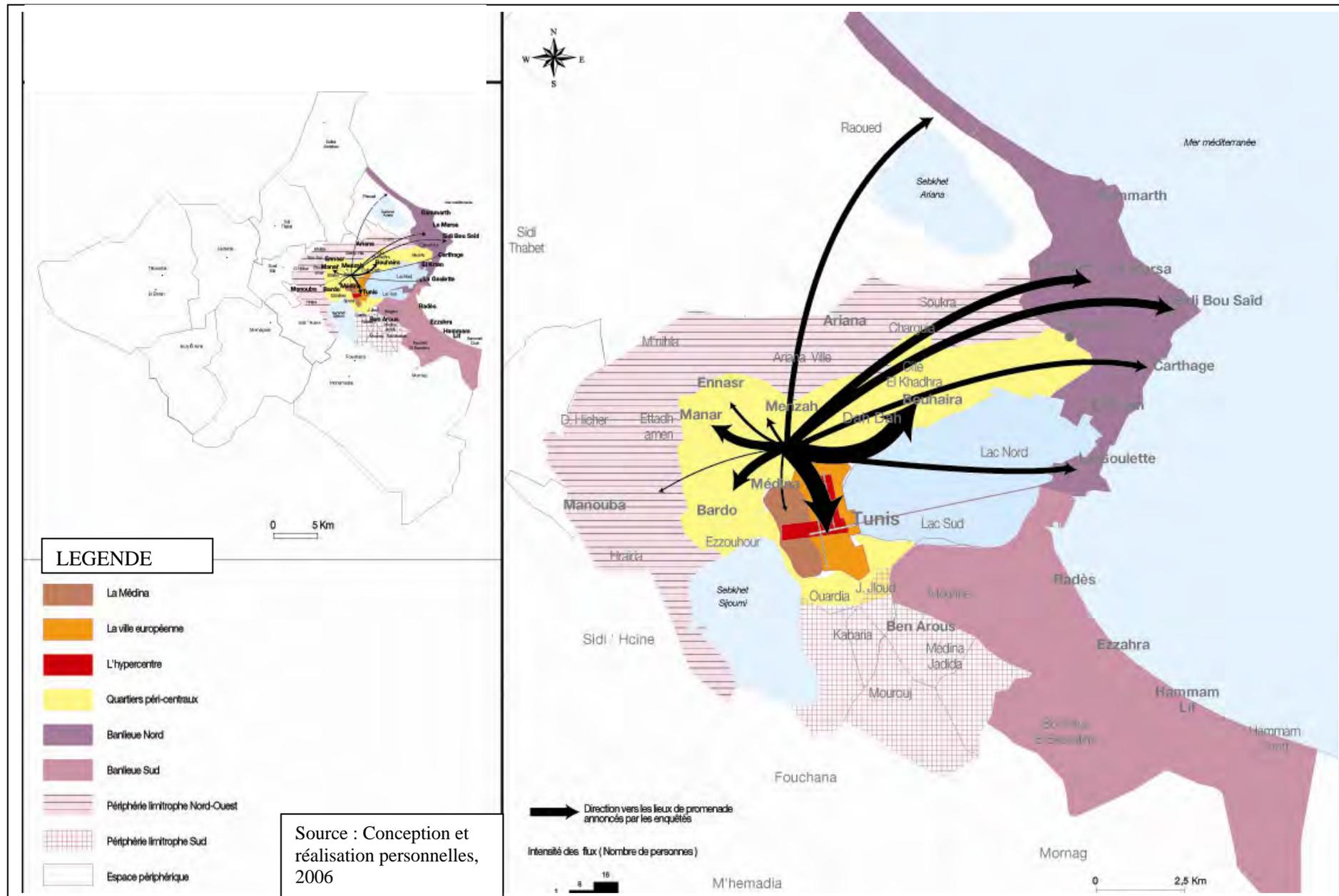
Carte n° 17: MOBILITE HABITAT -PROMENADE DES HABITANTS DE LA MEDINA DE TUNIS



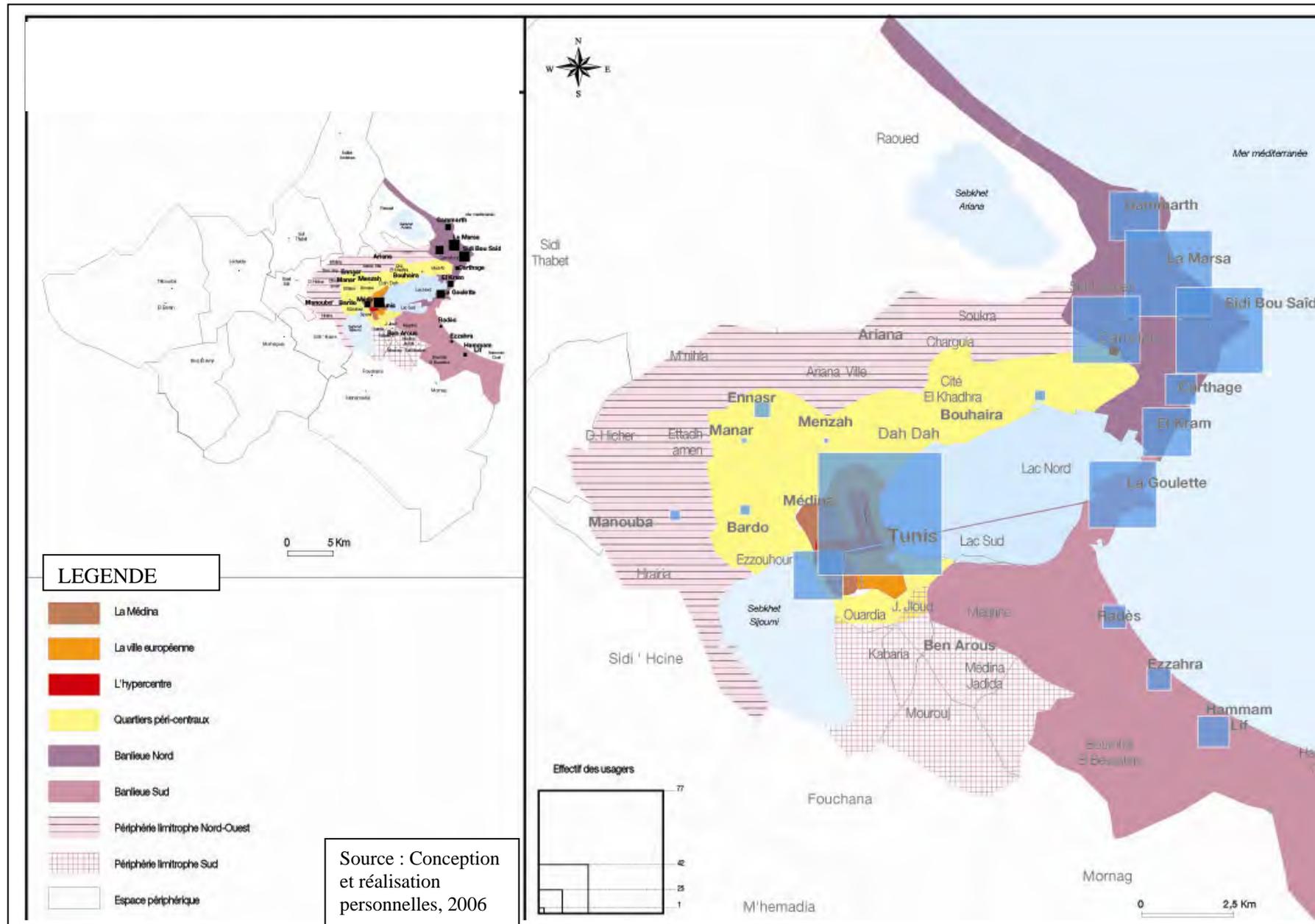
Carte n° 18: MOBILITE HABITAT –PROMENADE DES HABITANTS DU CENTRE VILLE DE TUNIS



**Carte n° 19: MOBILITE HABITAT –PROMENADE DES HABITANTS DE LA ZONE PERICENTRALE DE TUNIS**



**Carte n° 20: MOBILITE HABITAT –PROMENADE DES HABITANTS DE LA ZONE PERICENTRALE DE TUNIS**



L'accroissement de la mobilité modifie la perception des lieux, du territoire urbain, de la ville et donc de sa centralité: les « lieux de référence » de la centralité ont changé. Effectivement, l'enquête montre que les usagers ne perçoivent plus le centre ville comme étant le seul lieu de référence dans la ville, puisque dans leurs représentations, les nouveaux lieux de centralité périphériques sont également considérés comme ceci. En effet, l'augmentation des déplacements permet de multiplier les espaces de référence : le lieu où on habite, celui où on travaille, où on se détend, etc. La mobilité recrée les rapports au territoire et parallèlement les lieux de sociabilité. « La mobilité est devenue fondatrice des réseaux d'appartenance, des modes d'appropriation des territoires, des façons de se les représenter. »<sup>1</sup>

Ils qualifient les espaces qui servent aux populations pour s'identifier, pour évoluer, exister et se situer dans la ville. Ainsi, par exemple, dans les représentations des enquêtés, un lieu de résidence excentré où se regroupent les fonctions d'administration et de services pourrait constituer un lieu de centralité ; puisqu'il leur sert de point d'attache, mais, au-delà, il leur sert d'identification sociale (selon qu'il s'agit d'une cité populaire périphérique ou d'une banlieue à connotation bourgeoise).

L'éclatement de la centralité dans la ville et l'augmentation des mobilités bouleversent les perceptions et les représentations mentales que chaque individu se fait de différents lieux de centralité vécues. Par conséquent, la possibilité de créer son propre parcours, ses propres références au territoire a un impact sur la représentation du centre ville qui, elle-même, a changé. En effet, le centre ville n'est plus le seul lieu regroupant tous les services et fonctions permettant de subvenir aux besoins des populations. Il garde toutefois sa forte représentation symbolique en tant que repère important pour la ville. Sachant que le centre ville pourrait être défini comme « un miroir dans lequel la ville se regarde et à travers lequel elle s'interroge sur sa propre identité ; il est aussi le miroir de la société et le reflet de celle-ci »<sup>2</sup>.

Cependant, à ce propos, il faudrait attirer l'attention sur un résultat de l'enquête mené sur le terrain qui semble relativiser le contenu de cette citation. En effet,

---

<sup>1</sup> G. Dubois-Taine et Y. Chalas (1997), Op. Cit, p. 287.

<sup>2</sup> F. Solignac-Luance, « L'évolution de la centralité et l'émergence de polarisations nouvelles dans les espaces urbains : le cas de l'agglomération toulousaine », Toulouse : Thèse de doctorat géographie et aménagement, CIEU/UTM, 1995, p. 175.

l'enquête<sup>1</sup> montre que lorsqu'on demande aux enquêtés de choisir un lieu figurant sur une carte postale pour représenter l'image de la ville de Tunis à l'étranger, on s'est rendu compte que les lieux appartenant au centre ville européen ont été choisis par 15% de la population interrogée, Ceux illustrant des lieux représentant le centre ancien ont été évoqués par 18,42% des enquêtés. Alors que plus que la moitié de la population interrogée (53,72%) a choisi des cartes postales figurant des lieux situés à la périphérie de la ville, sachant que c'est l'image de « Sidi Bou Said » situé à la banlieue nord de Tunis qui revient le plus souvent dans cette catégorie puisqu'elle a été choisie par 35% des enquêtés. Ainsi, on pourrait conclure que pour ces enquêtés, l'image de la ville de Tunis qu'on voudrait véhiculer à l'étranger n'est pas uniquement représentée par le centre ville de Tunis reconnu officiellement comme la vitrine de la ville à l'échelle nationale et internationale, mais également par un ancien lieu de la banlieue nord, à savoir « Sidi Bou Said » qui, au-delà de sa symbolique historique dont témoignent jusqu'à nos jours la présence des anciens palais beylicaux et résidences balnéaires, il est particulièrement connu par son paysage naturel (la mer et la verdure) tant convoité par les touristes, outre son architecture et ses couleurs spécifiques (blanc et bleu) qui rappelle l'architecture traditionnelle de la médina.

Donc, face à ce constat, on pourrait se demander si de nos jours le centre ville est entrain de perdre des éléments de sa centralité symbolique au profit de quelques lieux anciens et prestigieux à la périphérie, comme il a déjà vu depuis une vingtaine d'années sa centralité fonctionnelle se déplacer vers les nouveaux quartiers périphériques attractifs ?

Ou alors peut-on estimer que cette contradiction qu'on vient de souligner n'est qu'apparente puisque si les enquêtés qui ont choisi la carte postale de « Sidi Bou Said », ont probablement choisi ce lieu en fonction de l'image subjective qu'ils voulaient véhiculer de la ville de Tunis. Image qui devrait attirer les touristes tout en mettant en exergue la dimension esthétique du lieu (beauté, architecture, paysage naturelle, etc). Alors que ceux qui ont choisi les cartes postales de la médina ou du centre ville européen pour représenter la ville à l'étranger, visaient une image de la ville qui s'appuie sur des dimensions très puissantes symbolisant le passé historique et les valeurs patrimoniales concrétisées dans les lieux de centralité originelle de la ville.

---

<sup>1</sup> Voir tableau n°46 : Lieux de centralité cités par les enquêtés pour leurs dimensions symboliques, catégorie des lieux figurants sur la carte postale.

En effet, si la représentation de la centralité évolue au rythme de la ville émergente et au rythme de la mentalité des citoyens, on ne peut pas s'empêcher de remarquer que la centralité « tire » un bénéfice qui est loin d'être mineur : le quantitatif s'est élargi au qualitatif et les fonctions aux symboles. Cette centralité « symbolique » fait du centre (originel ou émergent, existant ou imaginaire) une zone plus homogène, plus unitaire et non pas une centralité « construite », figurée sous forme de plan représentant les activités. Bien sûr la concentration des fonctions centrales n'est pas à négliger, c'est le support, condition de la fabrication de l'image de centralité. Mais, peut-être faut-il un compromis de ces deux approches pour saisir, les représentations mentales que les usagers confèrent aux différentes centralités de la ville en leurs attribuant des images spécifiques tout en exprimant une identité globale reconnue par tous. En effet, c'est en entrant en relations directes ou indirectes avec les différents lieux de centralités (originelle ou nouvelles) que se construisent des images et des perceptions, positives ou négatives, propres à chacun. La construction de ces représentations est réalisée selon les expériences personnelles, le vécu ; mais aussi selon la catégorie socio-professionnelle, l'âge, l'origine géographique (rural, urbain...), le sexe, etc. Chaque perception est unique et propre à un individu. De ces différentes perceptions se dégagent et se produisent différentes images de la centralité dans le Grand-Tunis. Ces images sont données pour la plupart, par rapport à un lieu, un monument (par exemple la cathédrale au centre ville ou la mosquée Zitouna à la médina), un divertissement (le théâtre municipal), une fonction (la municipalité de Tunis, etc)

En effet, l'enquête a bien montré que la centralité représentée ne se satisfait pas d'une représentation unique chez les usagers, comme elle ne se limite pas à un seul espace dans la ville de Tunis.

Ainsi, la centralité, dans les représentations des usagers se trouve articulée à de nombreuses images mentales qu'ils associent aux différents lieux de centralité pratiqués. Ces derniers parlent de lieu de centralité de fréquentation : c'est le lieu où on va, où on se rend. Ils parlent de lieu de centralité de symbolique : c'est le lieu qui permet d'exprimer son appartenance, qui doit permettre aux habitants d'y adhérer. Ils parlent, dans les discours éditaires, d'esthétique : C'est le lieu que l'on veut représentatif et beau..... Ils parlent de l'identité à inventer des secteurs d'agglomération ; maintenant, il parle d'agglomération, de « partie de tout », de réseau

de centres, dans lequel chaque centre s'inscrit, mais dans lequel chaque centre doit trouver sa spécificité. Toutes ces représentations ne peuvent être attribuées à toutes les centralités et, pourtant, c'est à leur sujet qu'on parle de ces attributs. La centralité reste un terme polysémique. Cette polysémie, cette variété de centre, constitue une des richesses du territoire urbanisé du Grand Tunis : l'habitant a à sa disposition plusieurs types de centres et de centralités dans lesquels il se rend, alternativement suivant ses besoins, suivant ses humeurs, suivant son vécu, donc suivant l'image subjective associée aux différents lieux de centralité qu'ils fréquentent.

## **Partie n°4: La représentation du centre et de la centralité du Grand-**

### **Tunis dans les discours des acteurs urbains**

#### **Chapitre n°1 : Présentation de la méthodologie de recherche**

Dans cette dernière étape, la recherche se fonde sur des entretiens semi-directifs dont la méthode est expliquée ci-dessous.

#### ***Sous- chapitre n° 1 : Présentation de l'entretien semi-directif et du guide d'entretien***

##### **L'entretien semi-directif**

Les entretiens avec des acteurs publics et privés ont été structurés pour atteindre un certain nombre d'objectifs:

- mieux connaître les acteurs, comment ils définissent et comment ils se représentent d'une façon générale la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis (question n°1 de l'entretien).

- cerner les critères fonctionnels et symboliques de la centralité émergente évoqués par les acteurs interrogés (question n° 2 de l'entretien).

- identifier les critères fonctionnels et symboliques du centre ville évoqués par ces acteurs (question n° 3 de l'entretien).

- établir le rapport entre centre ville et centres périphériques dans la ville de Tunis d'après les enquêtés (question n° 4 de l'entretien).

- décrire les différentes actions conduites pour renforcer la centralité évoquée par les acteurs, pour mieux saisir, d'une part, les approches qui les inspirent pour concevoir les lieux de centralité, et d'autre part, savoir s'ils associent à ces lieux des fonctionnalités nouvelles (question n° 5 de l'entretien).

- évaluer l'influence de l'expérience professionnelle sur la représentation de la centralité chez l'interviewé en tant qu'acteur intervenant ou pas sur le Grand-Tunis (question n°6 de l'entretien).

Ces différents objectifs, permettent d'approcher les différentes représentations de la centralité de la ville de Tunis chez les acteurs urbains interviewés, c'est-à-dire les divers contenus fonctionnels, culturels et même symbolique qu'ils reconnaissent au

centre originel de la ville de Tunis ainsi qu'à ses nouveaux lieux de centralité périphérique.

**Le guide d'entretien :**

Partie informations personnelles des enquêtés
---

**Date de l'entretien .....**

**Nom de l'interviewé ..... Code :**

*La représentation du centre et de la centralité de la ville de Tunis dans les discours des acteurs aménageurs et concepteurs (publics et privés)*

**I. Statut et activité :**

- Profession :
- Entreprise ou institution (titre exact)
- Adresse du lieu du travail
- Statut (directeur, cadre...)
- Formation de base
- Age

**II. Entreprise ou institution**

- Activité dominante de l'établissement
- Nombre de salariés de l'établissement où vous travaillez
- Nature de votre activité dans cet établissement

**III. Itinéraire professionnel**

- Vous êtes dans cet établissement depuis .....
- Avez-vous exercé dans un autre établissement qui traite d'urbanisme et d'aménagement ? 

Oui
-----

Non
-----
- Si oui, lesquels et de quelle date à quelle date ?

Dates	Etablissements	fonctions

Partie : Guide d'entretien

- 1) Pouvez-vous me parler de la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis ?
  
- 2) De nouveaux lieux périphériques se sont développés dans la ville de Tunis. Pouvez-vous m'en parler.
  - ❖ Est-ce que vous pouvez m'en citer quelques-uns ?
  - ❖ Que pensez-vous du rôle qu'ils jouent dans la ville de Tunis ?
  
- 3) Face à ces nouvelles centralités émergentes, quels sont selon vous la fonction et le rôle que doit jouer le centre ville ?
  
- 4) Les noyaux centraux qui se développent en périphérie concurrencent-ils ou pas le centre de Tunis ?
  
- 5) Quelles sont les trois questions essentielles que devrait considérer toute action d'aménagement du centre et de la centralité dans la ville de Tunis ?
  - ❖ .....
  - ❖ .....
  - ❖ .....
  
- 6) Est-ce que dans vos activités et votre fonction vous avez eu à traiter de la question du centre et de la centralité de Tunis ?
  - ❖ Si oui, pouvez-vous-m'en parler ?
  - ❖ Si non, pourquoi ?

**Remarque :**

Après avoir présenté le guide d'entretien, nous aimerons préciser que dans le but d'éviter des entretiens qui risquent de provoquer l'impatience des enquêtés, et afin de s'accorder avec le temps de disponibilité de ces derniers ; Nous avons choisi d'accomplir notre entretien semi-directif sur une durée moyenne d'une demie-heure. Ainsi, pour se tenir à cette durée, nous avons conçu un guide d'entretien autour de six questions.

*Sous- chapitre n°2 : Présentation des enquêtés (les acteurs urbains interrogés)*

Les entretiens semi-directifs<sup>1</sup>, ont concerné 24 personnes, dont 14 acteurs urbains publics et 10 acteurs urbains privés, identifiés par des codes distinctifs selon leur position professionnelle<sup>2</sup>.

*Tableau n° 66: Présentation du profil des enquêtés*

Types acteurs	Age (Ans)	Codes	Formation d'origine	Fonctions des acteurs urbains interrogés
Acteurs publics	61	<b>Apb1</b>	Génie civil	Directeur du service technique à la municipalité de Tunis
	30	<b>Apb2</b>	Architecture	Architecte dans le service aménagement de la municipalité de Tunis
	53	<b>Apb3</b>	(-)	Directeur d'aménagement à la municipalité de Tunis
	33	<b>Apb4</b>	Architecture	Architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis
	44	<b>Apb5</b>	Génie civil	Ingénieur à la Société Nationale Immobilière de Tunis
	40	<b>Apb6</b>	Architecture	Architecte à l'Association de Sauvegarde de la Médina
	66	<b>Apb7</b>	Histoire	Historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina
	50	<b>Apb8</b>	Arts plastiques	Responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat
	59	<b>Apb9</b>	Architecture	Architecte-urbaniste à l'Agence Foncière de l'Habitat
	59	<b>Apb10</b>	Architecture	Directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine
	56	<b>Apb11</b>	Géographie	Directeur des études à la direction d'aménagement du territoire.
	50	<b>Apb12</b>	(-)	Directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation et Réhabilitation Urbaine
	48	<b>Apb13</b>	Génie civil	Directeur au ministère de l'équipement
	40	<b>Apb14</b>	Economie	Directeur au ministère du développement et de la coopération

<sup>1</sup> Dans la partie annexe : enquête avec les acteurs urbains, voir annexe n° 1 (Le guide d'entretien semi directif)

<sup>2</sup> Dans la partie annexe : enquête avec les acteurs urbains, voir annexe n°2 (La liste de tous les acteurs interrogés et la liste des acteurs interrogés dont les discours ont fait objet d'analyse)

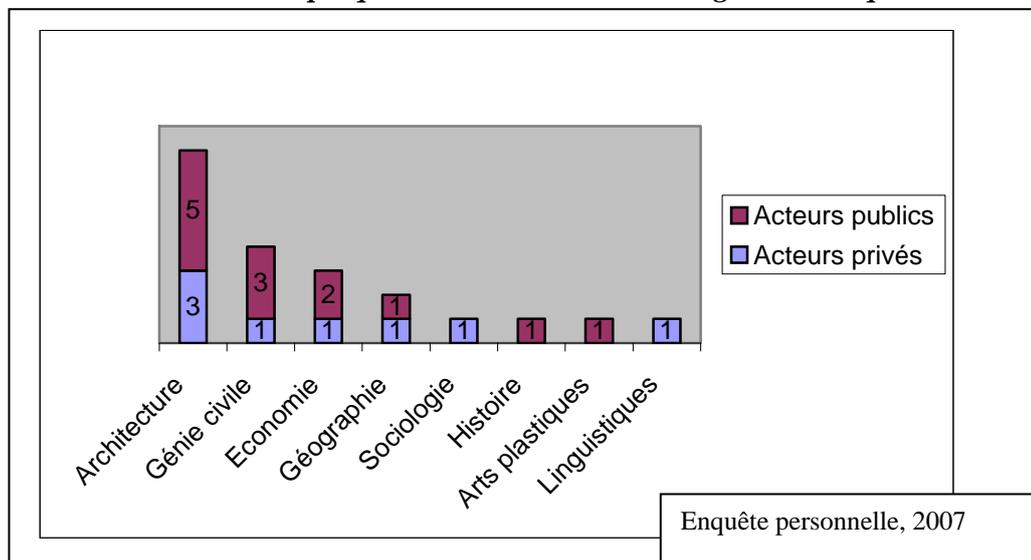
Acreurs privés	55	<b>Apv1</b>	Géographie	Directeur de bureau d'étude en urbanisme « DIRASET »
	-	<b>Apv2</b>	Architecture	Directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM »
	50	<b>Apv3</b>	Architecture	Architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme
	57	<b>Apv4</b>	Sociologie	Directeur de bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT »
	56	<b>Apv5</b>	Linguistique	Directrice de bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC »
	47	<b>Apv6</b>	Architecture	Directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis
	42	<b>Apv7</b>	Economie	Promoteur immobilier privé 1
	32	<b>Apv8</b>	(-)	Promoteur immobilier privé 2
	40	<b>Apv9</b>	Economie	Promoteur immobilier privé 3
	42	<b>Apv10</b>	Génie civil	Représentant de la fédération des bâtiments

Remarque : Ce symbole (-) désigne « pas de réponse ».

• **Formation d'origine des enquêtés :**

D'après les données du tableau n°66, nous pouvons présenter les caractéristiques professionnelles suivantes concernant nos 24 enquêtés.

*Graphique n° 27: Formation d'origine des enquêtés*



Ainsi, nous remarquons que c'est l'architecture qui représente le champ de formation le plus dominant chez les enquêtés, sachant qu'il indique le profil de 5 acteurs publics et 3 acteurs privés. En deuxième position, nous retrouvons la génie civile représentant la formation de base de 3 acteurs publics et d'1 acteur privé. Les troisième et quatrième positions sont occupées simultanément par l'économie (3enquêtés) et la géographie (2enquêtés). Enfin, chacun des quatre derniers classements

représente un acteur dont les formations respectives appartiennent au domaine des sciences humaines et sociales. D’ailleurs, si nous considérons la représentation de la formation d’origine des enquêtés selon leur appartenance au domaine des sciences techniques (architecture et génie civile) et au domaine des sciences humaines et sociales, nous allons remarquer que c’est le premier domaine qui est le plus représentatif par rapport au deuxième en comptabilisant 12 enquêtés contre 9. Cette dernière remarque laisse transparaître deux idées :

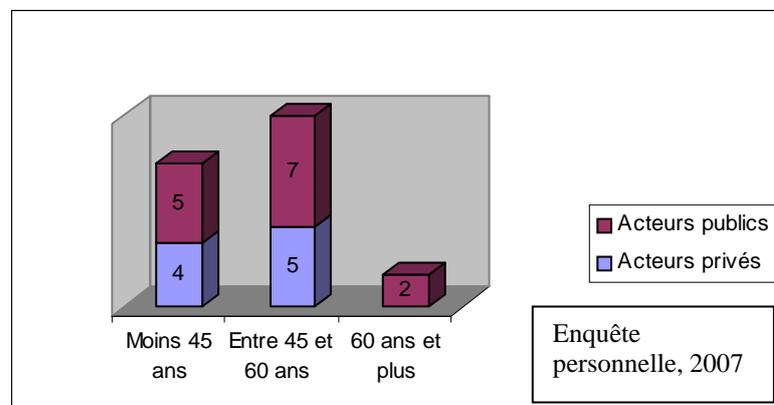
- La première idée pourrait traduire l’importance de la représentation des professionnels dans notre échantillon.

- La deuxième idée, à travers la diversité des formations d’origine, souligne la pluridisciplinarité caractérisants les profils de nos enquêtés. Pluridisciplinarité qui révèle le point commun entre les professions de ces différents enquêtés, à savoir la ville.

• **Age et expérience professionnelle des enquêtés :**

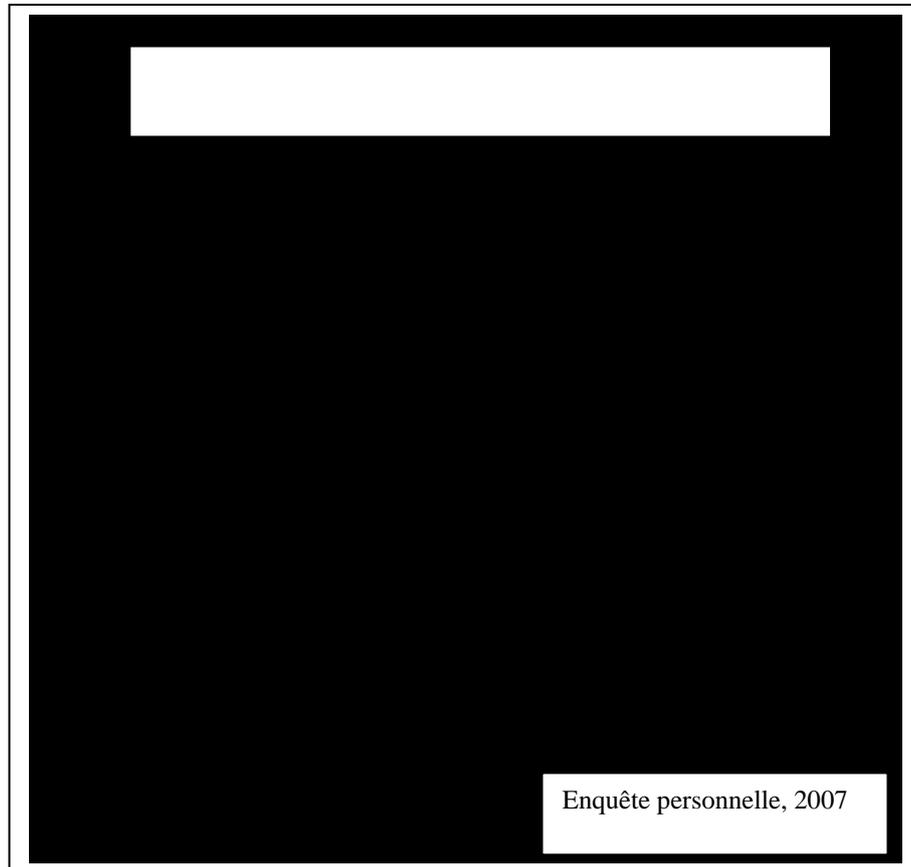
Comme le montre le graphique n°28 suivant la majorité des enquêtés appartiennent à une tranche d’âge entre 45 et 60 ans, ce qui pourrait être révélateur de l’importance de leur expérience professionnelle. D’ailleurs, pour souligner l’ancienneté de l’expérience professionnelle observée chez la majorité des enquêtés. Nous remarquons, que nous avons également recensé dans notre échantillon, deux acteurs publics ayant un âge supérieur à 60 ans sachant qu’il s’agit de l’historienne (Apb7) qui est retraitée, et du directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) qui au moment de l’entretien continuait d’exercer ses fonctions à l’âge de 67 ans.

**Graphique n° 28: Caractéristiques d’âge des enquêtés**



En effet, concernant l'expérience professionnelle touchant la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis, les enquêtés, affirment avoir eu l'occasion de traiter certains aspects de cette question dans le cadre de leur travail.

***Graphique n° 29: Domaine d'expérience professionnelle des enquêtés concernant la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis***



Ainsi, sur la base de leurs témoignages, nous avons réalisé le graphique n°29 qui synthétise l'expérience des enquêtés concernant cette question autour des trois champs d'interventions suivants :

- Participation à des projets urbains qui touchent la centralité dans la ville de Tunis : il représente le champ d'intervention, dans lequel nous avons recensé la majorité des enquêtés dont 10 acteurs publics et 4 acteurs privés. Nous précisons que le tableau n°67 mentionne les exemples de collaboration cités par les enquêtés regroupés sous cette rubrique.
- Réflexion sur la question du centre ville et de la centralité dans la ville de Tunis :

Comme le montre le graphique n°29, sept acteurs publics et quatre acteurs privés affirment avoir participé à réfléchir, durant leur expérience professionnelle, sur certaines questions de la centralité urbaine. Les exemples des travaux auxquels ils ont participé sont présentés dans le tableau n°68.

- Réalisation des documents d'urbanisme et d'enquête qui touchent la question de centralité dans la ville de Tunis : Seuls trois acteurs privés représentent les directeurs de trois bureaux d'études ont été recensés dans cette rubrique. Ainsi, le directrice du bureau d'étude « DIRASET » (Apv1) affirme avoir participé dans la réalisation d'une enquête : « Tunis le sens de la capitale » portant sur l'évolution du tertiaire au centre ville en 1974. Le directeur du bureau d'étude « URBACONSULT » (Apv 4) évoque une note qu'il a rédigée en 1978 sur le centre urbain nord. Enfin, ce dernier (Apv4) et le directeur du bureau d'étude « URAM » disent avoir participé dans la réalisation du Schéma Directeur d'Aménagement 2016.

*Tableau n° 67: Expériences des enquêtés concernant des projets urbains touchant la centralité dans la ville de Tunis*

participation à des projets urbains qui touchent la centralité dans la ville de Tunis	ACTEURS PRIVES				ACTEURS PUBLICS								
	Apv 2	Apv 5	Apv 6	Apv 8	Apb1	Apb2	Apb3	Apb4	Apb6	Apb9	Apb13	Apb14	
Le projet du lac sud à Radés	1												1
Le projet du lac nord		1	1										
Le projet du stade sportif à Radés				1									
Le projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba					1			1	1				
Projet de piétonisation de la rue de Marseille et des avenues de la liberté et avenues H. Thamer dans le centre ville					1								
Le projet du lac sud dans sa partie qui est rattaché à Tunis à savoir le port de plaisance de la petite Cécile						1							
La réalisation du centre urbain nord, centres d'El Manar, les Berges du Lac							1						
Des projets de réhabilitation dans la médina de Tunis (Hafsia, Plais Khair-Eddine, etc.)									1				
Des projets de réhabilitation dans la ville européenne (restructuration conversion du tribunal administratif de la rue de Rome. Des façades de villas à l'avenue de la Liberté, etc.)									1				
Les projets d'aménagement Borj Essedria et Wed Soltan										1			
Les projets d'aménagement de Bhar Lazrak et l'opération de Ain Zaghouan										1			
Le projet de réhabilitation et de rénovation des quartiers anciens de la Hafsia à la médina de Tunis											1		
Le projet de la Petite Cécile												1	
Fréquence des acteurs	1	1	1	1	2	1	1	1	3	2	1	1	1

Enquête personnelle, 2007

*Tableau n° 68: Expériences des enquêtés au niveau de la réflexion sur les questions de la centralité dans la ville de Tunis*

<b>Réflexion sur la question du centre ville et de la centralité dans la ville de Tunis</b>	<b>ACTEURS PRIVÉS</b>				<b>ACTEURS PUBLICS</b>								
Débat autour du métro et la question du centre et la centralité à Tunis	Apv4												
On a commencé à réfléchir sur les problèmes de la centralité : comment substituer aux 2 centres qui ont échoué parce qu'on pensait que la stratégie était très bonne.	Apv4												
Réflexion sur les problèmes des dépôts dans le centre ville		Apv5											
Réflexion sur la relation entre le c v les zones d'extension programmées			Apv6										
Réflexion sur la question du centre et de la centralité à Tunis : En tant qu'un cadre à l'UTICA, puisque je suis le secrétaire général de fédération des promoteurs immobiliers, je peux vous dire que la question du centre-ville et de la centralité nous rencontre souvent dans notre travail et ceci de manière directe ou indirecte.				Apv10									
Trouver des solutions pour les problèmes du transport et de la circulation dans le centre ville					Apb1								
Réflexion sur le caractère dynamique et attractif des espaces centraux des nouveaux lieux périphériques et penser leur rapport avec le centre ville						Apb5							
Réflexion sur la centralité de la médina et les problèmes du cv colonial							Apb7						
Réflexion sur le projet de la Petite Cécile : Le problème de centralité au niveau de la conception de l'espace je ne l'ai pas traité. Par contre au niveau de l'analyse et de la réflexion, ou dans le cadre de la municipalité de Tunis, quand j'ai travaillé, je me suis penché sur le cas de la petite sessile.								Apb8					
Collaboration dans le cadre du plan régional d'aménagement dans le district de Tunis des années 70 : Il y a une trentaine d'années, on a essayé d'organiser un centre ville avec des centres restructurateurs autour et ceci dans le cadre du plan régional d'aménagement dans le district de Tunis. Et c'était peut être la première fois à Tunis, qu'on posait les termes de centre et de centralité d'une manière globale, réfléchi et hiérarchisée.									Apb10				
Régler les problèmes de circulation et renforcer la centralité du Grand Tunis										Apb11			
Réflexion sur les problèmes du centre ville												Apb12	
<b>Fréquence des acteurs</b>	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

### *Sous- chapitre n° 3 : L'analyse du discours comme analyse de contenu*

Une fois transcrits<sup>1</sup>, les discours recueillis par les différents acteurs précités, ont fait l'objet de l'analyse de contenu<sup>2</sup>. Cette méthode d'analyse s'est basée sur trois étapes successives.

#### **Section n°1 : La première étape de l'analyse thématique des entretiens**

Elle consiste à définir un corpus d'analyse sur la base des discours transcrits des acteurs interrogés. Cette étape est plus délicate qu'elle ne paraît, parce qu'elle consiste d'abord à découper les parties des discours qui ont abordé directement ou indirectement la question du centre et de la centralité dans le Grand-Tunis ; et de dégager ensuite les différents thèmes évoqués par les interviewés en répondant à chacune des questions de notre entretien semi directif. Les tableaux ci-dessous illustrent cette première étape de l'analyse de contenu appliquée sur l'entretien réalisé avec l'acteur public n°1 (Apb1) :

**Tableau n° 69: Exemple du traitement du discours de l'enquêteé Apb1**

<b>Acteur public n°1, « directeur du service technique de la municipalité de Tunis », (Apb1), entretien n°23 :</b>	
<i>Q1 : Pouvez vous me parler de la question du centre ville et de la centralité dans la ville de Tunis ?</i>	
Thèmes	Enoncés (Signifiés)
La polycentralité à Tunis	On dit le centre de Tunis parce que c'est le premier centre d'intérêt qui a vu le jour. Depuis longtemps, c'est pratiquement le seul. Mais actuellement, il y a une décentralisation d'où la création de plusieurs pôles d'intérêt autour de ce centre.
La dévalorisation du centre ville	On peut dire que le centre-ville a subi un peu une perte de sa valeur parce qu'il n'est plus le seul centre d'intérêt puisqu'il y en a d'autres et donc il a perdu de son attractivité.
Problème de congestion du centre ville	Les gens ont préféré construire et aller ailleurs à cause de plusieurs problèmes dans le centre-ville. Et particulièrement la congestion du centre. Malgré la création de ces plusieurs nouveaux centres à la périphérie la structure de transport et la fonctionnalité du transport repose sur le centre-ville.

<sup>1</sup> Dans la partie annexe : enquête avec les acteurs urbains, voir annexe n°3 (Transcription des discours des acteurs interviewés).

<sup>2</sup> Voir la présentation de cette méthode d'analyse thématique des discours, dans la partie méthodologie de recherche, dans cette thèse.

**Q2 :** *De nouveaux lieux périphériques se sont développés dans la ville de Tunis. Pouvez vous m'en parler. Est-ce que vous pouvez m'en citer quelques-uns ? Que pensez-vous du rôle qu'ils jouent dans la ville de Tunis ?*

Thèmes	Enoncés (Signifiés)
Exemples des nouveaux centres	Oui, il y a d'abord la banlieue nord et puis l'Ariana, la Manouba, Hammam Lif. Avec le développement de l'urbanisation, on a vu que tous ces lieux se sont rapprochés les uns des autres. Avec l'aménagement de quelques espaces qui n'étaient pas programmés pour le développement de la ville comme les Berges du Lac ou des zones agricoles comme la Soukra. Donc, comme exemple de ces nouveaux centres, je cite El Menzeh, les Berges du Lac, El Manar.
polyfonctionnalité des nouveaux centres	Ces lieux sont porteurs de centralités parce qu'ils sont polyfonctionnels, les gens y viennent et trouvent leurs besoins satisfaits. On y trouve des services, des équipements de commerces, etc.
<i>Le rôle de nouveaux centres émergents</i>	
La primauté du centre ville	Mais quand même il doit y avoir un équilibre entre ces centres et l'ancien centre. Dans le sens où le centre-ville doit garder sa position dans la tête de la hiérarchie pour éviter de voir toutes ses fonctions migrer vers les autres centres.
La complémentarité (l'équilibre) du centre ville avec les nouveaux centres	Le côté positif, ils ont permis au centre-ville de se dégager. Et ils doivent jouer un rôle de complémentarité avec le centre-ville. Mais quand même il doit y avoir un équilibre entre ces centres et l'ancien centre.
Les problèmes d'habitat, d'esthétique urbaine dans le centre ville	Je prends l'exemple de l'habitat, les gens quittent le centre-ville pour se loger ailleurs et donc le centre-ville est devenu presque un centre de services. Mêmes ceux qui habitent aujourd'hui dans le centre-ville sont ceux qui bénéficient d'un loyer figé mais aussi du droit d'y rester. Bien sûr eux ils trouvent leur intérêt, mais les propriétaires des immeubles ne peuvent plus assurer l'entretien des bâtiment ce qui porte préjudice à l'esthétique du centre-ville.

**Q3 :** *Face à ces nouvelles centralités émergentes, quelles sont selon vous la fonction et le rôle que doit jouer le centre ville ?*

Thèmes	Signifiés
Rôle culturel, social et symbolique	Le rôle du centre-ville, c'est toujours un rôle culturel, un centre de rencontre, c'est un espace de mémoire collective. Donc il faut le préserver dans ce sens.
Satisfaire les besoins de ses usagers par sa polyfonctionnalité	Donc il faut le préserver dans ce sens. Mais, parfois, il faut changer la fonction du centre pour suivre l'évolution de la ville. Il faut donc que ce centre soit équilibré dans les fonctions qu'ils assurent pour satisfaire les besoins de tout le monde. Il doit être polyfonctionnel.
Problème de congestion du centre ville	Cela dit on ne doit pas injecter des équipements ou des services ou des activités qui n'intéressent pas le fonctionnement du centre-ville. Par exemple, il faut reprendre la structuration du réseau du transport, avec l'extension de la ville. On ne peut pas continuer à donner au centre-ville la fonction de transiter par lui. Ça ne fait que nuire au centre-ville et l'asphyxie. Donc, il vaut mieux penser à faire des rocades par exemple. D'ailleurs c'est ce qu'on est en train de faire.

*Q4 : Les noyaux centraux qui se développent en périphérie concurrencent-ils ou pas le centre de Tunis ?*

Thèmes	Signifiés
Oui, il y a concurrence	Bien sûr, le centre-ville est concurrencé par les autres nouveaux centres
Les problèmes du centre ville	Vous savez le centre ville a plusieurs problèmes par rapport à son développement, sa rénovation, son réaménagement puisqu'il y a des zones qui sont difficiles à réaménager comme « la petite Cécile » avec son problème de foncier (le sol est mauvais, les fondations coûtent cher). Donc le centre-ville est concurrencé par les autres nouveaux centres qui n'ont pas ces problèmes. Ce qui fait que les promoteurs ne sont pas très attirés par le centre-ville et veulent investir ailleurs.

*Q5 : Quelles sont les trois questions essentielles que devrait considérer toute action d'aménagement du centre et de la centralité dans la ville de Tunis ?*

Thèmes	Signifiés
Valoriser l'image du centre ville	1- Il faut d'abord préserver les bâtiments du centre-ville, il faut les restaurer, les réhabiliter pour lui donner une âme. C'est-à-dire, il faut valoriser son image urbaine.
Transport/accessibilité du centre ville	2- Il faut desservir ce centre en moyens de transport. Il faut chercher un certain équilibre entre la voirie, la circulation et le transport collectif c'est-à-dire tous les moyens du transport dans le centre-ville, c'est pour le desservir.
L'esthétique urbaine	3- L'embellissement des façades, la cohérence des façades et tout l'aspect esthétique de l'espace.
La polyfonctionnalité	4- Il faut que les équipements dans le centre soient divers pour l'animer et pousser les gens à y retourner.

*Q6 : Est-ce que dans vos activités et votre fonction vous avez eu à traiter de la question du centre et de la centralité de Tunis ? Si oui, pouvez-vous m'en parler*

Oui, durant toute ma carrière j'ai rencontré des problèmes de transport, de plan de circulation. On a essayé de dégager le centre-ville de tout ce qui est mouvement de transit et favoriser les rocade.

On a essayé d'améliorer le centre-ville par le biais du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba. Maintenant, on a un autre projet qui s'intéresse aux axes des avenues de la liberté et avenues H. Thamer se sont des idées qui datent depuis 20 ans et qui consistent à faire des espaces piétonniers. Et on a commencé réellement à la rue de Marseille. Où on a reconverti toute cette rue en une rue piétonne.

Enquête personnelle, 2007

La suite des tableaux de cette première étape de l'analyse de contenu opérée sur les discours des acteurs interviewés figure dans la partie annexe (n°4)<sup>1</sup>. L'observation de ces tableaux a permis de constituer les six listes thématiques suivantes :

**1. La liste des thèmes évoqués par les acteurs en répondant à la question n°1**

*Tableau n° 70: La liste thématique des réponses de la question n°1 de l'entretien*

<i>Acteurs interrogés</i>	<i>Acteurs privés</i>	<i>Acteurs publics</i>
<b>1) Evolution de la notion de la centralité</b>	Apv1	Apb6
<b>2) L'importance du centre ville (primauté du centre ville)</b>	Apv1	Apb3, Apb9, Apb12
<b>3) La référence aux documents officiels d'urbanisme</b>	Apv1	
<b>4) Historique et dynamique de la centralité</b>	Apv1, Apv4, Apv5	Apb1, Apb3, Apb6, Apb7
<b>5) La référence aux documents officiels d'urbanisme</b>	Apv1, Apv4	Apb9
<b>6) L'approche pluridisciplinaire de la centralité</b>	Apv2	
<b>7) La polycentralité à Tunis</b>	Apv2, Apv3, Apv4	Apb1, Apb3, Apb4, Apb5, Apb8, Apb13
<b>8) Les différentes formes de la centralité</b>	Apv2, Apv3	Apb2
<b>9) Les attributs de la centralité</b>	Apv2	
<b>10) La paupérisation du centre ville</b>	Apv2, Apv10	
<b>11) Les centres commerciaux</b>	Apv2, Apv3	
<b>12) Les centralités programmées</b>	Apv3, Apv4	
<b>13) Les centralités non-programmées</b>	Apv3, Apv4	
<b>14) L'échec de quelques centres programmés</b>	Apv3	
<b>15) La centralité et la planification urbaine</b>	Apv4 Apv5	
<b>16) La dichotomie centre ville coloniale et médina</b>	Apv5	
<b>17) La polyfonctionnalité du centre ville</b>	Apv6, Apv8	Apb6, Apb13, Apb14
<b>18) Représentation et images mentales du centre ville chez les acteurs</b>	Apv7, Apv10	Apb3, Apb4
<b>19) Définition fonctionnelle de la centralité</b>	Apv7	Apb8
<b>20) Problèmes d'esthétique urbaine du centre ville</b>	Apv7	

<sup>1</sup> Dans la partie annexe : enquête avec les acteurs urbains, voir l'annexe n°4 : (Constitution du corpus d'analyse » et l'analyse thématique par énoncé et par question dans chaque entretien)

21) Le centre ville reflet de l'image de la ville	Apv7	Apb13
22) Comparaison entre la production des lieux de centralité par les promoteurs immobiliers publics et privés	Apv8	
23) Problèmes du délabrement et du loyer très bas dans le centre ville	Apv9, Apv10	
24) Solution contre le délabrement au centre ville	Apv9, Apv10	
25) Spécificité du centre ville : ambiance et dynamique	Apv9, Apv10	
26) Patrimoine architectural et culturel (la médina)	Apv10	
27) La dévalorisation du centre ville		Apb1
28) Problème de congestion du centre ville		Apb1
29) Différentes perceptions et définitions de la notion de centralité chez les différents acteurs		Apb6, Apb8
30) l'attraction du centre ville (polysocialité et polyfonctionnalité)		Apb10
31) Patrimonialisation de l'axe H.Bourguiba		Apb6
32) Alléger le centre ville par la création de nouveaux centres urbains		Apb9
33) Attraction et polysocialité du centre ville		Apb10
34) Régler les problèmes de la circulation et renforcer la centralité de la ville		Apb11, Apb13
35) La centralité un moyen de promotion de l'image de la ville		Apb12

Enquête personnelle, 2007

## 2.La liste des thèmes évoqués par les acteurs en répondant à la question n°2

Tableau n° 71: La liste thématique des réponses de la question n°2 de l'entretien

Thème n°	Thèmes	Acteurs interrogés	Acteurs privés	Acteurs publics
1	Des exemples de centres secondaires		Apv1, Apv2, Apv3, Apv3, Apv5, Apv6, Apv7, Apv9, Apv10	Apb1, Apb2, Apb3, Apb4
2	Centre dortoir		Apv1	Apb6, Apb9
3	la référence au SDA		Apv2	Apb14

4	<b>L'accessibilité des nouveaux lieux de centralité</b>	Apv8	Apb8
5	<b>Les nouvelles formes de la centralité à la périphérie de la ville (exp : la cité Ettadhamen, les centres commerciaux)</b>	Apv2	
6	<b>Les centres commerciaux</b>	Apv2, Apv3	Apb3, Apb4, Apb8
7	<b>Problèmes d'urbanisation engendrés par la production des lieux de centralité spontanée</b>	Apv2	
8	<b>Les inconvénients de la centralité spontanée (le cas de l'av. Hédi Nourira à la cité Ennasser)</b>	Apv2	
9	<b>L'appropriation de nouveaux lieux de centralité émergente par la population</b>	Apv2	
10	<b>Le manque de procédure d'aménagement de tissu polyfonctionnel des lieux de centralité</b>	Apv2	
11	<b>L'image attractive des lieux de centralité périphérique (modernité, luxe, animation, richesse)</b>	Apv3	
12	<b>Promenade et circulation piétonne dans les lieux de centralité périphérique</b>	Apv3	
13	<b>La centralité périphérique est effet de mode</b>	Apv3	
14	<b>Le rôle négatif des centres non programmés (nuisance et problème de circulation)</b>	Apv3	
15	<b>Alléger le centre ville et satisfaire les besoins de leurs usagers et équilibrer le Grand-Tunis</b>	Apv3, Apv8, Apv9	Apb4, Apb5, Apb7, Apb8, Apb13
16	<b>Les types de centralité (centralité des services liés aux habitants, centralité de transit)</b>	Apv4	Apb2, Apb3
17	<b>La remise en cause de la notion des centres secondaires</b>	Apv4, Apv7	
18	<b>La notion de pôle</b>	Apv5	
19	<b>La polyfonctionnalité de l'hypercentre</b>	Apv5	
20	<b>Le rôle socio-culturel des centres secondaires</b>	Apv5	
21	<b>Les centres secondaires assurent la jonction entre l'hypercentre et l'ouverture sur le lac</b>	Apv5	
22	<b>La polycentralité à Tunis</b>	Apv6	Apb3, Apb6, Apb7 Apb8
23	<b>La primauté du centre ville</b>	Apv6,	Apb1, Apb8, Apb9
24	<b>L'importance de l'avenue H. Bourguiba dans le centre ville (image forte)</b>	Apv6	Apb6, Apb8, Apb10

25	<b>La centralité de la médina</b>	Apv6	Apb10,
26	<b>Le centre colonial</b>	Apv6	Apb10,
27	<b>Les centres programmés : l'exemple du projet des berges du lac nord (cité Ennasser, Ariana)</b>	Apv6	Apb5, Apb11, Apb14
28	<b>Les centres anarchiques non programmés (exemple de la cité Ettadhamen)</b>	Apv2, Apv6	Apb11
29	<b>La contribution des pratiques des populations dans la production de la centralité)</b>	Apv6	Apb5
30	<b>Le rôle de l'Etat dans la régularisation des centralités anarchiques</b>	Apv6	Apb10
31	<b>Critiques des documents officiels d'urbanisme</b>	Apv6	
32	<b>Evolution de la centralité au coup par coup</b>	Apv6	Apb6
33	<b>L'importance du foncier dans la production de la centralité</b>	Apv6	Apb2, Apb 6
34	<b>La collaboration nécessaire entre les acteurs pour produire les lieux de centralité</b>	Apv6	
35	<b>La nécessité de l'aménagement de la ville selon sa vision globale</b>	Apv6	Apb12
36	<b>Les problèmes de la circulation et du stationnement comme résultat de l'aménagement de la ville au coup par coup</b>	Apv6	
37	<b>Centralité spécialisée dans les services</b>	Apv7	Apb10,Apb12
38	<b>La primauté de l'image de la centralité du centre ville</b>	Apv7	Apb1, Apb2, Apb6
39	<b>Détente, loisir et logement</b>	Apv7	Apb4, Apb5, Apb6
40	<b>La concentration des administrations dans le centre ville</b>	Apv7	
41	<b>Renforcement de la centralité du centre ville par la concentration et l'implantation des activités de commandement</b>	Apv7	Apb12
42	<b>Développement anarchique de la centralité périphérique et affaiblissement de la centralité originale</b>	Apv7	Apb7, Apb12
43	<b>Pb d'accessibilité du centre ville</b>	Apv8	
44	<b>Rôles symbolique et culturel du centre ville</b>	Apv8	Apb13
45	<b>Avantages des nouveaux lieux de centralité (satisfaire les besoins de leurs occupants, bien équipés et accessibles)</b>	Apv9	
46	<b>Les nouveaux lieux de centralité</b>	Apv9	Apb7

	<b>concurrence le centre ville</b>		
47	<b>La référence aux pays étrangers comme des exemples à suivre</b>	Apv9, Apb3	Apb2
48	<b>Les problèmes du centre ville (condensé et saturé)</b>	Apv9,	Apb2, Apb8
49	<b>Les nouveaux centres périphériques permettent de satisfaire les besoins de leurs occupants en équipements et en logement</b>	Apv10	
50	<b>La polyfonctionnalité de nouveaux centres</b>		Apb1
51	<b>La complémentarité du centre ville et les nouveaux centres</b>		Apb1, Apb4, Apb5, Apb6, Apb13, Apb14
52	<b>L'abandon du centre ville (à cause des problèmes d'habitat et de l'esthétique urbaine)</b>		Apb1, Apb3, Apb8, Apb9, Apb10, Apb12
53	<b>L'attraction et l'accessibilité des lieux de la centralité</b>		Apb2
54	<b>La dépendance au centre ville (lieu d'attraction et de transit)</b>		Apb2
55	<b>La spécialisation des centres secondaires</b>		Apb3
56	<b>L'importance de l'av H. Bourguiba dans la représentation des usagers du centre ville</b>		Apb6, Apb8
57	<b>Complémentarité avec le centre ville (accessibilité et transport facile)</b>		Apb6, Apb13
58	<b>Problème d'animation de l'avenue H. Bourguiba</b>		Apb7
59	<b>La nécessité de créer des centres polyfonctionnels et dynamiques</b>		Apb9
60	<b>Le projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba comme solution aux problèmes du centre ville</b>		Apb10
61	<b>Des centres périphériques non hiérarchisés</b>		Apb6, Apb7, Apb11
62	<b>Assurer les fonctions tertiaires</b>		Apb12
63	<b>L'hiérarchie des centres périphérique selon les documents officiels d'urbanisme</b>		Apb14
64)	<b>L'accessibilité des nouveaux lieux de centralité</b>	Apv 8	Apb 8

Enquête personnelle, 2007

### 3. La liste des thèmes évoqués par les acteurs en répondant à la question n° 3

Tableau n° 72: La liste thématique des réponses de la question n°3 de l'entretien

Thème n°	Acteurs interrogés		
	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics
1	Le centre ville : un nœud de communication avec le reste de l'agglomération (communication et accessibilité)	Apv1, Apv8	
2	La difficulté du rôle joué par le centre ville à cause de son site (pb foncier)	Apv1, Apv6	
3	Le rôle fonctionnel du centre ville (communication, économique, échange, compétitivité)	Apv1, Apv2, Apv8, Apv10	
4	Promotion de l'image de la ville à l'échelle nationale et internationale	Apv1, Apv4, Apv5, Apv7, Apv9	Apb2, Apb5, Apb7, Apb8, Apb12
5	La dynamique de la centralité du centre originel	Apv2	
6	Sociabilité, citoyenneté, convivialité, rencontre	Apv2, Apv10	Apb1, Apb4, Apb5, Apb10,
7	Symbolique (vitrine de la ville), historique et culturelle (patrimoine, mémoire collective)	Apv2, Apv3, Apv4, Apv5, Apv7, Apv8, Apv9, Apv10	Apb1, Apb2, Apb3, Apb4, Apb5, Apb7, Apb8, Apb10,
8	La référence au projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba	Apv2	Apb2, Apb8
9	Le centre ville : espace d'identité collective	Apv2 Apv3, Apv5, Apv7, Apv8	Apb 3
10	L'importance de la sauvegarde et de préservation du centre ville	Apv3, Apv7,	Apb1, Apb8, Apb11, Apb12, Apb13
11	Le centre ville : patrimoine architectural	Apv3	Apb2, Apb7
12	Satisfaire les besoins des usagers par sa polyfonctionnalité		Apb1, Apb10
13	Problème de congestion du centre ville		Apb1, Apb10, Apb13, Apb14
14	Un rôle de commandement	Apv4	Apb14
15	La fonction culturelle dans les centres villes	Apv4	
16	Centre ville abandonné	Apv4	Apb8
17	Problème de ségrégation entre le centre ville colonial et la médina	Apv5	
18	L'importance de l'axe H. Bourguiba dans l'imaginaire du centre ville	Apv5	Apb4

19	Assurer les fonctions tertiaires et les activités de commandement	Apv6	Apb11
20	La nécessité de renforcer la centralité originelle face à celle des nouveaux centres émergents	Apv7	Apb11
21	Centre ville : espace de promenade et de loisir	Apv8	Apb4, Apb10, Apb13
22	Manque d'animation dans le centre ville	Apv9	
23	La baisse de la fonction de l'habitat dans le centre ville	Apv9, Apv10	Apb8
24	La dispersion des fonctions dynamisantes du centre ville en dehors de ses limites	Apv9	Apb11
25	La nécessité de préserver la fonction d'habitat dans le centre ville pour garder sa dynamique et son ambiance	Apv9	
26	Rôle polyfonctionnel du centre ville	Apv10	Apb13
27	La primauté de la fonction culturelle du centre ville par rapport à celles des centres secondaires	Apv10	Apb3, Apb4, Apb7, Apb10
28	Manque d'animation culturelle nocturne dans le centre ville	Apv10	Apb10, Apb11
29	L'impact positif de la valeur symbolique du centre ville ainsi que de sa proximité et de son accessibilité sur la valeur du foncier des centres limitrophes		Apb2
30	Nécessité de valoriser son image de marque		Apb4, Apb7, Apb8, Apb10, Apb12, Apb13
31	La patrimonialisation du centre ville		Apb7, Apb8
32	La dichotomie entre le centre ville et les centres périphériques		Apb10
33	Alléger le centre ville		Apb10
36	La fonction touristique du centre ville		Apb11
37	La référence au projet de la petite Sessile dans le centre ville		Apb12
38	Assurer l'équilibre entre les différents centres		Apb13
39	Problème de circulation et du délabrement dans le centre ville		Apb13

Enquête personnelle, 2007

#### 4. La liste des thèmes évoqués par les acteurs en répondant à la question n° 4

Tableau n° 73: La liste thématique des réponses de la question n°4 de l'entretien

<b>Thème n°</b>	<b>Acteurs interrogés</b>	<b>Acteurs privés</b>	<b>Acteurs publics</b>
	<b>Thèmes</b>		
1	Les centres périphériques ne concurrencent pas le centre ville	Apv1, Apv2, Apv4	Apb10
2	Améliorer la relation du centre ville avec les centres périphériques	Apv1	
3	Les problèmes du centre ville : délabrement et d'esthétique	Apv1, Apv9	
4	Les problèmes du centre ville : problème de liaison nord-sud	Apv1	
5	La référence au projet de la petite Cécile	Apv1	Apb1
6	Le centre ville reflète l'image de la ville	Apv2, Apv9	
7	Le cv espace d'identité collective pour les citoyens	Apv2	Apb7
8	Il y a concurrence au niveau de l'animation et les loisirs entre le centre ville et les centres périphériques	Apv 3, Apv6	Apb4, Apb7
9	La référence à l'exemple de la cité Ennasser	Apv3	Apb5, Apb7
10	Le rôle de la population dans la production de la centralité	Apv3	
11	L'interaction des acteurs urbains dans la production de la centralité	Apv3	
12	La polyfonctionnalité et l'attraction du cv	Apv4	Apb9
13	Oui, à présent, il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques	Apv5	
14	Il n'y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques au niveau polyfonctionnel, poly social, culturel et symbolique	Apv6	Apb3, Apb4, Apb8, Apb9, Apb10
15	Pas de concurrence au futur	Apv5	
16	La dimension symbolique et historique du centre ville	Apv5, Apv8	Apb10, Apb8, Apb9, Apb10
17	Il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques au niveau des activités de loisirs	Apv6, Apv6	
18	Les problèmes du centre ville : Accessibilité, circulation et stationnement	Apv6, Apv6, Apv8	Apb2, Apb8, Apb10

19	<b>Il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques</b>	Apv7, Apv8, Apv9	Apb1, Apb2, Apb8, Apb12, Apb14
20	<b>Il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques au niveau du tertiaire, du commerce et des espaces de stationnement</b>	Apv7	
21	<b>La concurrence du centre ville par les centres commerciaux (carrefour)</b>	Apv7	Apb8, Apb11
22	<b>Pas de concurrence, mais une complémentarité entre le cv et les centres secondaires</b>	Apv10	Apb9, Apb13
23	<b>Les problèmes du centre ville / habitat surchargé et concentré au centre ville</b>	Apv10	
24	<b>Les problèmes du centre ville / Problème foncier et difficulté d'aménagement du centre ville</b>		Apb1
25	<b>La référence aux berges du lac nord</b>		Apb5
26	<b>Les problèmes du centre ville / L'animation nocturne</b>		Apb7
27	<b>Les problèmes du centre ville / L'image négative du centre ville</b>		Apb8
28	<b>Le rôle de la municipalité pour réduire la concurrence entre le centre ville et les centres secondaires en valorisant le centre ville</b>		Apb8
29	<b>Relancer les activités culturelles disparues du centre ville pour valoriser sa centralité</b>		Apb10
30	<b>Le centre ville n'est pas concurrencé par les centres non programmés</b>		Apb11
31	<b>Le centre ville est concurrencé par les centres programmés (centre commercial Makni, centre X)</b>		Apb11
32	<b>L'importance du cv pour attirer les investisseurs étrangers</b>		Apb12

Enquête personnelle, 2007

5. La liste des thèmes évoqués par les acteurs en répondant à la question n° 5

Tableau n° 74: La liste thématique des réponses de la question n°5 de l'entretien

<i>Thème n°</i>	<i>Acteurs interrogés</i>	<i>Acteurs privés</i>	<i>Acteurs publics</i>
	<i>Thèmes</i>		
1	Révision et critique des documents d'urbanisme officiel (SDA)	Apv1	
2	Alléger le centre ville	Apv1	Apb11
3	Régler les problèmes d'habitat	Apv1	
4	Le choix du site	Apv3, Apv6	
5	L'accessibilité	Apv3, Apv4, Apv6, Apv8, Apv9, Apv10	Apb2, Apb3, Apb4, Apb5, Apb6, Apb8, Apb10, Apb11, Apb13
6	La communication et l'intégration du centre avec et dans son entourage et avec le centre ville	Apv3, Apv8	Apb4, Apb11
7	La multi-modalité	Apv4	
8	Renforcer la fonction résidentielle dans le centre	Apv4	Apb8
9	La fonction résidentielle dans les centres villes	Apv4	
11	Penser l'identité et l'image spécifiques à chaque lieu de centralité	Apv5	
12	La fonctionnalité et l'esthétique architecturales et urbanistiques	Apv5	
13	L'exemple des Berges du lac nord	Apv5	Apb2, Apb8
14	L'exemple de la cité Enasser	Apv3, Apv9	Apb7, Apb10
15	L'exemple de la banlieue nord	Apv5	
16	Le stationnement	Apv6	Apb4, Apb6, Apb1
17	Respecter les règlements d'urbanisme pour créer un centre aéré et polyfonctionnel	Apv6	
18	Le zoning	Apv7, Apv8	
19	La polyfonctionnalité	Apv7, Apv9, Apv10	Apb4, Apb5, Apb8, Apb9, Apb13
20	L'esthétique	Apv7	Apb3, Apb6, Apb7, Apb10, Apb14

21	<b>Créer l'espace vert pour la promenade et la rencontre</b>	Apv7	Apb7
22	<b>Penser les équipements et l'infrastructure nécessaire pour satisfaire les besoins de la vie quotidienne des usagers</b>	Apv8, Apv9	Apb2, Apb11
23	<b>Créer des espaces de polysociabilité et de convivialité</b>	Apv9	Apb4, Apb6, Apb8
24	<b>Créer des espaces de loisir et de détente pour favoriser la rencontre</b>	Apv10	Apb7
25	<b>Valoriser l'image du centre ville par la réhabilitation et la restauration de ses bâtiments</b>		Apb1, Apb6
26	<b>La valeur du foncier et la classe sociale à laquelle sont destinés les lieux de centralité</b>		Apb2
27	<b>Les activités attractives (industrie de pointe, activités culturelles, économiques, etc)</b>		Apb3, Apb5, Apb14
28	<b>Des espaces pour les piétons</b>		Apb5, Apb10
29	<b>Créer des espaces animés le jour et la nuit</b>		Apb6, Apb7
30	<b>Valoriser le tourisme urbain dans le centre ville</b>		Apb6
31	<b>Un espace adapté à l'échelle humaine</b>		Apb7, Apb10, Apb14
32	<b>L'exemple du Centre Urbain Nord (centralité ratée)</b>		Apb8
33	<b>La limite du zoning dans la conception des centres</b>		Apb8
34	<b>L'animation continue du cv</b>		Apb8
35	<b>Agir selon une vision globale de la ville</b>		Apb9
36	<b>L'équilibre entre les fonctions</b>		Apb9, Apb10
37	<b>Baser son action sur un document de planification</b>		Apb12
38	<b>Association et concertation des acteurs publics et privés</b>		Apb10, Apb12

Enquête personnelle, 2007

Tableau n°75 : La liste des thèmes évoqués par les acteurs en répondant à la question n°6

ACTEURS INTERROGES		Les différentes occasions ayant permis aux acteurs interrogés de traiter la question du centre et de la centralité de Tunis durant leurs activités professionnelles (question n° 6)																				TOTALX	TOTALX	TOTALX						
		ACTEURS PRIVÉS										ACTEURS PUBLICS														TOTALX	TOTALX			
Réflexion sur la question du centre ville et de la centralité dans la ville de Tunis	participation à des projets urbains qui touchent la centralité dans la ville de Tunis	Réalisation des documents d'urbanisme et des enquêtes qui touchent la centralité dans la ville de Tunis	Apv1	Apv2	Apv3	Apv4	Apv5	Apv6	Apv7	Apv8	Apv9	Apv10	TOTALX	Apb1	Apb2	Apb3	Apb4	Apb5	Apb6	Apb7	Apb8	Apb9	Apb10	Apb11	Apb12	Apb13	Apb14	TOTALX	TOTALX	
		Enquête sur l'évolution du tertiaire au cv en 1974 : « Tunis le sens de la capitale »		1									1															0	1	
	Le projet du lac sud à Radès			1									1														1	1	2	
		SDA 2016			1	1							2															0	2	
		Note sur le centre urbain nord 1978				1							1															0	1	
	Débat autour du métro et la question du centre et la centralité à Tunis					1							1															0	1	
	On a commencé à réfléchir sur les problèmes de la centralité : comment substituer aux 2 centres qui ont échoué parce qu'on pensait que la stratégie était très bonne.					1							1															0	1	
	Réflexion sur les problèmes des dépôts dans le cv						1						1															0	1	
	Le projet du lac nord						1	1					2															0	2	
	Réflexion sur la relation entre le c v les zones d'extension programmées							1					1															0	1	
	Le projet du stade sportif à Radès										1		1															0	1	
	Réflexion sur la question du centre et de la centralité à Tunis : En tant qu'un cadre à l'UTICA, puisque je suis le secrétaire général de fédération des promoteurs immobiliers, je peux vous dire que la question du centre-ville et de la centralité nous rencontre souvent dans notre travail et ceci de manière directe ou indirecte.											1	1															0	1	
	Trouver des solutions pour les problèmes du transport et de la circulation dans le centre ville												0	1														1	1	
	Le projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba												0	1			1		1									3	3	
	Projet de piétonisation de la rue de Marseille et des avenues de la liberté et avenues H. Thamer dans le centre ville												0	1														1	1	
	Le projet du lac sud dans sa partie qui est rattaché à Tunis à savoir le port de plaisance de la petite Cécile												0		1													1	1	
	La réalisation du centre urbain nord, centres d'El Manar, les Berges du Lac												0			1												1	1	
	Réflexion sur le caractère dynamique et attractif des espaces centraux des nouveaux lieux périphériques et penser leur rapport avec le centre ville												0					1										1	1	
	Des projets de réhabilitation dans la médina de Tunis (Hafsia, Plais Khair-Eddine, etc.)												0					1										1	1	
	Des projets de réhabilitation dans la ville européenne (restructuration conversion du tribunal administratif de la rue de Rome. Des façades de villas à l'avenue de la liberté, etc.)												0						1									1	1	
	Réflexion sur la centralité de la médina et les problèmes du cv colonial												0							1								1	1	
	Réflexion sur le projet de la Petite Cécile : Le problème de centralité au niveau de la conception de l'espace je ne l'ai pas traité. Par contre au niveau de l'analyse et de la réflexion, ou dans le cadre de la municipalité de Tunis, quand j'ai travaillé, je me suis penché sur le cas de la petite sessile.												0								1							1	1	
	Les projets d'aménagement Borj Eszedria et Wed Soltan												0									1							1	1
	Les projets d'aménagement de Bhar Lazrak et l'opération de Ain Zaghouan												0										1						1	1
	Collaboration dans le cadre du plan régional d'aménagement dans le district de Tunis des années 70 : Il y a une trentaine d'années, on a essayé d'organiser un centre ville avec des centres restructurateurs autour et ceci dans le cadre du plan régional d'aménagement dans le district de Tunis. Et c'était peut être la première fois à Tunis, qu'on posait les termes de centre et de centralité d'une manière globale, réfléchi et hiérarchisée.												0											1				1	1	
	Régler les problèmes de circulation et renforcer la centralité du Grand Tunis												0												1			1	1	
	Réflexion sur les problèmes du cv												0												1			1	1	
	Le projet de réhabilitation et de rénovation des quartiers anciens de la Hafsia à la médina de Tunis												0													1		1	1	
	Le projet de la Petite Cécile				1	1	1	4	2	2	0	1	0	1	3	1	1	1	1	3	1	1	2	1	1	1	1	1	2	

Les cinq premières listes synthétisent les différents thèmes qui ont été abordés par les 24 enquêtés en répondant à chacune des cinq premières questions composant notre entretien<sup>1</sup>. La dernière liste, par contre, synthétise les différentes interventions urbaines ayant permis aux enquêtés de traiter directement ou indirectement la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis.

**Section n°2 : La deuxième étape de l'analyse thématique des entretiens**

Dans une seconde étape, l'attention se porte sur les cinq premières listes thématiques, et, plus particulièrement sur l'homogénéité des thèmes dégagés des énoncés analysés. En effet, la recherche des rapports de complémentarité voire de rapprochement et même d'opposition entre ces différents thèmes va rendre possible la constitution de 33 catégories thématiques autour desquelles se regroupent les thèmes dégagés des discours des interviewés sur le centre et la centralité dans la ville de Tunis. D'où la constitution du tableau n°76 suivant :

***Tableau n° 76: Les thèmes évoqués dans les discours des acteurs urbains interviewés***

N° du thème	La liste des thèmes évoqués dans les discours des acteurs urbains interviewés
1	La polycentralité dans la ville de Tunis
2	Les différentes formes de la centralité urbaines dans la ville de Tunis
3	Les problèmes du centre ville de Tunis
4	Propositions pour reconquérir le centre ville de Tunis et sa centralité originelle
5	Les aspects positifs du centre ville de Tunis
6	Patrimoine et patrimonialisation dans le centre ville de Tunis
7	Le rôle des acteurs urbains dans la production de la centralité dans la ville de Tunis
8	Les cartes mentales du centre ville citées par les acteurs
9	Le centre ville : espace de communication et d'intégration des différents lieux de centralités de la ville de Tunis
10	Le rôle fonctionnel du centre ville de Tunis
11	Le rôle social du centre ville de Tunis
12	Le rôle culturel du centre ville de Tunis
13	Le rôle symbolique du centre ville (reflet de l'image de la ville)
14	La référence à des projets urbains dans le centre ville par les acteurs interrogés
15	Des exemples, cités par les acteurs, concernant des lieux de centralité

<sup>1</sup> Grâce à la constitution des tableaux n°70, 71, 72, 73, et 74, nous avons pu construire le tableau n°76, mais également d'autres tableaux (voir annexe n°9 : tableau de synthèse acteurs/thèmes, annexe n°7 : tableau de fréquence des thèmes dans les différentes questions de l'entretien et annexe n°8 : tableau de fréquence des thèmes chez les 24 acteurs enquêtés) que nous présentons dans la partie annexe des entretiens.

	secondaires et des projets urbains dans la périphérie du Grand-Tunis
16	La référence aux documents officiels d'urbanisme et l'association de la question de la centralité à la planification urbaine
17	Le rôle des centres secondaires
18	Les aspects positifs des centres secondaires
19	La centralité et l'image de la ville (la dimension symbolique de la ville)
20	Les problèmes de l'évolution spontanée de la centralité dans la ville de Tunis
21	La polyfonctionnalité et les espaces de centralité dans la ville de Tunis
22	La primauté du centre ville de Tunis
23	Les problèmes d'aménagement des lieux de centralité dans la ville de Tunis
24	Le rapport de concurrence entre le centre ville de Tunis et les différents lieux de centralité périphérique (concurrence limitée ou totale)
25	Le rapport de complémentarité entre le centre ville de Tunis et les différents lieux de centralité périphérique
26	Il n'y a pas de concurrence entre le centre ville de Tunis et les différents lieux de centralité périphérique
27	Propositions pour régler la relation entre le centre ville et les différents lieux de centralité périphérique (intégration et communication entre cv et cs)
28	La référence aux exemples des centres villes à suivre dans les pays étrangers
29	L'importance de l'avenue H. Bourguiba dans le centre ville de Tunis
30	Le choix des lieux de centralité projeté en fonction de la valeur foncière du site et de l'origine sociale de ses futurs habitants et usagers
31	La multi-modalité et le stationnement
32	L'accessibilité
33	Les éléments de la centralité indiqués pour le centre ville de Tunis

Cette liste de catégories thématiques a été synthétisée sur la base des cinq tableaux suivants, sachant que chacun de ces tableaux, consiste à regrouper, autour de différentes catégories thématiques, les thèmes évoqués par les interviewés en répondant à chacune des cinq premières questions de notre entretien.

**Tableau n°77: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n° 1 : ( CT / Q1 )**

Codes	Catégories thématiques	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Totaux Apv	Totaux Apb	Totaux
CT1/Q1	La polycentralité à Tunis	1) Evolution de la notion de la centralité	Apv1	Apb6	1		1
		4) Historique et dynamique de la centralité	Apv1, Apv4, Apv5	Apb1, Apb3, Apb6, Apb7	3		4
		7) La polycentralité à Tunis	Apv2, Apv3, Apv4	Apb1, Apb3, Apb4, Apb5(dispersion de la cté)Apb8,	3		5
							<b>7+10=17</b>
CT2/Q1	Les différentes formes de la centralité	8) Les différentes formes de la centralité	Apv2, Apv3	Apb2	2		1
		9) Les attributs de la centralité	Apv2		1		
		11) Les centres commerciaux	Apv2, Apv3		2		
		12) Les centralités programmées	Apv3, Apv4		2		
		13) Les centralités non-programmées	Apv3, Apv4		2		
		14) L'échec de quelques centres programmés	Apv3		1		
							<b>10+1=11</b>
CT3/Q1	Les problèmes du centre ville de Tunis	10) La paupérisation du centre ville	Apv2, Apv10		2		
		16) La dichotomie centre ville colonial et médina	Apv5			1	
		20) Problèmes d'esthétique urbaine du centre ville	Apv7			1	
		23) Problèmes du délabrement et du loyer très bas dans le centre ville	Apv9, Apv10			2	
		27) La dévalorisation du centre ville		Apb1			1
		28) Problème de congestion du centre ville		Apb1			1
							<b>6+2=8</b>
CT4/Q1	Les solutions proposées pour le centre ville de Tunis	24) Solution contre le délabrement au centre ville	Apv9, Apv10			2	
		32) Alléger le centre ville par la création de nouveaux centres urbains		Apb9			1
		34) Régler les problèmes de la circulation et renforcer la centralité de la		Apb11, Apb13			2
							<b>2+3=5</b>
CT5/Q1	Les aspects positifs du centre ville de Tunis	2) L'importance du centre ville (primauté du centre ville)	Apv1	Apb3, Apb9, Apb12		1	3
		17) La polyfonctionnalité du centre ville	Apv6, Apv8	Apb6, Apb13, Apb14Apb13 (pb d'homogénéité des fonctions)		2	4
		25) Spécificité du centre ville : ambiance et dynamique	Apv9, Apv10			2	
		33) Attraction et polysocialité du centre ville		Apb10			1
		21) Le centre ville reflet de l'image de la ville	Apv7	Apb13		1	1
		30) l'attraction du centre ville (polysocialité et polyfonctionnalité)		Apb10			1
							<b>6+10=16</b>
CT6/Q1	Centralité et planification urbaine	5) La référence aux documents officiels d'urbanisme	Apv1, Apv4	Apb9		2	1
		15) La centralité et la planification urbaine	Apv4Cté non maîtrisée Apv5			2	
							<b>4+1=5</b>
CT7/Q1	Le centre ville en tant que patrimoine	26) Patrimoine architectural et culturel (la médina)	Apv10			1	
		31) Patrimonialisation de l'axe H.Bourguiba		Apb6			1
							<b>1+1=2</b>
CT8/Q1	La centralité et les acteurs urbains	22) Comparaison entre la production des lieux de centralité par les promoteurs immobiliers publics et privés	Apv8			1	
		29) Différentes perceptions et définitions de la notion de centralité chez les différents acteurs	Apv7	Apb6, Apb8			2
		6) L'approche pluridisciplinaire de la centralité	Apv2			1	
							<b>3+2=5</b>
CT9/Q1	Images mentales du centre ville de Tunis	18) Représentation et images mentales du centre ville chez les acteurs	Apv7, Apv10	Apb3, Apb4		2	2
							<b>2+2=4</b>
CT10/Q1	La centralité et l'image de la ville de Tunis	21) Le centre ville reflet de l'image de la ville	Apv7	Apb13		1	1
		35) La centralité un moyen de promotion de l'image de la ville		Apb12		1	
							<b>2+1=3</b>

Tableau n°78: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n° 2 : ( CT / Q2 )							
Codes	Catégories thématiques	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Totaux Apv	Totaux Apb	Totaux
CT1/Q2	Le rôle joué par les centres secondaires	2)Centre d'ortoir	Apv1	Apb6, Apb9	1	2	3
		15)Alléger le centre ville et satisfaire les besoins de leurs usagers et équilibrer le Grand-Tunis	Apv3, Apv8, Apv9,	Apb4, Apb5, Apb7, Apb8, Apb13,	3	5	8
		20) Le rôle socio-culturel des centres secondaires	Apv5		1		1
		21)Les centres secondaires assurent la jonction entre l'hypercentre et l'ouverture sur le lac	Apv5		1		1
		39)Détenue, loisir et logement	Apv7	Apb4, Apb5, Apb6,	1	3	4
		49)Les nouveaux centres périphériques permettent de satisfaire les besoins de leurs occupants en équipements et en logement	Apv10		1		1
		51)La complémentarité du CV et les nouveaux centres		Apb1, Apb4, Apb5, Apb6, Apb13, Apb14		6	6
		57)Complémentarité avec le cv, accessibilité et transport facile		Apb6, Apb13,		2	2
<b>Totaux</b>			<b>8</b>	<b>19</b>	<b>8</b>	<b>15</b>	<b>27</b>
CT2/Q2	La référence aux documents d'urbanisme	3)La référence au SDA	Apv2	Apb14	1	1	2
		31) Critiques des documents officiels d'urbanisme	Apv6		1		1
		63)L'hierarchie des centres périphérique selon les documents officiels d'urbanisme		Apb14		1	1
<b>Totaux</b>			<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>4</b>
CT3/Q2	Les nouvelles formes des lieux de centralités périphériques	5)Les nouvelles formes de la centralité à la périphérie de la ville (exemples : cité Ettadhamen et les centres commerciaux)	Apv2		1		1
			Apv2, Apv3	Apb3, Apb4, Apb8 (forme moderne de la centralité),	2	3	5
		6)Les centres commerciaux					
		16)Les types de centralité (cté des services liés aux habitants, cté de transit)	Apv4	Apb2, Apb3,	1	2	3
		26)Le centre colonial	Apv6	Apb10,	1		1
		27)Les centres programmés : l'exemple du projet des berges du lac nord (nasser, ariana)	Apv6	Apb5, Apb11, Apb14	1	3	4
		28)Les centres anarchiques non programmés (exemple de la cité Ettadhamen)	Apv2, Apv6	Apb11,	2	1	3
		37)Centralités spécialisées dans les services	Apv7	Apb12,	1	1	2
55)La spécialisation des centres secondaires		Apb3		1	1		
<b>Totaux</b>			<b>9</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>12</b>	<b>21</b>
CT4/Q2	Problèmes de l'évolution spontanée de la centralité	7)Problèmes d'urbanisation engendrés par la production des lieux de centralité spontanée	Apv2		1		1
		8)Les inconvénients de la centralité spontanée (le cas de l'av. Hédi Nouria à la cité Ennasser)	Apv2		1		1
		14)Le rôle négatif des centres non programmés (nuisance et pb de circulation)	Apv3		1		1
		42)Développement anarchique de la centralité périphérique et affaiblissement de la centralité originale	Apv7	Apb7, Apb12,	1	2	3
<b>Totaux</b>			<b>4</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>
CT5/Q2	Le rôle des acteurs urbains dans la production de la centralité	9)L'appropriation des nouveaux lieux de centralité émergente par la population	Apv2		1		1
		13)La centralité périphérique est effet de mode	Apv3		1		1
		29)La contribution des pratiques des populations dans la production de la centralité	Apv6	Apb5 (El mourouj)	1	1	2
		34)La collaboration nécessaire entre les acteurs pour produire les lieux de centralité	Apv6		1		1
<b>Totaux</b>			<b>4</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>5</b>
CT6/Q2	Les aspects positifs des lieux de la centralité périphériques	11)L'image attractive des lieux de centralité périphérique (modernité, luxe, animation, richesse)	Apv3		1		1
		12)Promenade et circulation piétonne dans les lieux de centralité périphérique	Apv3		1		1
		64) L'accessibilité des nouveaux lieux de centralité	Apv 8	Apb 8	1	1	2
		50)La polyfonctionnalité des nouveaux centres		Apb1		1	1
		53)L'attraction et l'accessibilité des lieux de la centralité		Apb2,		1	1
		45)Avantages des nouveaux lieux de cté (satisfaire les besoins de leurs occupants, bien équipés et accessibles)	Apv9,		1		1
<b>Totaux</b>			<b>4</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>
CT7/Q2	La remise en cause de la notion des centres secondaires	17)La remise en cause de la notion des centres secondaires	Apv4, Apv5, Apv7		3		3
		18)La notion de pôle	Apv5		1		1
<b>Totaux</b>			<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>0</b>	<b>4</b>
CT8/Q2	La primauté du centre ville	19)La polyfonctionnalité de l'hypercentre	Apv5		1		1
		23)La primauté du centre ville	Apv6,	Apb1, Apb8, Apb9,	1	3	4
		24)L'importance de l'avenue H. Bourguiba dans le centre ville (image forte)	Apv6	Apb6, Apb8, Apb10,	1	3	4
		38)La primauté de l'image de la centralité du centre ville	Apv7,	Apb1, Apb2, Apb6,	1	3	4
		40)La concentration des administrations dans le centre ville	Apv7		1		1
		44)R du CV/ symbolique et culturelle	Apv8	Apb13,	1	1	2
<b>Totaux</b>			<b>6</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>10</b>	<b>16</b>
CT9/Q2	Problèmes du centre ville	43)Pb d'accessibilité du centre ville	Apv8		1		1
		48)Les problèmes du CV (condensé et saturé)	Apv9,	Apb2, Apb8,	1	2	3
		52)L'abandon du CV (à cause des problèmes d'habitat et de l'esthétique urbaine)		Apb1, Apb3, Apb8, Apb9, Apb10, Apb12,		6	6
		54)La dépendance au CV (lieu d'attraction et de transit)		Apb2,		1	1
37)Centralité spécialisée dans les services	Apv7	Apb10 (CV), Apb12,	1	2	3		
<b>Totaux</b>			<b>3</b>	<b>11</b>	<b>3</b>	<b>11</b>	<b>14</b>
CT10/Q2	Problèmes d'aménagement des lieux de centralité à Tunis	10)Le manque de procédure d'aménagement de tissu polyfonctionnel des lieux de centralité	Apv2		1		1
		32)Evolution de la centralité au coup par coup	Apv6	Apb6,	1	1	2
		33)L'importance du foncier dans la production de la centralité (il n'y a pas un schéma de centralité véritable /pb 6)	Apv6,	Apb2, pb 6	1	2	3
		35)La nécessité de l'aménagement de la ville selon sa vision globale	Apv6	Apb12,	1	1	2
		36)Les problèmes de la circulation et du stationnement comme résultat de l'aménagement de la ville au coup par coup	Apv6		1		1
		59) La nécessité de créer des centres polyfonctionnels et dynamiques		Apb9,		1	1
61)Des centres périphériques non hiérarchisés		Apb6, Apb7, Apb11,		3	3		
CT11/Q2	Solution pour renforcer la centralité originelle	41)Renforcement de la centralité du centre ville par la concentration et l'implantation des activités de commandement	Apv7	Apb12,	1	1	2
<b>Totaux</b>			<b>6</b>	<b>9</b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>15</b>
CT12/Q2	Concurrence entre les centres périphériques et le centre ville	46)Les nouveaux lieux de cté concurrence le CV (accessibilité et stationnement, fonctions)	Apv9	Apb7,	1	1	2
<b>Totaux</b>			<b>1</b>	<b>1</b>			<b>2</b>
CT13/Q2	La référence aux pays étrangers	47)La référence aux pays étrangers comme des exemples à suivre (=51+57: complémentarité)	Apv9, Apb3,	Apb2,	2	1	3
<b>Totaux</b>			<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>
CT14/Q2	Images véhiculées de l'av H.B Bourguiba chez les acteurs	58)Pb d'animation de l'av H. Bourguiba (-)		Apb7,		1	1
		24)L'importance de l'avenue H. Bourguiba dans le centre ville (image forte)	Apv6	Apb6, Apb8, Apb10,	1	3	4
		56)L'importance de l'av H. Bourguiba dans la représentation des usagers du centre ville		Apb6, Apb8,		2	2
		60)Le projet d'embellissement de l'av. H Bourguiba comme solution aux pbs du CV		Apb10,		1	1
<b>Totaux</b>			<b>1</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>8</b>
CT15/Q2	Des exemples de centres secondaires	1)Des exemples de centres secondaires	Apv1, Apv2, Apv3, Apv3, Apv5, Apv6, Apv7, Apv9, Apv10,	Apb1, Apb2, Apb3, Apb4,	9	4	13
<b>Totaux</b>			<b>9</b>	<b>4</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>13</b>

**Tableau n°79: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n° 3 : ( CT / Q3 )**

Codes	Catégories thématiques	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Totaux Apv	Totaux Apb	Totaux	
CT1/Q3	Le rôle de communication assuré par le centre ville	1) CV, un nœud de communication avec le reste de l'agglomération (communication et accessibilité)	Apv1, Apv8,		2		2+0=2	
CT2/Q3	Le rôle fonctionnel du centre ville	3)Le rôle fonctionnel du CV (communication, économique, échange, compétitivité)	Apv1, Apv2, Apv8, Apv10,		4			
		12)Satisfaire les besoins des usagers par sa polyfonctionnalité		Apb1, Apb10,		2		
		19)Assurer les fonctions tertiaires et les activités de commandement					4+2=6	
CT3/Q3	Le rôle culturel du centre ville	9)espace d'identité collective	Apv2 Apv3, Apv5, Apv7, Apv8,	Apb 3,	5	1		
		12)Satisfaire les besoins des usagers par sa polyfonctionnalité		Apb1, Apb10,		2		
		15)La fonction culturelle dans les cv	Apv4			1		
		27)La primauté de la fonction culturelle du cv par rapport à celles des centres secondaires	Apv10,	Apb3, Apb4, Apb7Apb10,		1	4	
		36)La fonction touristique du cv		Apb11,			7+7=14	
CT4/Q3	Le rôle symbolique du centre ville (traduit l'image de la ville)	4)Promotion de l'image de la ville à l'échelle nationale et internationale	Apv1, Apv4, Apv5, Apv7, Apv9,	Apb2, Apb5, Apb7, Apb8, Apb12,	5	5		
		7)Symbolique (vitrine de la ville), historique et culturelle (patrimoine, mémoire collective)	Apv2, Apv3, Apv4, Apv5, Apv7, Apv8, Apv9, Apv10,	Apb1, Apb2, Apb3, Apb4, Apb5, Apb7, Apb8, Apb10,	8	8		
		29)L'impact positif de la valeur symbolique du cv ainsi que de sa proximité et de son accessibilité sur la valeur du foncier des centres limitrophes		Apb2,		1		
		14)Un rôle de commandement	Apv4	Apb14,	1	1	14+15=29	
CT5/Q3	Les problèmes du centre ville	2)La difficulté du rôle joué par le CV à cause de son site (pb foncier)	Apv1, Apv6		2			
		13)Problème de congestion du centre ville		Apb1, Apb10, Apb13, Apb14,		4		
		39)PB CV/ circulation et délabrement		Apb13,		1		
		17)Problème de ségrégation entre le cv colonial et la médina	Apv5			1		
		32)La dichotomie entre le cv et les centres périphériques		Apb10,		1		
		22)Manque d'animation dans le cv	Apv9,			1		
		28)Manque d'animation culturelle nocturne	Apv10,	Apb10, Apb11,		1	2	
		23)La baisse de la fonction de l'habitat dans le cv	Apv9, Apv10,	Apb8,		2	1	
		24)La dispersion des fonctions dynamisantes du cv en dehors de ses limites	Apv9,	Apb11,		1	1	
16)Cv abandonné par la fonction résidentielle	Apv4	Apb8,		1	1	10+11=21		
CT6/Q3	La référence aux projets réalisés dans le centre ville	8)La référence au projet d'embellissement de l'av H Bourguiba	Apv2	Apb2, Apb8,	1	2		
		37)référence au projet de la petite Sessile		Apb12,		1	1+3=4	
CT7/Q3	Solutions pour reconquérir le cv	10)L'importance de la sauvegarde et de préservation du centre ville	Apv3, Apv7,	Apb1, Apb8, Apb11, Apb12, Apb13,	2	5		
		20)La nécessité de renforcer la centralité originelle face à celle des nouveaux centres émergents	Apv7,	Apb11,	1	1		
		25)La nécessité de préserver la fonction d'habitat dans le cv pour garder sa dynamique et son ambiance	Apv9,		1			
		26)Un rôle polyfonctionnel	Apv10,	Apb13,	1	1		
		30)Nécessité de valoriser son image de marque		Apb4, Apb7, Apb8, Apb10, Apb12, Apb13,		6		
		31)La patrimonialisation du cv		Apb7, Apb8		2		
		33)Alléger le centre ville		Apb10,		1		
		38)Assurer l'équilibre entre les différents centres		Apb13,		1	5+17=22	
CT8/Q3	L'importance de l'axe H Bourguiba dans l'imaginaire du cv	18)L'importance de l'axe H Bourguiba dans l'imaginaire du cv	Apv5	Apb4,	1	1	1+1=2	
CT9/Q3	La fonction sociale du cv	6)Sociabilité, citoyenneté, convivialité, rencontre	Apv2, Apv10,	Apb1, Apb4, Apb5, Apb10,	2	4		
		21)Cv espace de promenade et de loisir	Apv8,	Apb4, Apb10, Apb13,	1	3	3+7=10	

**Tableau n°80: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n° 4 : ( CT / Q4 )**

Codes	Catégories thématiques	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Totaux Apv	Totaux Apb	Totaux
CT1/Q4	Il n'y a pas de concurrence entre le centre ville et les centres secondaires	1) Les centres périphériques ne concurrencent pas le centre ville	Apv1, Apv2, Apv4,	Apb10,	3	1	4+2=6
		15) Pas de concurrence au future	Apv5,		1		
		30) Le cv n'est pas concurrencé par les centres non programmés		Apb11,		1	
CT2/Q4	Les problèmes du centre ville	3) Les problèmes du centre ville / délabrement et d'esthétique	Apv1, Apv9,		2		4+6=10
		4) Les problèmes du centre ville / problème de liaison nord-sud	Apv1,		1		
		18) Les problèmes du centre ville / de Accessibilité, circulation et stationnement	Apv6, Apv6, Apv8,	Apb2, Apb8, Apb10,	3	3	
		23) Les problèmes du centre ville / habitat surchargé et concentré au cv	Apv10,		1		
		24) Les problèmes du centre ville / Problème foncier et difficulté d'aménagement du cv		Apb1,		1	
		26) Les problèmes du centre ville / Le manque d'animation nocturne		Apb7,		1	
		27) Les problèmes du centre ville / L'image négative du cv		Apb8,		1	
CT3/Q4	La référence aux projets urbains comme exemples des lieux de centralité ratée ou réussie	5) La référence au projet de la petite Cécile	Apv1,	Apb1,	1	1	2+4=6
		9) La référence à l'exemple de la cité Ennasser	Apv3,	Apb5, Apb7,	1	2	
		25) La référence aux berges du lac nord		Apb5,		1	
CT4/Q4	Les aspects positifs du centre ville	6) Le centre ville reflète l'image de la ville	Apv2, Apv9,		2		6+7=13
		Le cv espace d'identité collective pour les citoyens	Apv2,	Apb7,	1	1	
		12) La polyfonctionnalité et l'attraction du cv	Apv4,	Apb9,	1	1	
		16) La dimension symbolique et historique du centre ville	Apv5, Apv8,	Apb10, Apb8, Apb9, Apb10,	2	4	
CT5/Q4	Il y a une concurrence limitée entre le centre ville et les centres secondaires	32) L'importance du cv pour attirer les investisseurs étrangers		Apb12,		1	8+7=15
		8) Il y a concurrence au niveau de l'animation et les loisirs entre le centre ville et les centres périphériques	Apv 3, Apv6,	Apb4, Apb7,	2	2	
		13) Oui, à présent, il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques	Apv5,		1		
		15) Pas de concurrence au future	Apv5,		1		
		14) Non, il n'y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques au niveau polyfonctionnel, polysocial, culturel et symbolique	Apv6,	Apb3, Apb4, Apb8, Apb9, Apb10,	1	5	
CT6/Q4	Le rôle des acteurs urbains dans la production de la centralité	17) Oui, il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques au niveau des activités de loisirs	Apv6, Apv6,		2		12+1=
		20) Oui, il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques au niveau du tertiaire, du commerce et des espaces de stationnement	Apv7,		1		
		10) Le rôle de la population dans la production de la centralité	Apv3,		1		
CT7/Q4	Il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques	11) L'interaction des acteurs urbains dans la production de la centralité	Apv3,		1		12+8=20
		28) Le rôle de la municipalité pour réduire la concurrence entre le cv et les cs en valorisant le cv		Apb8,		1	
		19) Oui, il y a concurrence entre le centre ville et les centres périphériques	Apv7, Apv8, Apv9,	Apb1, Apb2, Apb8, Apb12, Apb14,	3	5	
CT8/Q4	Propositions pour régler la relation entre le centre ville et les centres secondaires	21) La concurrence du centre ville par les centres commerciaux (carrefour)	Apv7,	Apb8, Apb11,	1	2	14+8=22
		31) Le cv est concurrencé par les centres programmés (cc makni, cx)		Apb11,		1	
CT9/Q4	Le rapport de complémentarité entre le centre ville et les centres secondaires	28) Le rôle de la municipalité pour réduire la concurrence entre le cv et les cs en valorisant le cv		Apb8,		1	1+1=2
		2) Améliorer la relation du centre ville avec les centres périphériques	Apv1,		1		
CT9/Q4	Le rapport de complémentarité entre le centre ville et les centres secondaires	22) Pas de concurrence, mais une complémentarité entre le cv et les centres secondaires	Apv10,	Apb9, Apb13,	1	2	1+2=3

**Tableau n°81: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n° 5 : ( CT / Q5 )**

Codes	Catégories thématiques	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Totaux Apv	Totaux Apb	Totaux
CT1/Q5	L'articulation de la centralité aux méthodes de l'aménagement de la ville et à la planification urbaine	1) Révision et critique des documents d'urbanisme officiel (SDA)	Apv1,		1		
		35) Agir selon une vision globale de la ville		Apb9,		1	
		37) Baser son action sur un document de planification		Apb12,		1	
		17) Respecter les règlements d'urbanisme pour créer un centre aéré et polyfonctionnel	Apv6(cv),		1		
		18) Le zoning	Apv7, Apv8,		2		
		33) La limite du zoning dans la conception des centres		Apb8,		1	4+3=7
CT2/Q5	Des exemples de lieux de centralité cités par les enquêtés	13) L'exemple des berges du lac nord	Apv5,	Apb2, Apb8,	1	2	
		14) L'exemple de la cité Enasser	Apv3, Apv9(cté ratée),	Apb7(cté ratée), Apb10(cv),	2	2	
		15) L'exemple de la banlieue nord	Apv5,		1		
		32) L'exemple du CUN (cté raté)		Apb8,		1	4+5=9
CT3/Q5	L'importance de la polyfonctionnalité pour créer des espaces de centralité fonctionnels	12) La fonctionnalité et l'esthétique architecturale et urbanistique	Apv5,		1		
		17) Respecter les règlements d'urbanisme pour créer un centre aéré et polyfonctionnel	Apv6(cv),		1		
		36) L'équilibre entre les fonctions		Apb9, Apb10(cv),		2	
		19) La polyfonctionnalité	Apv7, Apv9, Apv10,	Apb4, Apb5, Apb8, Apb9, Apb13(cv),	3	4	
		22) Penser les équipements et l'infrastructure nécessaire pour satisfaire les besoins de la vie quotidienne des usagers	Apv8, Apv9,	Apb2, Apb11,	2	2	7+8=15
CT5/Q5	Le choix de la valeur foncière du site en fonction de la classe sociale à laquelle sont destinés les lieux de centralité	26) La valeur du foncier et la classe sociale à laquelle sont destinés les lieux de centralité		Apb2		1	0+1=1
CT6/Q5	L'importance des fonctions de loisirs et de rencontre pour créer des espaces de centralité conviviaux et sociables	24) Créer des espaces de loisir et de détente pour favoriser la rencontre	Apv10,	Apb7,	1	1	
		23) Créer des espaces polysociabilité et de convivialité	Apv9,	Apb4, Apb6(cv), Apb8,	1	3	
		21) Créer l'espace vert pour la promenade et la rencontre	Apv7,	Apb7,	1	1	3+5=8
CT7/Q5	des espaces à l'échelle humaine favorisant la piétonnisation	28) Des espaces pour les piétons		Apb5, Apb10(cv),		2	
		31) Un espace adapté à l'échelle humaine		Apb7, Apb10(cv), Apb14,		3	0+5=5
CT8/Q5	l'importance de la dimension esthétique et de l'image spécifique associée aux lieux de centralité	12) La fonctionnalité et l'esthétique architecturale et urbanistique	Apv5,		1		
		20) L'esthétique	Apv7,	Apb3, Apb6(cv), Apb7, Apb10(cv), Apb14,	1	5	
		11) Penser l'identité et l'image spécifique à chaque lieu de centralité	Apv5,		1		
		27) Les activités attractives (industrie de pointe, activités culturelles, économiques, etc)		Apb3, Apb5, Apb14,		3	3+8=11
CT9/Q5	La communication et l'intégration du centre avec et dans son entourage et avec le cv	6) La communication et l'intégration du centre avec et dans son entourage et avec le cv	Apv3, Apv4, Apv6, Apv8,	Apb4, Apb11,	4	2	4+2=6
CT10/Q5	La multi-modalité et le stationnement	7) La multi-modalité 16) Le stationnement	Apv4 (cv) Apv6(cv),	Apb4, Apb6(cv), Apb13(cv),	1	3	2+3=5
CT11/Q5	Association et concertation des acteurs publics et privés	38) Association et concertation des acteurs publics et privés		Apb10(cv), Apb12,		2	0+2=2
CT12/Q5	les éléments de la centralité évoqués dans le cas du cv	2) Alléger le cv	Apv1,	Apb11,	1	1	
		34) L'animation continue du cv		Apb8,		1	
		30) Valoriser le tourisme urbain dans le cv		Apb6(cv),		1	
		5) L'accessibilité	Apv4 (cv), Apv6(cv),	Apb6(cv), Apb10(cv), Apb13(cv),	2	3	
		7) La multi-modalité	Apv4 (cv)				
		8) Renforcer la fonction résidentielle dans le centre	Apv4 (cv)				
		16) Le stationnement	Apv6(cv),	Apb4, Apb6(cv), Apb13(cv),	1	3	
		19) La polyfonctionnalité		Apb13(cv),		1	
		20) L'esthétique	Apv7,	Apb6(cv), Apb10(cv)	1	2	
		25) Valoriser l'image du cv par la réhabilitation et la restauration de ses bâtiments		Apb1(cv), Apb6(cv),		2	
		23) Créer des espaces polysociabilité et de convivialité		Apb6(cv)		1	
		28) Des espaces pour les piétons		Apb10(cv),		1	
		29) Créer des espaces animés le jour et la nuit		Apb6(cv),		1	
		31) Un espace adapté à l'échelle humaine		Apb10(cv),		1	
36) L'équilibre entre les fonctions		Apb10(cv),		1			
38) Association et concertation des acteurs publics et privés		Apb10(cv),		1	5+20=25		
CT13/Q5	L'accessibilité	5) L'accessibilité	Apv3, Apv4 (cv), Apv6(cv), Apv8, Apv9, Apv10,	Apb2, Apb3, Apb4, Apb5, Apb6(cv), Apb8, Apb10(cv), Apb11, Apb13(cv),	6	9	6+9=15

### **Section n°3 : La troisième étape de l'analyse thématique des entretiens**

Cette étape est consacrée à la constitution des catégories thématiques et des grands axes thématiques. En effet, la lecture et l'examen approfondi de la liste précitée des catégories thématiques, nous ont permis de remarquer qu'il est possible de les réorganiser, en regroupant parmi eux ceux dont le sens et le champ spatial se rapprochent dans une même grille<sup>1</sup>. Ainsi, au bout du terme de ce nouveau classement thématique, nous avons procédé à une nouvelle distribution des thèmes en deux rubriques :

1. la rubrique des thèmes qui traitent l'axe thématique du centre ville de Tunis,
2. la rubrique des thèmes qui traitent l'axe thématique de la centralité dans la ville de Tunis.

Enfin, dans le but de synthétiser au maximum<sup>2</sup> les différents contenus thématiques de ces grilles et afin d'éviter la redondance des thèmes, nous avons réalisé les tableaux suivants en opérant une nouvelle distribution des catégories thématiques autour des deux rubriques thématiques précitées.

**Tableau n° 82: Les catégories thématiques évoquant le centre ville de Tunis**

<b>N° des thèmes</b>	<b>Les catégories thématiques évoquant le centre ville de Tunis</b>	
<b>3</b>	Les problèmes du centre ville de Tunis	
<b>4</b>	Propositions pour reconquérir le centre ville de Tunis et sa centralité originelle	
<b>5</b>	Les aspects positifs du centre ville de Tunis	
<b>6</b>	Patrimoine et patrimonialisation dans le centre ville de Tunis	
<b>8</b>	Les cartes mentales du centre ville citées par les acteurs	
<b>10</b>	Le rôle fonctionnel du centre ville de Tunis	
<b>11</b>	Le rôle social du centre ville de Tunis	
<b>12</b>	Le rôle culturel du centre ville de Tunis	
<b>13</b>	Le rôle symbolique du centre ville (reflet de l'image de la ville)	
<b>14</b>	La référence à des projets urbains dans le centre ville par les acteurs interrogés	
<b>22</b>	La primauté du centre ville de Tunis	
<b>28</b>	La référence aux exemples des centres villes à suivre dans les pays étrangers	
<b>29</b>	L'importance de l'avenue H. Bourguiba dans le centre ville de Tunis	
<b>33</b>	Les éléments de la centralité indiqués pour le centre ville de Tunis	

Enquête personnelle, 2007

<sup>1</sup> Dans la partie annexe : enquête avec les acteurs urbains, voir annexe n°6 (1<sup>ère</sup> constitution de grilles des catégories thématiques).

<sup>2</sup> Dans la partie annexe : enquête avec les acteurs urbains, voir annexe n°5 (Détail des catégories thématiques).

**Tableau n° 83: Les catégories thématiques évoquant la centralité de la ville de Tunis**

<b>N° des thèmes</b>	<b>Les catégories thématiques évoquant la centralité de la ville de Tunis</b>
<b>1</b>	La polycentralité dans la ville de Tunis
<b>2</b>	Les différentes formes de la centralité urbaines dans la ville de Tunis
<b>7</b>	Le rôle des acteurs urbains dans la production de la centralité dans la ville de Tunis
<b>16</b>	La référence aux documents officiels d'urbanisme et l'association de la question de la centralité à la planification urbaine
<b>19</b>	La centralité et l'image de la ville (la dimension symbolique de la ville)
<b>20</b>	Les problèmes de l'évolution spontanée de la centralité dans la ville de Tunis
<b>21</b>	La polyfonctionnalité et les espaces de centralité dans la ville de Tunis
<b>23</b>	Les problèmes d'aménagement des lieux de centralité dans la ville de Tunis
<b>30</b>	Le choix des lieux de centralité projeté en fonction de la valeur foncière du site et de l'origine sociale de ses futurs habitants et usagers
<b>31</b>	La multi-modalité et le stationnement dans les lieux de la centralité
<b>32</b>	L'accessibilité des lieux de centralité
<b>15</b>	Des exemples, cités par les acteurs, concernant des lieux de centralité secondaires et des projets urbains dans la périphérie du Grand-Tunis
<b>17</b>	Le rôle des centres secondaires
<b>18</b>	Les aspects positifs des centres secondaires
<b>9</b>	Le centre ville : espace de communication et d'intégration des différents lieux de centralités périphériques de la ville de Tunis
<b>24</b>	Le rapport de concurrence entre le centre ville de Tunis et les différents lieux de centralité périphérique (concurrence limitée ou totale)
<b>25</b>	Le rapport de complémentarité entre le centre ville de Tunis et les différents lieux de centralité périphérique
<b>26</b>	Il n'y a pas de concurrence entre le centre ville de Tunis et les différents lieux de centralité périphérique
<b>27</b>	Propositions pour régler la relation entre le centre ville et les différents lieux de centralité périphérique (intégration et communication entre centre ville et centres secondaires)

Enquête personnelle, 2007

Cette méthode de l'analyse thématique reposant sur le regroupement des thèmes appliqués au corpus considéré autour des catégories thématiques, ensuite autour d'axes thématiques plus globaux et généraux, permet de quantifier la fréquence des réponses. Effectivement, c'est en se fondant sur les deux tableaux ci-dessus, que nous allons essayer d'établir la circulation du sens parmi les catégories thématiques les composant ainsi que les thèmes qui se rassemblent autour de ces dernières. Autrement dit, grâce à l'analyse de ces principaux axes thématiques, nous allons pouvoir faire émerger une logique voire un fil conducteur permettant la structuration du discours des acteurs interrogés sur la question du centre et de la centralité dans le Grand-Tunis.

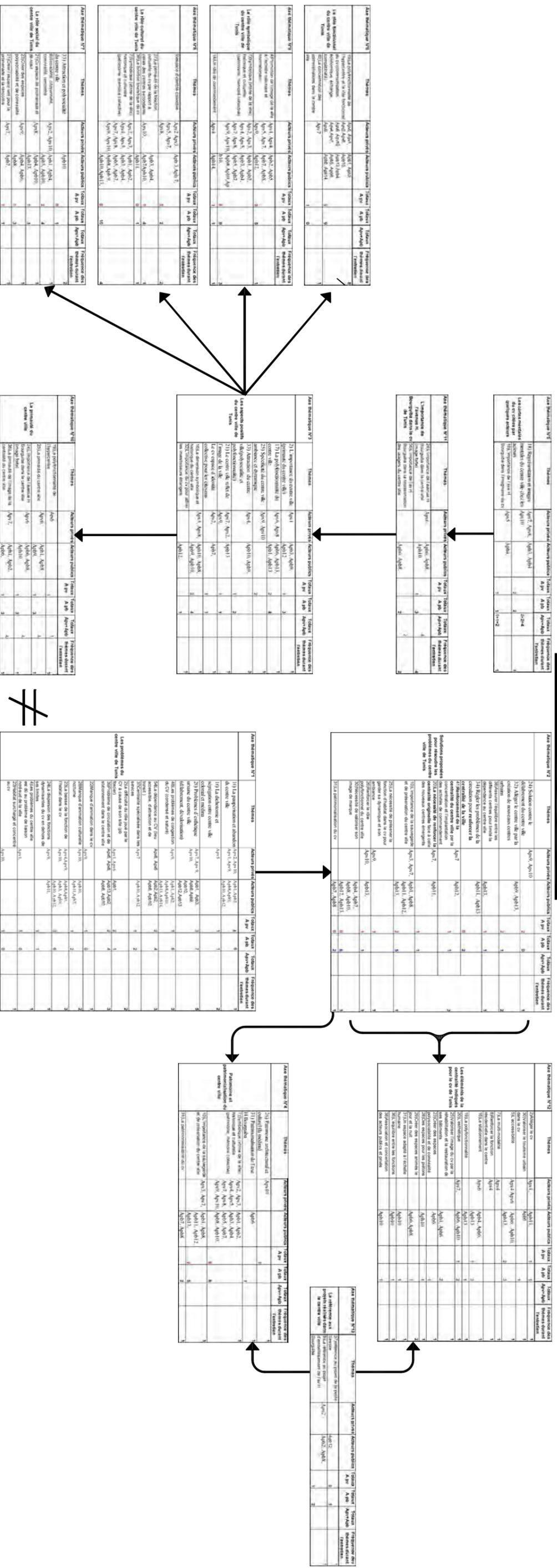
## **Chapitre n°2 : Les résultats de l'analyse de contenu des discours des acteurs**

Notre objectif, à ce niveau de la recherche, consiste à faire émerger une logique favorisant l'explication et l'analyse des discours de ces derniers sur les deux grands axes thématiques discernés plus haut, à savoir l'analyse des discours des acteurs urbains sur :

- le centre ville de Tunis,
- la centralité urbaine dans le Grand-Tunis,

Pour se faire, nous avons eu l'idée de schématiser cette reconstruction logique des systèmes d'idées décryptées dans les discours des acteurs interrogés autour de ces principaux axes, sous forme de deux diagrammes qu'on va présenter ci-dessous tout en synthétisant au maximum leurs contenus thématiques afin de faciliter leur analyse ainsi que leur interprétation dans les chapitres suivants.

# DIAGRAMME N° 1



# DIAGRAMME N° 2

Axe thématique N°1	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
La polycentralité à Tunis	1) Evolution de la notion de la centralité	Apv1	App6	1	1	2	1
	4) Historique et dynamique de la centralité	Apv1, Apv4, Apv5	App1, App3, App6, App7	3	4	7	1
	7) La polycentralité à Tunis	Apv2, Apv3, Apv4	App4, App5, App6, App7, App8, App9, App10, App11, App12, App13	3	5	8	1
	17) La remise en cause de la notion des centres secondaires	Apv5, Apv7	App13	2	1	3	1
	18) La notion de pôle	Apv5	App1	1	1	2	1

Axe thématique N°2	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
Les différentes formes de centralités urbaines dans la ville de Tunis	8) Les différentes formes de la centralité	Apv2, Apv3	App2	2	1	3	1
	12) Les centralités programmées et les exemples de centres programmés. l'exemple du projet des berges du lac nord (nasser, artana) / L'éclat de quelques centres programmés; Apv3	Apv3, Apv4, Apv6	App5, App11, App14	3	3	6	3
	13) Les centralités non-programmées et les exemples de centres attachés non programmés (exemple de la cité Elmhannem)	Apv2, Apv3	App3, App4, App8	2	3	5	2
	11) Les centres commerciaux (forme moderne de la centralité)	Apv7	App8	1	1	2	1
	37) Centrales spécialisées dans les services	Apv6	App3	1	1	2	2
	59) La spécialisation des centres secondaires dans certaines fonctions/ Siles nouvelles formes de la centralité à la périphérie de la ville (exemples : cité Ettadhamen et les centres commerciaux)						1

Axe thématique N°4	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
La référence aux documents officiels d'urbanisme et l'urbanisme en question de la centralité à la planification urbaine	5) La référence aux documents officiels d'urbanisme- 17) Respecter les règlements d'urbanisme pour créer un centre adéquat et polyfonctionnel	Apv1, Apv2, Apv4, Apv6	App6, App14	4	2	6	4
	15) La centralité et la planification urbaine - 37) Baser son action sur un document de planification	Apv, Apv5	App6, App12	2	2	4	3
	18) Respecter le zoning pour créer des lieux de centre	Apv7, App6		2	2	4	3

Axe thématique N°7	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
La polyfonctionnalité et les espaces de centralité dans la ville de Tunis	17) Respecter les règlements d'urbanisme pour créer un centre adéquat et polyfonctionnel	Apv6	App9, App10	1	2	3	1
	59) Equilibrer entre les fonctions	Apv7, Apv9	App4, App5, App8, App9	2	7	9	1
	19) La polyfonctionnalité	Apv10	App13	1	1	2	1
	22) Penser les équipements et l'infrastructure nécessaire pour satisfaire les besoins de la vie quotidienne des usagers	Apv8, Apv9	App2, App11	2	2	4	1

Axe thématique N°8	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
Le choix du lieu de centralité projeté en fonction de la valeur foncière du site et de l'origine sociale de ses futurs habitants	26) La valeur du foncier et la classe sociale à laquelle sont destinés les lieux de centralité		App2	0	1	1	1
	7) La multimodalité et le stationnement	Apv4	App4, App6, App13	1	3	4	1

Axe thématique N°9	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
La multimodalité et le stationnement	7) La multimodalité	Apv4	App4, App6, App13	1	3	4	1
	19) Le stationnement	Apv6	App13	1	1	2	1

Axe thématique N°10	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
L'accessibilité	9) L'accessibilité	Apv3, Apv8, Apv9, Apv10	App2, App5, App4, App5, App8, App11	4	5	9	10

Axe thématique N°3	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
Le rôle des acteurs urbains dans la production de la centralité dans la ville de Tunis	22) Comparaison entre la production des lieux de centralité par les promoteurs immobiliers publics et privés	Apv7	App6, App8	1	2	3	1
	29) Différentes perceptions et définitions de la notion de centralité chez les différents acteurs	Apv3	App5 (El mawrouj)	1	1	2	1
	33) La centralité pédestre est définie du mode chez ses usagers	Apv6	App5 (El mawrouj)	1	1	2	1
	34) La collaboration nécessaire entre les acteurs pour produire les lieux de centralité/ association et concentration des acteurs publics et privés	Apv6	App10, App11	1	1	2	2

Axe thématique N°6	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
Les problèmes de l'évolution spontanée de la centralité dans la ville de Tunis	77) Problèmes d'urbanisation engendrés par la production des lieux de centralité spontanée	Apv2		1	0	1	1
	8) Les incursions de la centralité spontanée (le cas de Far Hédi Moura à la cité Emasser)	Apv2		1	0	1	1
	14) Le rôle négatif des centres non programmés (nuisance et pb de circulation)	Apv6	App7, App12	1	0	1	1
	42) Développement anarchique de la centralité périphérique et la saturation de la centralité organique	Apv7	App7, App12	1	2	3	1

Axe thématique N°5	Thèmes	Acteurs privés	Acteurs publics	Total A pv	Total A pb	Total Apv+Appb	Fréquence des thèmes durant l'entretien
La centralité et l'image de la ville (la dimension symbolique de la ville)	21) Le centre ville réel de l'image de la ville	Apv7	App13	1	1	2	1
	35) La centralité un moyen de promotion de l'image de la ville		App12, App3, App6(CM), App10(CM), App14	0	4	4	3
	17) Penser l'identité et l'image symbolique à chaque lieu de centralité/l'importance de la dimension esthétique et de l'image spectrique associée aux lieux de centralité	Apv5, Apv7		2	5	7	1

## *Introduction*

Le centre est en fait, un ensemble sédimentaire qui fait de l'espace un véritable théâtre de la mémoire face à l'anonymat des banlieues et de nouveaux lieux émergents à la périphérie. Il est le noyau de la ville sa racine. Il est le lieu à partir duquel la ville est née, s'est forée et s'est développée.

L'évolution de l'urbain accentue aujourd'hui, le besoin de repère. La ville se rattache de plus en plus à son identité et cherche à travers elle une image à médiatiser.

Le centre noyau historique, étant témoin du passé, est un espace empreint de mémoires. La perception qui s'en dégage ne provient pas du seul passé mais de l'image de ce passé. Ainsi, les acteurs urbains veulent utiliser cet imaginaire en mettant en valeur l'histoire de cet espace dans leurs discours et dans leurs actions d'urbanisme.

En effet, l'analyse des entretiens réalisés avec les acteurs urbains révèle une perception globale du centre de Tunis marquée par l'approche historique de l'évolution de cet espace et par conséquent de sa centralité.

En effet, la majorité des acteurs (plus de la moitié) évoquent l'approche historique de l'évolution de cet espace et de sa centralité. Cela dit, qu'elle soit évoquée de façon approfondie ( par les enquêtés Apb6, Apb7, Apv1)<sup>1</sup> ou de façon superficielle en tant qu'une simple affirmation (par les enquêtés Apb1, Apb2, Apb3, Apb4, Apb5, Apb8, Apb9, Apb13, Apv2, Apv3, Apv4, Apv5)<sup>2</sup>, cette première approche présente un point commun aux 10 acteurs urbains publics et aux 5 privés qui mettent en exergue la dynamique urbaine et la transformation du contenu fonctionnel, ainsi que l'éclatement de la centralité du centre ville de Tunis.

A ce propos, le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) affirme par exemple « le centre de Tunis c'est le premier centre d'intérêt qui a vu le

---

<sup>1</sup> Il s'agit des enquêtés suivants : l'architecte de l'Association de Sauvegarde de la Médina (ASM)/Apb6, de l'historienne urbaniste retraitée de l'ASM /Apb7 et du directrice du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET »/Apv1.

<sup>2</sup> Il s'agit des enquêtés suivants : un directeur du service technique à la municipalité de Tunis /Apb1, un architecte dans le service d'aménagement à la municipalité de Tunis /Apb2, un directeur d'aménagement à la municipalité de Tunis /Apb3, un architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (SNIT) /Apb4, un ingénieur à la SNIT /Apb5, un responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) /Apb8, un architecte-urbaniste à l'AFH /Apb9, un autre architecte-urbaniste à l'AFH /Apb13, une directrice de bureau d'étude en urbanisme « URAM »/Apv2, un architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme/Apv3, un directeur de bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT »/Apv4 et une directrice de bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » /Apv5.

jour. Depuis longtemps, c'est pratiquement le seul. Mais actuellement, il y a une décentralisation d'où la création de plusieurs pôles d'intérêt autour de ce centre ». L'architecte interrogé dans le service d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2) souligne cette idée en disant que : « si je me réfère à l'historique de la centralité dans la ville de Tunis, je dirais que la centralité était née dans la médina et ensuite elle a déménagé vers la ville coloniale qui lui est juxtaposée. Et de nos jours la centralité a éclaté dans toute la ville. Donc, le centre ville n'est plus le seul espace de centralité dans la ville de Tunis ». Toujours dans le même ordre des idées, le directeur d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) affirme que « Depuis les années 70 se sont constitués plusieurs autres centres mais qui n'ont pas anéanti le centre originel car les premières activités urbaines se sont installées dans ce centre, même si ce dernier a vu et continué à voir certaines de ces activités se disperser et se déplacer ailleurs ». L'architecte (Apb4) enquêté à la Société Nationale Immobilière de Tunis (SNIT) en insistant sur l'évolution de la centralité du centre originel de la ville explique que « le centre ville de Tunis n'est plus l'unique lieu de centralité. La centralité originelle a éclaté, elle a immigré vers des quartiers périphériques pour créer d'autres centres ».

Un ingénieur à la SNIT (Apb5), comme les acteurs précités, présente le centre ville en soulignant l'importance de son évolution urbaine et fonctionnelle, et c'est la raison pour laquelle elle lui associe l'image d'un embryon en disant : « Au fait, le centre ville qui existe maintenant me paraît comme un embryon de centre ville et la ville s'est étendue en champignons puisqu'on voit de nouveaux lieux de centralité qui poussent autour du centre ville et ces mêmes lieux sont aussi en cours d'évolution en tant que nouveaux centres. » Comme les acteurs précédents, un architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv 3), a intégré l'évolution de la centralité du centre ville de Tunis, comme élément de présentation voire de définition de cet espace. C'est ainsi qu'il précise que : « Le centre ville de la capitale, c'est l'origine de la ville qui est composée de la ville arabe et la partie centrale moderne; l'avenue H.Bourguiba artère principale de la ville européenne etc....Mais actuellement le centre ville n'est plus l'unique lieu de centralité, puisque d'autres centres périphériques existent dans la ville de Tunis. En effet, dans le Grand-Tunis il y a plusieurs lieux de centralités à plusieurs échelles. »

On retrouve dans ces différents extraits qui, a priori, sont sensés présenter le centre ville de Tunis, les termes de « décentralisation », de « déménagement »,

d'« éclatement », de « dispersion », et d'« immigration » qui se rapportent beaucoup plus à la notion de la centralité urbaine qu'à celle du centre ville. On pourrait ainsi conclure que ces acteurs ont tenté de présenter le centre ville en dépassant son entité physique qui reste circonscrite dans l'espace, pour mettre en exergue une de ses entités abstraites qui, est celle de la centralité urbaine. Sachant que selon ses enquêtés, cette dernière entité a connu historiquement, beaucoup plus de « changement », voire de « transformation » que la première. Ceci pourrait expliquer la raison pour laquelle ces enquêtés usent la notion de la centralité comme critère parmi d'autres pour définir le centre ville de Tunis. Même s'ils précisent que ce critère n'est plus spécifique à ce seul centre originel, puisque la notion du « centre ville » et celle de la « centralité urbaine » dans la ville de Tunis se sont dissociées l'un de l'autre il y a au moins une trentaine d'années. C'est comme si en adoptant cette approche historique de l'évolution du centre ville et de sa centralité, les enquêtés adoptaient une vision globale et générale qui cherche non seulement à présenter le centre ville, mais plutôt tout le système urbain dans lequel s'inscrit ce centre, à savoir le Grand-Tunis.

D'ailleurs, c'est dans ce cadre qu'en s'exprimant sur la question du centre ville et de la centralité à Tunis, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) affirme : « A mon avis il faut évoquer l'évolution historique. Le centre actuel a connu une évolution de sa centralité. Et il était évident que l'option unipolaire ne pouvait plus continuer à fonctionner et que compte tenu des extensions qui ont été faites sur les franges du Grand-Tunis et il fallait penser résolument à une option multi-polaire. Et donc à une armature de centre à savoir un centre d'agglomération ensuite des centres secondaires ».

Face à cette situation urbaine, le centre s'impose alors au cœur des stratégies urbaines. Ses origines qui le connotent, incitent les discours tenus par les acteurs interviewés sur des stratégies urbaines encourageant à la protection et à l'embellissement du patrimoine de cet espace, afin de le repositionner dans sa ville. C'est comme si, ces stratégies qui visent à réaliser des opérations de restauration et d'aménagement dans le centre ville, cherchent à asseoir l'image de son pouvoir incarné par le patrimoine ancien.

Ajoutons que dans la perception globale des interviewés, ces réalisations consistant à intervenir sur le centre de Tunis pour renouer avec le passé, n'impliquent pas une politique timide mais au contraire une politique dynamique, moderne, un esprit

d'initiative. Cette notion de dynamisme apparaît donc importante pour l'image de la ville et bien entendu pour l'image de son centre.

Ainsi, dans le but de mieux comprendre les enjeux urbains que les acteurs interrogés associent à la question du centre et de la centralité dans leurs discours, nous allons :

- Dans la première section de ce chapitre, tenter de préciser les différentes dimensions que les interviewés utilisent pour présenter le centre de Tunis.

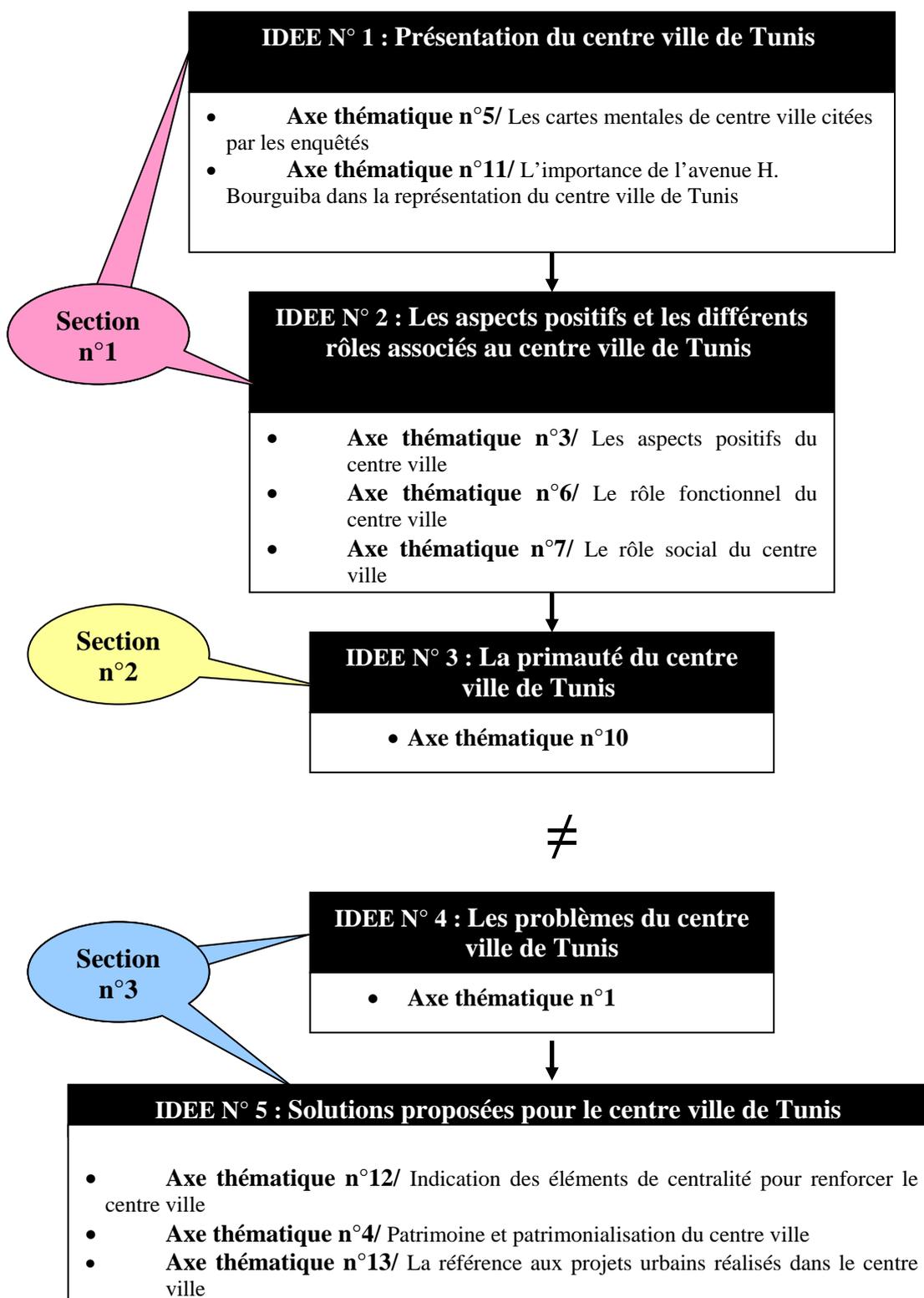
- Dans la deuxième section, notre objectif sera de dépasser la question du centre de Tunis pour focaliser sur celle concernant sa centralité, afin d'élucider les différents contenus et entendements qu'elle a soulevés dans les différents discours.

- Enfin, la dernière section va plutôt souligner dans les divers discours, les dysfonctionnements et les perspectives d'aménagement concernant le centre et la centralité dans la ville de Tunis.

## *Sous- chapitre n° 1 : L'analyse des discours des acteurs urbains sur le centre ville de Tunis*

L'examen du diagramme n°1 précédant nous permet d'organiser le discours des acteurs urbains interviewés autour de cinq thèmes principaux :

### *Schéma de synthèse n° 20: Les principales idées structurant les discours des aménageurs sur le centre ville de Tunis*



### Section n°1 : Le centre de Tunis dans les discours des acteurs

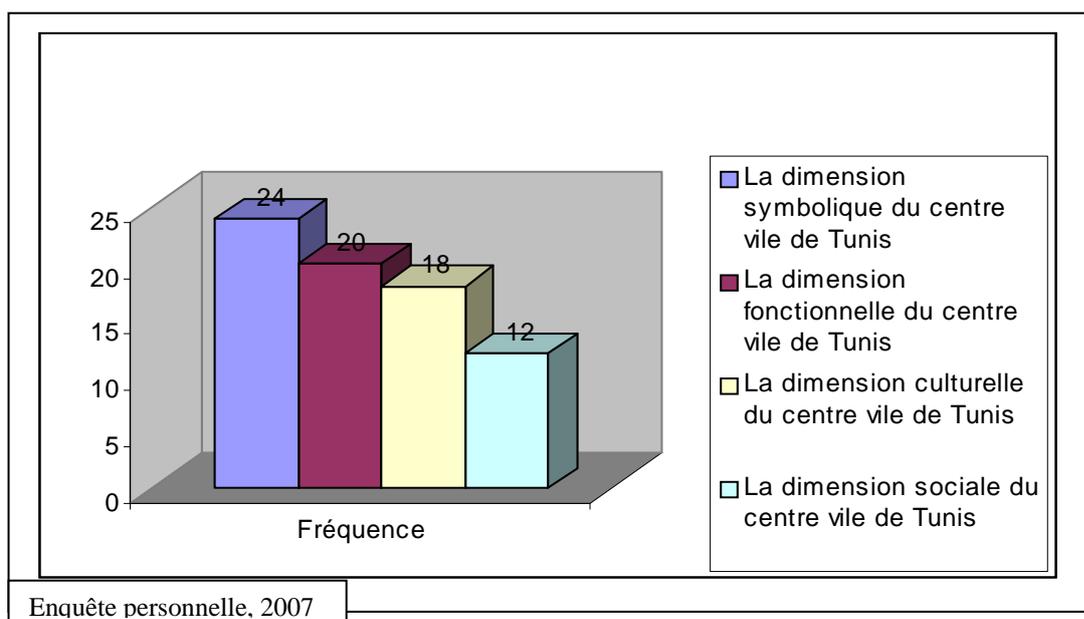
Quand les acteurs urbains interviewés parlent du centre ville de Tunis, ils le font en commençant par présenter cet espace. Ces présentations diffèrent selon les différentes fonctions qu'ils le lui associent, mais aussi, selon la manière avec laquelle il le situe et il le positionne à l'échelle de la capitale, ou à l'échelle nationale, ou même à l'échelle internationale.

En effet, dans les discours des 24 acteurs urbains interrogés, le centre de Tunis est présenté en étant articulé aux quatre dimensions, à savoir :

- La charge symbolique du centre ville
- La dimension culturelle du centre ville
- La place du centre ville dans les sociabilités
- La fonctionnalité du centre ville

Quand les interviewés présentent le centre ville de Tunis, ils intègrent dans leurs discours ces dimensions fonctionnelle, sociale, culturelle et symbolique. Ainsi, la dimension symbolique a été évoquée par tous les acteurs, la dimension fonctionnelle par 20 acteurs, la dimension culturelle par 18 acteurs et la dimension sociale par 12 acteurs urbains.

Graphique n° 30: La fréquence des dimensions caractérisant le centre de Tunis dans les discours des enquêtés



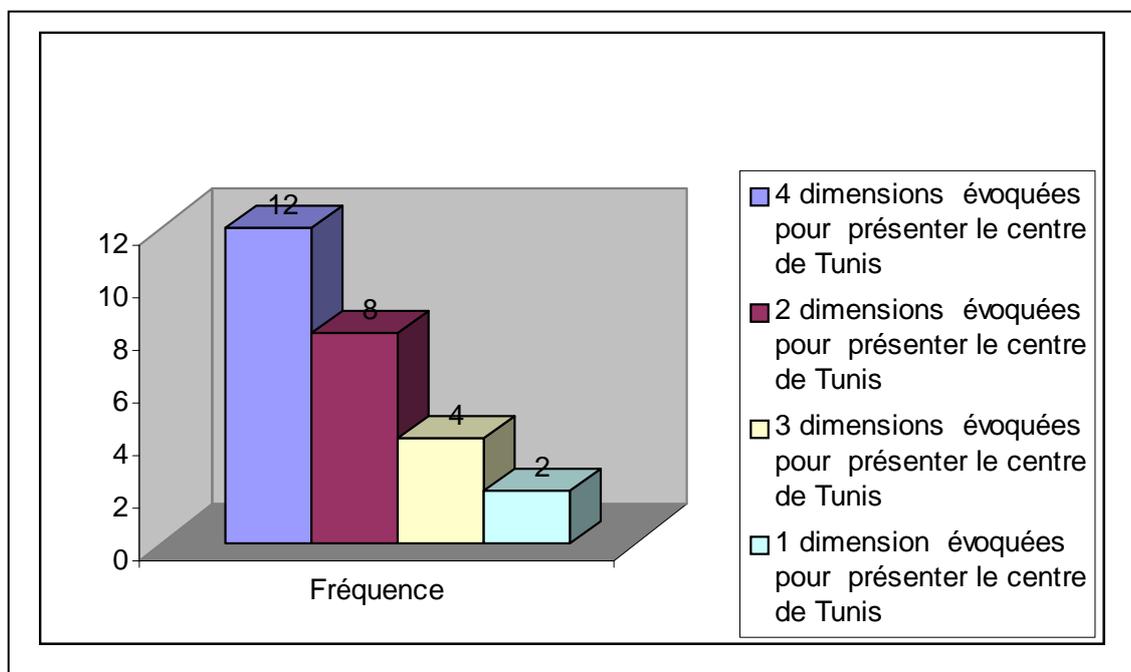
A l'exception de deux acteurs (un architecte dans le service d'aménagement à la municipalité de Tunis /Apb2 et un directeur du service aménagement à l'ARRU/Apb12), l'ensemble des réponses tenues par les interviewés associent au moins deux dimensions pour présenter le centre ville de Tunis (voir tableau suivant).

**Tableau n° 84: Les dimensions caractérisant le centre de Tunis selon les enquêtés**

	La fonctionnalité du centre ville	La place du centre ville dans les sociabilités	La dimension culturelle du centre ville	La charge symbolique du centre ville	TOTAUX
Apb1	X		X	X	3
Apb2				X	1
Apb3	X		X	X	3
Apb4	X	X	X	X	4
Apb5	X	X	X	X	4
Apb6	X	X	X	X	4
Apb7	X	X	X	X	4
Apb8			X	X	2
Apb9	X		X	X	3
Apb10	X	X	X	X	4
Apb11	X			X	2
Apb12				X	1
Apb13	X	X	X	X	4
Apb14	X			X	2
Apv1	X			X	2
Apv2	X	X	X	X	4
Apv3			X	X	2
Apv4	X	X	X	X	4
Apv5	X		X	X	3
Apv6	X			X	2
Apv7	X	X	X	X	4
Apv8	X	X	X	X	4
Apv9	X	X	X	X	4
Apv10	X	X	X	X	4
TOTAUX	20	12	18	24	

La fréquence des réponses se présente ainsi :

**Graphique n° 31: Recensement et fréquence des dimensions attribuées au centre de Tunis dans les discours**



Enquête personnelle, 2007

Ce graphique (n°31) illustre la polyfonctionnalité du centre ville : la moitié des acteurs cite les quatre dimensions, six (3 acteurs urbains<sup>1</sup> publics et 3 autres privés<sup>2</sup>) en évoquent deux, deux soulignent le culturel et le symbolique (un responsable à l'AFH/Apb8 et un architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme/Apv3) et quatre autres (le directeur des études à la direction de l'aménagement et du territoire/Apb11, un directeur au Ministère du développement et de la coopération /Apb14, Directeur de bureau d'étude en urbanisme « DIRASET »/Apv1 et le directeur de bureau d'étude en urbanisme « DIRASET »/Apv6) évoquent le symbolique et le fonctionnel. Enfin, une autre catégorie d'acteurs (le directeur du service technique à la municipalité de Tunis/Apb1, le directeur d'aménagement à la municipalité de Tunis/Apb3 et la directrice du bureau d'étude en urbanisme

<sup>1</sup> Il s'agit d'un responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8), du directeur des études à la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11) et du directeur au Ministère du développement et de la coopération (Apb14).

<sup>2</sup> Ces acteurs privés sont : la directrice du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv 1), un architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv 3) et le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis (Apv 6).

« PAOTIC »/Apv5) associent trois dimensions différentes: les dimensions fonctionnelle, culturelle et symbolique.

A ce niveau de l'analyse, il devient opportun d'expliquer les différents contenus que les enquêtés distinguent, en associant ces dimensions au centre ville de Tunis.

### **A.La fonctionnalité du centre ville**

Pour 8 acteurs publics et 4 acteurs privés<sup>1</sup>, le centre ville se distingue par une dimension fonctionnelle. Le centre ville est par excellence le lieu de concentration des activités et des fonctions de secteurs commerciaux, d'affaires et de secteurs à vocation de loisirs. Cela dit la mise en exergue de la fonctionnalité du centre ville semble avoir servi deux finalités différentes dans les discours des enquêtés:

- La première finalité consiste à révéler certaines images qui se mêlent les unes avec les autres pour mieux définir le centre ville actuel tel qu'il existe et tel qu'il est vu par les enquêtés qui sont représentés ici par 4 acteurs privés,

- La deuxième finalité, elle, trouve dans cette dimension fonctionnelle un moyen permettant aux 8 acteurs publics de s'exprimer sur l'image future souhaitée et espérée pour le centre ville dans l'avenir.

Ainsi, par exemple, en s'inscrivant dans la première finalité, le directeur de l'urbanisme à la Société de la Promotion du Lac du Tunis -SPLT- (Apv6) décrit le centre ville comme « un espace où on accorde un intérêt particulier et c'est le lieu où convergent plusieurs activités : les commerces, les banques, les sociétés de services, etc. C'est un espace polyfonctionnel ». L'un des promoteurs immobiliers privés (Apv8) interviewé, affirme : « le centre ville est le lieu d'encombrement parce qu'il regroupe plusieurs fonctions. Il concentre des fonctions économiques, commerciales, administratives, il y a l'habitation, etc. » la même remarque est valable pour l'architecte de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb6) qui associe l'image du centre ville à celle « de la concentration des activités » et celle de « la convivialité », il se justifie en disant que dans le centre ville « il y a un urbanisme qui est fait selon un modèle bien précis, c'est des bâtiments qui sont compacts alignés qui favorisent au rez-de-chaussée, les activités conviviales et les activités de commerces, qui favorisent la rencontre des gens, etc. Et puis c'est aussi, l'endroit où se signent les affaires, c'est un espace de décision. C'est aussi un espace qui est réinvesti par les gens pour sortir le soir et se

---

<sup>1</sup> Voir tableau n°84 : « Les dimensions caractérisant le centre de Tunis selon les enquêtés».

retrouver. Ils trouvent dans le centre ville un espace de convivialité, de sécurité. Le centre ville suscite un intérêt chez les habitants. »

Partant de ces trois extraits, nous pouvons conclure qu'en évoquant la polyfonctionnalité et la polysocialité du centre ville ces derniers acteurs lui associent les images :

- D'un espace actif par les commerces et les services qu'ils offrent et qu'ils concentrent.
- D'un espace animé par le regroupement des équipements favorisant la pratique de loisirs et d'achats.
- Et d'un espace attractif pour toutes les couches sociales, par la concentration de ses équipements qui favorisent la rencontre et la convivialité.

Désormais, la fréquence des termes de « regroupement », de « concentration » dans les discours des enquêtés, laisse penser que ces derniers parlent du centre ville de Tunis, en terme non plus de qualité déjà évoquée (la dimension abstraite de la centralité), mais en terme de quantité. En effet, le centre ville de Tunis est décrit dans les discours des enquêtés comme le regroupement de tout ce qui est de plus en plus rare, mais surtout le lieu où l'on trouve le plus de choses, d'activités, de monde, de magasins, de bureaux, ces activités sont communément citées par les acteurs urbains interrogés sous le terme de commerces, services, affaires et loisirs.

Ce regroupement n'est pas sans lien avec l'usage auquel on destine le centre de la ville. D'ailleurs, comme l'a bien exprimé un des promoteurs immobiliers privés enquêtés (Apv8), aujourd'hui le centre ville est le lieu d'accumulation de biens divers où l'on pourra avoir tout sous la main, où se régleront les affaires. »

Maintenant, il faut rappeler que lorsque les acteurs publics abordent la dimension fonctionnelle du centre ville de Tunis, ce n'est pas pour décrire le contenu fonctionnel de cet espace dans le présent, mais plutôt pour s'exprimer sur l'image qu'ils lui projettent dans le futur. En d'autres termes, ces acteurs insistent sur l'importance de la polyfonctionnalité du centre ville comme élément indispensable pour réussir son image urbaine à l'échelle nationale et même internationale. C'est dans ce cadre qu'un architecte-urbaniste à l'AFH (Apb13) a affirmé « Il faut que le centre ville soit polyfonctionnel. Il faut qu'il y ait une certaine homogénéité et une harmonie dans l'existence même des fonctions. D'où l'importance de la coexistence de différentes

fonctions dont les fonctions culturelles et également les fonctions économiques pour valoriser son image de marque. » Cela dit pour atteindre cette image, il faudrait garantir une cohérence et un équilibre entre les différentes fonctions du centre ville, afin de pouvoir justement rattraper la polysocialité de cet espace qui est considérée comme l'autre élément primordial pour la promotion et la valorisation de l'image du centre ville. D'ailleurs, c'est ce que prétend le directeur de l'agence de mise en valeur du Patrimoine (Apb10) en réclamant : « il faut qu'il y ait dedans un dosage d'activités polyfonctionnelles, le rendre agréable qui attire une population d'origines sociales différentes. Le centre ville ce n'est pas un lieu destiné uniquement pour des gens riches ou cultivés, ou pauvres, il doit être destiné à tout le monde. Et ainsi la fleuraison du centre ville et la promotion de son image dépendent justement de sa polysocialité et de sa polyfonctionnalité. »

En effet, cette dimension polyfonctionnelle du centre ville ne cherche pas à mettre en exergue un simple regroupement ou une forte concentration d'activités. Les termes de « harmonie », d'« équilibrage », de « cohérence » qui se rapportent aux différentes fonctions dans le centre ville, montrent qu'on a affaire à un discours rationnel, basé sur des calculs et des projections dans le temps, c'est un discours qui vise un objectif bien clair (la promotion de l'image du centre ville), il est guidé par une stratégie d'actions (améliorer la polyfonctionnalité et la polycentralité dans le centre ville) qui est basée sur une vision globale de la ville toute entière et non pas seulement son centre originel. Nous pourrions donc remarquer que lorsque ces acteurs publics parlent du centre ville, ils se fondent sur leur expérience professionnelle en se laissant influencer par leur profil d'urbaniste. Ceci est d'autant plus ressenti dans cet extrait du discours du directeur interrogé au Ministère du Développement et de la Coopération (Apb14) qui affirme : « Le centre ville comme son appellation l'indique c'est le centre où ce concentre beaucoup d'activité, beaucoup d'acteurs qui s'interfèrent et font une planification pour mettre en cohérence toutes les fonctions du centre ville. C'est une tâche importante au niveau de la planification puisque ça engage tout ce qui est transport, tous ce qui est service, tous ce qui est habitat et il faut un minimum de cohérence entre ces différentes fonctions du centre ». Toujours dans le même ordre d'idée et tout en étant guidé par sa logique de professionnel le directeur du service aménagement à l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (Apb12) affirme : « Là où le centre ville englobe toutes ces activités (les banques, les services,

équipements sociaux, les espaces aménagés où on peut trouver des sociétés d'import export ; etc...), ça facilite le travail des investisseurs nationaux et étrangers ; si le centre est éparpillé notre travail, nous les urbanistes, devient très difficile. Donc l'idée est d'avoir dans les grandes villes tunisiennes un centre ville en plein terme sinon nous avons un étalement dans l'espace qui ne facilite pas le fonctionnement de ces villes. C'est obligatoire, le centre devrait être doté d'un espace bien cerné dans lequel on doit trouver tous, toutes les différentes activités, les parkings, etc, pour que la ville exploite pleinement son centre et pour que son image rayonne au niveau national et international ».

En outre, lorsque les acteurs urbains interrogés évoquent la fonctionnalité du centre ville de Tunis, ils l'associent à des enjeux différents. Parmi ces enjeux, l'enjeu économique semble être un souci majeur manifesté par des énoncés tels que « dynamisation de la ville », « compétitivité de la ville », « plus d'animation », etc. Ainsi, le rôle fonctionnel du centre ville de Tunis apparaît comme un moyen pour valoriser cet espace tout en assurant « la compétitivité des villes pour qu'elles deviennent des villes qui attirent davantage investissements étrangers par l'image urbaine qu'elles véhiculent. Image urbaine qui n'est autre que le reflet de celle transmise par le centre ville. »<sup>1</sup> Ainsi, partant de l'idée que l'enjeu économique permet de rehausser l'image du centre ville, en particulier, et celle de la ville, en général, y compris dans sa dimension internationale, certains acteurs urbains ont chargé leurs discours par d'autres enjeux politique et urbain qui mettent en exergue l'importance, de la fonction de la communication et de l'échange, assurée par le centre ville de Tunis au niveau national et international. En effet, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1) explique que « le rôle fonctionnel du centre ville de Tunis devrait lui permettre :

1. De rester en relation immédiate avec le reste du pays et plus particulièrement l'ensemble des composantes de l'agglomération ;

2. De rester ouvert sur l'extérieur évidemment ;

3. D'avoir les fonctions (...) de logistiques, fonctions économiques et de services pour assurer l'échange et la communication à l'échelle nationale et internationale. »

---

<sup>1</sup> Extrait du discours du directeur du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1).

Un architecte-urbaniste à l'Agence Foncière de l'Habitat (apb13), soulève l'importance de « la question de la circulation et de l'accessibilité » comme facteur, favorisant la fonction de la communication et de l'échange, assuré par le centre ville de Tunis, il affirme, ainsi, qu' « il faut fluidifier la circulation. Il s'agit de la circulation piétonne et véhiculaire. Il faut encourager les déplacements multi-modales pour favoriser l'échange et la communication au sein du centre ville.» En effet, cette idée a été également soulignée par le directeur interrogé au Ministère du Développement et de la Coopération (Apb14) qui déclare que « le ville de Tunis, grâce à ses fonctions, doit jouer un rôle de commandement, un rôle d'amélioration de la fluidité, de la circulation. C'est un centre important et qui a beaucoup de pression sur lui. C'est un centre qui est nécessaire pour les autres centres parce qu'il est en perpétuel communication avec ces espaces, mais il doit également se protéger contre le risque de l'asphyxie et de poser des problèmes à long terme.»

Enfin, on peut mettre en évidence l'insistance des discours des enquêtés sur le terme de « la polyfonctionnalité » lorsqu'ils présentent le centre ville de Tunis. Cela dit, il faut préciser que l'emploi de ce terme ne se limite pas à caractériser ce centre, mais apparemment, il sert à l'associer à un enjeu social. En effet, cet enjeu social s'est affirmé à partir du moment où on a insisté sur l'importance de la polyfonctionnalité « équilibrée » dans le centre ville de Tunis pour que cet espace reste un espace attractif pour toutes les couches sociales de la ville de Tunis. A ce propos, le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) appelle à ce que « ce centre soit équilibré dans les fonctions qu'ils assurent pour satisfaire les besoins de tout le monde. Il doit être polyfonctionnel ». Toujours dans la même longueur d'idées, mais tout en soulignant clairement l'importance de cette polyfonctionnalité équilibrée, l'architecte-urbaniste à l'AFH (Apb13) déclaré « le centre par définition c'est la rencontre de l'ensemble des fonctions urbaines. Le centre c'est la coexistence, la cohabitation de l'ensemble des fonctions urbaines. Il ne faut pas qu'il y ait une primauté d'une fonction sur les autres. » En outre, le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10), parle « d'un dosage d'activités polyfonctionnelles dans le centre ville. Il ajoute qu'« il faut le rendre agréable qui attire une population d'origines sociales différentes. Le centre ville ce n'est pas un lieu destiné uniquement pour des gens riches ou cultivés, ou pauvres, il doit être destiné à tout le monde. Et ainsi la floraison du centre ville dépend justement de sa polysocialité ». Cependant, même si le promoteur immobilier privé (Apv9), comme les

acteurs précédents, a articulé l'enjeu social à la polyfonctionnalité du centre ville, il ne partage pas leur avis lorsqu'il s'agit de considérer « la polyfonctionnalité équilibrée » comme le meilleur moyen pour relever cet enjeu social. Au contraire, il estime que la fonction de l'habitat et celle du commerce sont à privilégier dans le centre ville parce qu'elles garantissent sa dynamique et son ambiance durant le jour et la nuit. C'est alors qu'il se justifie en disant : « en tant que promoteur, je pense que le centre ville doit assurer son rôle d'espace d'habitat avant tout pour qu'il reste et préserve sa dynamique et son ambiance jour et nuit. Donc c'est bien de trouver du commerce au rez-de-chaussée, mais il faut garder les étages pour l'habitat.»

### **B. La place du centre ville dans les sociabilités**

La moitié des enquêtés n'a pas abordé la dimension sociale du centre, un seul l'a évoquée de manière spécifique, et les 11 restants l'ont associée aux autres dimensions.

Lorsque les enquêtés évoquent la place du centre de Tunis dans les sociabilités, ils utilisent souvent des termes comme : « sociabilité », « convivialité », « citoyenneté », « promenade », « rencontre » ; et des verbes comme « animer », « s'amuser », « se croiser » etc.

Effectivement, sur les 24 enquêtés, seul l'architecte interrogé dans le service d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2) a tenté de définir cette dimension sociale du centre ville en le décrivant comme « l'espace où on se croise où on reconnaît et où on est reconnu par des gens, avec qui on bavarde, on échange des nouvelles : c'est l'espace de la sociabilité et l'espace de la citoyenneté.»

Les autres acteurs englobent la question de la dimension sociale avec les autres dimensions symbolique, culturelle et fonctionnelle, mais ils emploient cette dimension sociale dans deux visions différentes :

- L'une pour fixer un enjeu, un objectif à atteindre. L'un dit (Apv 4): « Le centre ville a un rôle très important, d'abord un rôle culturel. Tous les grands centres villes dans le monde ont des fonctions culturelles très importantes. Mais, il n'empêche qu'il y a un tertiaire de commandement qui est lié au développement de l'appareil bancaire, qui est lié à de nouvelles fonctions internationales qui valorisent le centre. Donc, il y a une combinaison de fonctions dans un centre d'agglomération; c'est des fonctions liées à des attributs d'internationalité (banques, bourses, etc.) plus des fonctions récréatives, plus des fonctions culturelles. Et ces deux dernières fonctions ont

un rôle social très important, c'est d'assurer le message de la société au sein d'un centre-ville. Parce qu'un centre qui est ségrégatif ce n'est pas un centre ». Un autre promoteur immobilier privé (Apv 8) dans le même ordre d'idée exprime « ce qui dit le centre-ville, dit médina, la promenade, la culture... bref tout notre passé et notre identité qu'on doit préserver. » Il ajoute que « le centre-ville, c'est aussi un lieu dynamique grâce aux activités commerciales qui se trouvent dedans, en plus c'est un lieu d'échange et de passage important puisqu'il fait le lien entre la partie nord et sud de la ville. Donc le centre-ville doit assurer une fonction culturelle et aussi commerciale qui permet de créer un centre-ville social, animé et dynamique. »

Ainsi on peut comprendre que dans les discours de ces acteurs, la place du centre dans les sociabilités, a pris de l'importance puisqu'ils la présentent, non seulement comme une résultante escomptée des autres caractéristiques culturelles et commerciales de cet espace, mais aussi, comme un enjeu à relever visant à atteindre une dynamique sociale qui ne peut exister que par la garantie de la polysocialité du centre ville. Il s'agit donc, d'une polysocialité à recréer dans le centre ville en exploitant au maximum les autres activités génératrices de sa polyfonctionnalité, pour que le centre ville reste à l'image de la société qui le produit, qui le fréquente, bref qu'il représente. D'ailleurs, à ce propos, Apb10 déclare : « il faut qu'il y ait dans le centre ville un dosage d'activités polyfonctionnelles, le rendre agréable qui attire une population d'origines sociales différentes. Le centre ville ce n'est pas un lieu destiné uniquement pour des gens riches ou cultivés, ou pauvres, il doit être destiné à tout le monde. Et ainsi la fleuraison du centre ville dépend justement de sa polysocialité. »

- La seconde idée consiste à présenter la dimension sociale du centre ville, non pas comme une finalité en soi mais plutôt comme un moyen permettant d'atteindre une finalité plus globale, faire du centre ville un espace convivial, attractif et dynamique. Il s'agit, là encore du rêve d'un centre ville dynamique par sa polysocialité et attractif par sa polyfonctionnalité. L'architecte interrogé à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) exprime cette idée de manière simple « il faut valoriser sa (le centre ville) dimension culturelle et sociale, et par conséquent souligner sa convivialité et son attraction ». Le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10), lui, a plutôt développé cette dernière idée en affirmant que : « le centre-ville, peut être un lieu culturel, un lieu d'animation pendant le jour et même le soir, un lieu vif et dynamique sachant qu'il est caractérisé par une infrastructure importante et des activités

polyfonctionnelles. D'autant plus qu'on trouve dedans des équipements qu'on ne trouve pas ailleurs dans la ville comme « le théâtre », etc. Donc, non seulement il englobe des équipements culturels sociaux et historiques qui favorisent sa dynamique et sa fréquentation, mais aussi, il est caractérisé par un cadre qui favorise aussi sa vie économique. Vous savez les citoyens passent 8 heures de travail dans le centre-ville, mais une fois le travail terminé, cet espace devient un espace où on peut se reposer et s'amuser. Donc pour résumer pour que le centre ville devienne un espace attractif, dynamique et convivial, il devrait assurer pleinement son rôle qui consiste à bien assurer les fonctions culturelles et historiques ainsi que les fonctions sociales et économiques. »

### **C. La dimension culturelle du centre ville**

Le centre ville peut également se distinguer dans les discours des enquêtés par une dimension culturelle.

D'après le directeur de bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) : « Le centre ville a un rôle très important, d'abord un rôle culturel. Tous les grands centres villes dans le monde ont des fonctions culturelles très importantes, et Tunis n'en fait pas l'exception. »

Selon l'architecte interrogé à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) « le rôle principal que le centre ville doit assurer, c'est devenir un espace disponible pour les manifestations culturelles comme le théâtre, ou les expositions artistiques pourquoi pas en plein air, dans l'avenue H. Bourguiba, etc... ». L'historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (Apb7), quant à elle, pense que le centre ville de Tunis représente « sur le niveau architectural historique, des trésors. » Et pour se confirmer, elle cite l'exemple du théâtre municipal en affirmant : « quoi qu'on fasse on ne peut pas créer un théâtre aussi beau, aussi riche, aussi symbolique que le théâtre municipal de l'avenue Habib Bourguiba. Donc le centre ville doit concentrer les activités hautement culturelles, ainsi que des événements hautement culturels et de très grande qualité, si on veut donner à ce centre ville un sens qui soit à la hauteur de sa qualité architecturale. »

Ces témoignages, confèrent une place fondamentale à la dimension culturelle du centre ville de Tunis dans les discours de ces acteurs et même dans ceux de tous les autres ayant exprimé leur intérêt par rapport à cette dimension en la rattachant aux

différentes caractéristiques historique, identitaire et patrimoniale de cet espace. Ainsi, en le décrivant comme « le centre le plus ancien de la capitale avec sa mémoire collective et son histoire ainsi que son patrimoine », l'architecte-urbaniste travaillant dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) insiste sur « la conservation de ce centre », en ajoutant qu' « Il faut préserver son caractère architectural et patrimonial qui mettent en valeur sa dimension culturelle ». L'ingénieur de la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb 5), quant à elle, en réclamant : « il faut le (le centre ville) garder, le sauvegarder et recréer les activités culturelles ainsi que les activités sociales qui en découlent afin de renforcer sa sociabilité et sa convivialité etc. » Cette dernière, en souhaitant la sauvegarde et la conservation du centre ville souligne sa dimension culturelle et n'hésite pas à l'articuler à sa dimension sociale, probablement, afin de donner plus de force à sa demande. D'autres acteurs, comme le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) et le directeur du service d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) limitent la dimension culturelle uniquement au centre ville de Tunis en le considérant comme un critère qui le distingue des autres dimensions caractérisant les nouveaux centres émergents dans l'agglomération de Tunis. C'est dans ce cadre que le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) explique « Quand, je compare le centre-ville avec les nouveaux centres périphériques : il est vrai que ces derniers englobent des équipements de loisirs, on trouve dedans des espaces vert pour favoriser la rencontre, etc., des parcs, etc. mais ils possèdent pas des équipements culturels importants comme le théâtre ou les centres culturels attractifs qui eux se trouvent uniquement dans le centre-ville.» Cette idée est d'autant plus justifiée par le directeur du service d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) qui déclare « Le centre ville garde l'activité culturelle et reste un espace de nostalgie, les gens le fréquentent entre autres pour cette activité qu'ils ne trouvent pas ailleurs et qui les attirent énormément, je cite par exemple le Théâtre municipal... »

Certains acteurs évoquent la dimension culturelle du centre ville de Tunis uniquement à travers son aspect monumental (le théâtre municipal surtout). apv9 n'a-t-il pas affirmé à ce propos : « Le centre ville doit jouer aussi un rôle culturel, puisqu'on trouve dedans le souk de l'artisanat d'anciennes rues et architectures héritées de la période coloniale. Il y a aussi la mosquée Ezitouna, la statue d'Ibn Khaldoun, le théâtre municipal, etc. »

Cependant, un architecte-urbaniste de l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb13) et un promoteur immobilier privé (Apv7), évoquent la dimension historique et la signification culturelle du centre ville de Tunis de manière différente. Pour le dernier acteur (Apv7) : « le centre ville est un espace historique et culturel important puisque c'est notre centre ville qui reflète notre image aux yeux des touristes ». Toujours dans le même ordre d'idée, cet architecte-urbaniste de l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb13) présente le centre ville de Tunis non seulement, comme « le lieu de convergence de l'ensemble de la ville », mais également comme « un identifiant, puisque à travers le centre la population s'identifie à la ville donc on doit trouver dans le centre des facteurs d'identification à la ville, des facteurs physiques, culturels, vestimentaires même. Donc le centre de Tunis est un petit peu la vitrine de la ville. » Et il finit par confirmer ses paroles en disant tout simplement que pour lui « C'est ça le centre ». Par « ça », ce dernier enquêté (Apb13) voulait-il désigner tous les éléments historiques et culturels qui personnalisent et individualisent le centre ville de Tunis et par analogie à la ville toute entière en lui donnant une « empreinte » spécifique à elle, mais qui n'est autre que la projection de celle qui caractérise son centre originel.

#### **D. La charge symbolique du centre ville**

Sur les 24 acteurs urbains interrogés, 11 personnes (dont 5 acteurs urbains privés et 6 autres publics) ont présenté le centre ville de Tunis en insistant sur sa dimension symbolique. Pour le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) « le centre ville représente l'image de toute la ville, c'est l'hypercentre : l'avenue H. Bourguiba et les rues avoisinantes en plus de la médina, qui est le centre historique ». Il ajoute que « le centre ville est le premier noyau de la ville, il reflète notre histoire et il parle de notre mémoire collective ». A ce propos l'architecte-urbaniste enquêté à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb9) confirme que « le centre ville reste toujours le centre ville. C'est un espace unique au niveau de son architecture et de sa symbolique historique, c'est normal puisque c'est l'espace qui reflète notre identité collective et qui retrace notre histoire ». L'autre architecte-urbaniste interviewé dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) apparaît d'accord avec les deux acteurs précédents en affirmant que : « Le centre ville de la capitale, symbolise notre mémoire collective, c'est l'origine de la ville composée de la ville arabe et la partie centrale moderne, l'avenue H. Bourguiba artère principale de la ville européenne etc.... ». La directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) quant à elle, affirme que l'idée qui

lui vient à l'esprit quand elle pense à la question du centre ville, c'est celle « de la ville coloniale et le problème de son relatif enlacement de la médina », mais, malgré ce problème de ségrégation urbaine qu'elle annonce concernant les deux composantes moderne et ancienne du centre ville de Tunis, elle désigne, toutefois, cet espace comme étant « le premier noyau de centralité et le repère premier dans la ville ».

On retrouve dans ces extraits les termes de « symbolique », de l'« image », de « mémoire collective », de « repère » qui se rapportent aux notions de la perception et de la représentation : ces acteurs présentent donc le centre ville sur la base de leurs propres représentations de cet espace et en fonction de différentes images mentales qu'ils lui associent. Ainsi, la fréquence de la présentation du centre ville en tant qu'espace de mémoire collective dans les discours des enquêtés, pourrait s'expliquer par le fait que pour ces derniers mettent en exergue la dimension symbolique du centre ville en se référant aux événements qui s'y déroulent et qui laissent une trace dans la mémoire de ceux qui en sont les témoins. Ces traces germent avec le temps jusqu'à constituer ensuite les archives d'une mémoire collective qui peut être l'œuvre de l'homme lui-même, et prendre des formes matérielles par exemple architecturales ou immatérielles à savoir des formes de représentations symboliques. D'ailleurs comme le dit le directrice du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) en insistant sur ces deux dimensions abstraite et concrète qui alimentent la symbolique spécifique au centre ville de Tunis : « cet espace est l'expression du pouvoir et de la mémoire collective par ses équipements, son animation et sa symbolique ». Cette idée semble être partagée par un des trois promoteurs immobiliers privés interrogés (Apv9) qui dans son discours insiste sur le fait que la mémoire collective représentée par le centre ville de Tunis, constitue un patrimoine matériel et symbolique qu'il est important de conserver et de transmettre. A ce propos, ce dernier déclare : « Le centre-ville, c'est notre mémoire collective, ce n'est pas seulement des rues et des bâtiments, c'est aussi un rythme de vie, une ambiance particulière voire une dynamique qu'il faut conserver ».

Quand le directeur au Ministère du développement et de la coopération (Apb14), le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) et l'ingénieur à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5), parlent du centre ville de Tunis, ils l'assimilent à des images inspirées du corps humain voire de certaines de ces parties, ainsi, le premier acteur définit cet espace comme « le cœur de la ville », le deuxième enquêté le décrit comme son « cerveau » et le troisième assimile l'image du centre ville

à celle d'un « embryon » et se justifie en affirmant : « La question du centre et de la centralité dans Tunis me rappelle l'image d'un embryon. Parce que, je pense que le centre ville est en pleine évolution. » En effet, ce qui nous paraît intéressant à souligner c'est ce paradoxe entre les deux premières images associées au centre ville et la dernière. Alors que les deux premières images symbolisent l'unique, le pouvoir, le commandement et la primauté du centre ville ; la dernière enquêtée (Apb5), elle, le présente comme un embryon en cours de croissance, un embryon qu'on a envie de protéger pour le mener à terme, bref un être vivant certes, mais qui reste vulnérable.

Enfin, nous avons remarqué que lorsque le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) et la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) présentent le centre ville de Tunis, ils emploient des termes comme « noyau », « origine », « repère ». Ces termes sont-ils employés pour évoquer une organisation symbolique de la ville de Tunis ? Une Organisation symbolique dans laquelle le centre ville occuperait une place importante en tant que noyau assurant le fonctionnement de la ville de Tunis, mais aussi, c'est un « repère » primordial dans la lisibilité de la ville entière ? Tout se passe comme si ces deux acteurs urbain et privé, présentaient le centre ville de Tunis sous une forme symbolique claire et admise par tous (à savoir la ville européenne et la médina), espérant ainsi dévoiler l'image d'une ville lisible pour ses habitants et ses usagers. Sachant « que cette lisibilité d'une part est rendue plus facile par l'existence d'une organisation symbolique et d'autre part est définie par le type et la forme de cette organisation symbolique. »<sup>1</sup>

Enfin, on pourrait affirmer qu'en évoquant la dimension symbolique du centre de Tunis, les enquêtés désignent, l'image symbolique censée être véhiculée par cet espace, comme l'a mentionné le promoteur immobilier (Apv7) en disant que « la force symbolique du centre-ville consiste à refléter une image attractive de toute la ville, pour se faire, il faut qu'il englobe les activités de prestige et de lux et il faut qu'il soit propre et beau. » Il associe même l'image de la capitale à celle du centre ville en signalant qu' : « une capitale c'est le centre-ville et nous avons la chance d'avoir un centre-ville qui est magnifique il faut seulement l'entretenir et le préserver et le développer, surtout que le centre-ville reflète notre identité, notre histoire et notre mémoire ». En effet, en partageant le même avis que ce dernier, l'ingénieur de la

---

<sup>1</sup> K. Lynch cité par M. Bague et al., in « Les mutations du centre de Toulouse de 1968 à 1973 », Université de Toulouse-Le-Mirail, ARTURV, Toulouse, 1973, p. 4.

Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5) assimile l'image que dégage le centre ville à une « façade pour toute la ville », d'ailleurs, il décrit cette image comme étant « une image positive et évolutive ». Pour lui, comme pour le directeur du service aménagement à l'Agence de la Réhabilitation et de la Rénovation Urbaine (Apb12), cette image devrait être bien pensée et bien réfléchi par les aménageurs parce que c'est « l'image qu'on aimerait donner de cette ville. » D'où, l'importance du « rôle des planificateurs d'accorder plus d'importance aux espaces à l'intérieur même du centre-ville afin qu'il reflète une image positive de la ville pour que cette dernière joue pleinement son rôle » (Apb12). Ainsi, « le centre ville devrait jouer un rôle symbolique en reflétant des images urbaines de prestige et au même temps des images qui reflètent son rôle d'espace de sociabilité et de convivialité » (Apb5). Toujours dans cet ordre d'idée, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (apv 2) et la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv 5) utilisent le terme de « vitrine » pour décrire l'image symbolique du centre ville de Tunis. Le premier acteur explique que s'il considère le centre ville comme « la vitrine de toute la ville » parce qu'« on s'approprie une ville par le biais de l'appropriation de son centre ville. Le deuxième acteur (Apv5), lui, utilise cette même image pour mettre en exergue l'importance de la dimension symbolique du centre ville non seulement à l'échelle nationale mais aussi à l'échelle internationale : « le centre ville de Tunis est quand même la vitrine de la ville et ça sera de plus en plus la vitrine d'une ville qui est une ville méditerranéenne tournée vers l'extérieur. » Cette dernière idée se retrouve également dans les discours du promoteur immobilier privé (Apv9) et d'un responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8) : « il faut revaloriser le centre ville pour assurer son rôle culturel, et lui permettre de refléter une image positive pour toute la ville et bien entendu garder son attraction au niveau national et international » (Apb8). D'autant plus qu'« actuellement, on s'inscrit dans une époque marquée par la mondialisation qui pousse la centre ville de Tunis à transmettre vers l'étranger, une image positive de la capitale et du pays tout entier. » (Apv9)

A ce niveau de la recherche, il faut rappeler<sup>1</sup> que les différentes dimensions relevées, dans les discours des différents acteurs, ne sont pas indépendantes les unes des autres. En effet, la moitié de ces acteurs cite les quatre dimensions pour présenter le

---

<sup>1</sup> Voir tableau n°84 : « Les dimensions caractérisant le centre de Tunis selon les enquêtés».

centre de Tunis, ainsi, l'autre architecte-urbaniste de l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb13) par exemple affirme: « Le centre se définit géographiquement, c'est le centre géographique de la ville, c'est aussi le fait qu'il est le lieu de concentration des activités culturelles, administratives, politiques et économiques. Le centre ville doit jouer son rôle de centralité. Dans ce sens, il doit être le lieu de localisation de différentes activités administratives économique et politique. C'est aussi le lieu où les gens se retrouvent pour co-mémorer certains événements, certains jours de fête, etc. Donc, le centre est le lieu de convergence de l'ensemble de la ville. C'est aussi un identifiant, puisque à travers le centre la population s'identifie à la ville donc on doit trouver dans le centre des facteurs d'identification à la ville, des facteurs physiques, culturels, vestimentaires même. Donc le centre est un petit peu la vitrine de la ville. C'est ça le centre.»



## **Introduction**

En précisant que la centralité est d'abord une notion complexe, synthèse de facteurs qualifiant la vie urbaine : attraction, histoire, culture, échanges, loisirs, commerces, etc, nous avons pu remarquer que lorsque les enquêtés évoquent la question de l'évolution de la centralité et des centres secondaires dans la ville de Tunis, ils structurent leur discours autour de ces trois principales idées suivantes :

- D'abord, ils entament leur discours par évoquer la question de la dominance du centre ville de Tunis et donc de sa centralité originelle.

- Ensuite, ils mettent l'accent sur la question de l'évolution de la centralité dans la ville de Tunis tout en insistant sur la centralité périphérique et le développement des centres secondaires.

- Après, ils tentent d'indiquer les facteurs explicatifs de l'évolution de la polycentralité dans la ville de Tunis, de façon générale, et, de sa centralité périphérique, de façon particulière.

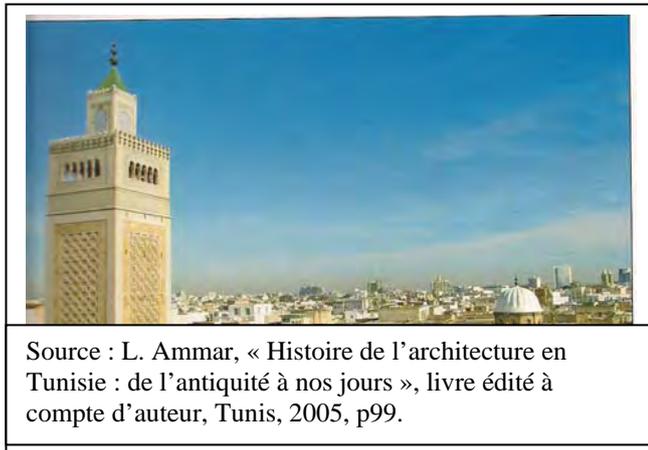
- Et pour finir, tout en appuyant l'importance de la centralité périphérique, nos enquêtés annoncent les différents rôles qu'ils associent aux centres secondaires pour contribuer dans le fonctionnement de l'agglomération de Tunis.

### **Section n°1 : La question de la domination du centre de Tunis**

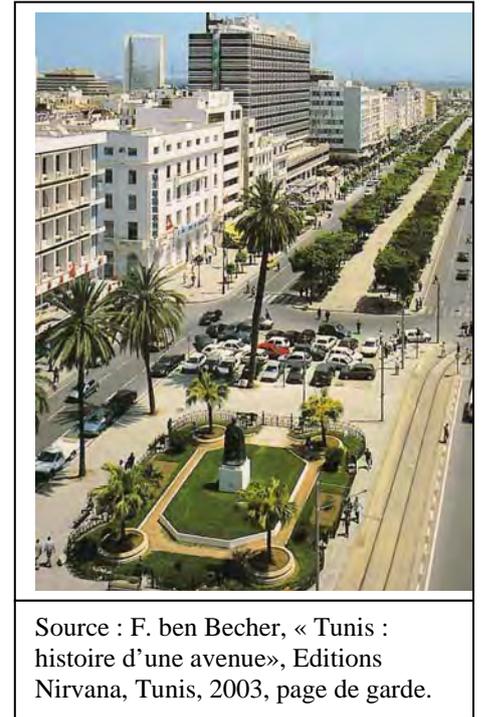
On a vu que les acteurs majoritairement (15 sur 24) considèrent le centre ville de Tunis comme « l'espace de la citoyenneté », de « la sociabilité » et de « la convivialité ». Il est le repère spatial essentiel autour duquel s'organise la société, même si la vie sociale peut se concentrer autour d'autres lieux urbains. Le centre ville de Tunis est polyfonctionnel et par l'importance de son rôle fonctionnel (économique, social, politique, etc), est également le « cœur », le « cerveau » de la ville de Tunis. En outre, ce centre est chargé de signes et de symboles qui lui donne un contenu qui dépasse la fonctionnalité largement au-delà. Il est doté d'un rôle symbolique : c'est le lieu de la symbolique historique, culturelle et identitaire de tout tunisien. Pour évoquer cela, les images ne manquent pas : les rues anciennes de sa composante urbaine traditionnelle (la médina) sont citées ainsi que les principales avenues prestigieuses de son autre composante moderne (la ville coloniale), les images des monuments (la mosquée Zitouna, la statue d'Ibn Khaldoun, etc) et des équipements (le théâtre municipal, le

palmarium, etc) le distinguant s'encombrent dans l'imaginaire des enquêtés pour le décrire. Le centre ville de Tunis est assimilé à une vitrine au niveau national et international. C'est comme si toutes ces idées, évoquées par les interviewés pour présenter et caractériser le centre ville de Tunis, tournaient autour d'une seule pensée, à savoir celle de la primauté du centre ville de Tunis.

**Figure n° 41: La grande mosquée de Tunis Zaytuna**



**Figure n° 42: La statue d'Ibn Khaldoun**



**Figure n° 43 : Le théâtre municipal**



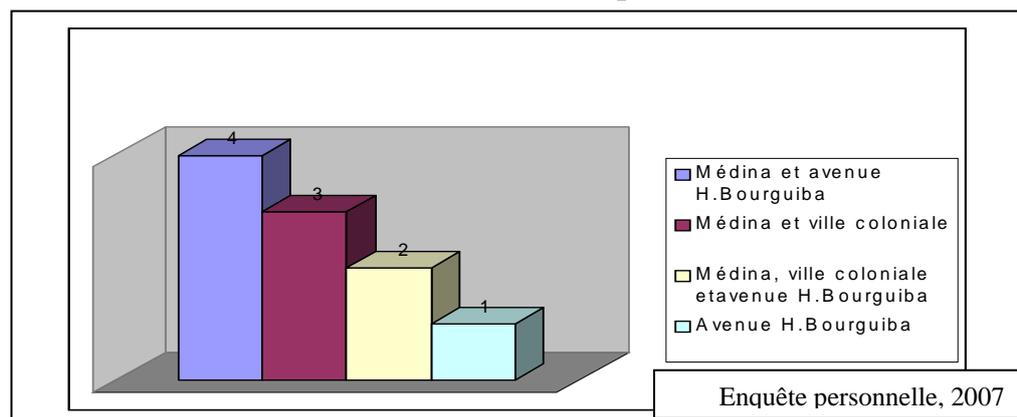
L'expression de cette primauté est fréquemment associée à l'image de son artère principale, l'avenue Habib Bourguiba : « le centre le plus important c'est le centre ville d'ailleurs on identifie l'avenue H.Bourguiba et ces zones environnantes », dit le directeur de l'urbanisme à la Société de la Promotion du Lac du Tunis (Apv6) en insistant ainsi : « Quand on dit le centre de la capitale, on imagine d'une manière automatique l'avenue H.Bourguiba. ». Un responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8) explique que si « le centre ville reste le premier centre pour tous citoyens », c'est parce que « dans lequel on trouve par exemple les premiers équipements commerciaux qui existent jusqu'à aujourd'hui par exemple « Monoprix » qui existe

depuis la période coloniale. Donc pour notre imaginaire collectif il y a Monoprix, marché central, café de Paris, etc., qui rappellent l'avenue H.Bourguiba ». D'où probablement l'importance de cette avenue dans l'imaginaire collective des tunisiens.

Le directeur de l'Agence de Mise en Valeur du Patrimoine (Apb10), quant à lui, nous fournit une autre explication en rappelant qu'« il ne faut pas oublier que l'avenue principale qui est l'avenue H.Bourguiba du centre ville représente la centralité même de la Tunisie ». Ces propos montrent les deux représentations indissociables de l'avenue H.Bourguiba et le centre ville de Tunis, dans les discours de ces enquêtés. C'est comme si, l'image de l'avenue H.Bourguiba s'étendait au-delà de ses limites réelles pour atteindre les limites imaginaires englobant tout le centre ville de Tunis. De cette manière, l'élargissement des limites physiques de l'avenue engendre une extension de son sens et de son identité qui devient en même temps : « un lieu de mémoire collective », « un lieu de rencontre et de convivialité », « une artère commerçante » et même « un lieu symbolique de toute la ville ». Enfin, pour confirmer ce que nous venons d'avancer, nous citons les propos suivants tenus par l'architecte de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb6) estimant que « si on fait une enquête, tout le monde va considérer le centre selon deux manières : soit on considère le centre comme l'endroit où on vit (médina et ville basse) et c'est pour nous le centre-ville de Tunis. Ou bien, tout le monde va se référer à l'avenue H.Bourguiba tout court, même si on ne le fréquente pas. Ils vont considérer que c'est l'avenue H.Bourguiba le centre ville parce qu'ils vont se baser sur leur image mentale ».

Ajoutons que sur les 24 personnes interrogées, 11 personnes dont 5 acteurs urbains privés et 6 acteurs urbains publics se basent sur leurs propres représentations mentales du centre ville et choisissent d'évoquer tout simplement, les premiers lieux qui leur viennent à l'esprit en pensant à cet espace.

**Graphique n° 32: La fréquence des lieux symboliques du centre ville de Tunis dans les discours des enquêtés**



D'après, le graphique n°32 plus haut, l'image de la médina et de l'avenue H. Bourguiba revient 4 fois, la médina associée à la ville coloniale 3 fois. En troisième position, les acteurs la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) et l'architecte de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb6) y ajoutent une autre composante à savoir l'avenue H. Bourguiba. Enfin, bien que cette l'image de l'avenue H. Bourguiba n'ait été citée que par l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb 4) pour représenter tout le centre ville de Tunis, elle ne reste pas moins importante dans les images mentales. En effet, le recensement de chacun de ces différents lieux montre qu'après la médina qui a été évoquée 9 fois en constituant un élément dominant dans les cartes mentales du centre ville chez les enquêtés, l'avenue H. Bourguiba en revenant 7 fois dans ces représentations, est une image forte du centre ville en occupant la deuxième position par rapport à la ville coloniale qui, elle, n'a été évoquée que 5 fois seulement. Ainsi, on pourrait se demander si par ces cartes mentales qui véhiculent à la fois l'image d'un centre ville ancien (médina) et moderne (ville coloniale et avenue H.Bourguiba), les différents acteurs ne voulaient-ils pas implicitement par le retour aux sources à la symbolique traditionnelle compenser un assaut de modernisme ? Autrement dit, le fait de rappeler et d'insister sur la composante traditionnelle du centre ville tout en accordant beaucoup d'importance à son autre composante urbaine moderne, ne pourrait-il pas être interprété comme un moyen leur permettant justement de justifier leurs interventions urbaines sur le centre ville. Et donc éviter que les nouvelles réalisations dans cet espace ne soient ressenties comme une irruption voire une agression dans un univers quotidien établi ?

D'ailleurs, les propos suivants extraits du discours de la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5), laissent bien transparaître cette idée, lorsque cet acteur affirme en parlant de l'artère principale de la ville coloniale, composante moderne du centre ville de Tunis « Je pense que l'avenue H.Bourguiba reste un axe de polarisation d'une identité urbaine collective. Donc, c'est un axe qui a un rôle identitaire très fort. Et c'est un axe historique et symbolique très important. Et ce n'est pas seulement ce qui nous rattache à notre passé, même si la jonction avec la médina n'est pas ce qu'elle devrait être. Et puis ce n'est pas seulement l'axe de la ville moderne contemporaine, etc ; c'est aussi l'axe de la ville future puisqu'il y a la continuité avec les Berges du Lac, mais aussi avec toutes les fonctions internationales liées aux bureaux, à la finance, etc ».

## Section n°2 : Centralité et croissance périphérique dans la ville de Tunis

La polycentralité dans la ville de Tunis apparaît comme un thème fréquent qui a été évoqué par la majorité des acteurs interviewés (6 acteurs privés et 7 acteurs publics).

Quand ces derniers parlent de la centralité dans la ville de Tunis, ils le font en commençant par constater l'éclatement et la dispersion de ce phénomène urbain. Ainsi, par exemple un responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8) se contente de confirmer « Maintenant, la centralité est un peu dispersée dans la ville de Tunis », à son tour le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) précise qu'« Il n'y a pas un centre dans Tunis, mais plusieurs centres et un hypercentre. ». Effectivement, ce même constat a été également soulevé par un architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv 3) qui déclare « Mais actuellement dans le Grand Tunis il y a plusieurs lieux de centralités à plusieurs échelles. En effet, le centre ville n'est plus l'unique lieu de centralité, puisque d'autres centres périphériques existent dans la ville de Tunis ».

En outre, nous avons remarqué qu'en citant des exemples de différents lieux de centralité à la périphérie de la ville, les différents enquêtés confirment la polycentralité dans la ville de Tunis ainsi que le développement et l'émergence de nouveaux centres à sa périphérie.

Le tableau suivant (tableau n°85), indique les 23 exemples de centralités à la périphérie de la ville de Tunis, que nos enquêtés avaient cités. Parmi ces exemples, nous avons recensé 18 lieux de centralité et 5 centres commerciaux.

En outre, en indiquant leur degré de fréquence chez les 24 enquêtés, ce tableau, montre également le poids respectif de ces centres périphériques qu'ils soient cités par les acteurs privés ou les acteurs publics ou les deux types d'acteurs à la fois.

Pour mieux illustrer le poids des ces centres périphériques cités par nos enquêtés tout en mentionnant leur position géographique dans la périphérie de la ville de Tunis, nous avons eu l'idée d'illustrer les données de ce tableau sous forme d'une carte. (Voir carte n° 21)

Tableau n°69: Les exemples des lieux de centralité périphérique cités par les acteurs

LES EXEMPLES DES LIEUX DE CENTRALITE CITES PAR LES ACTEURS	ACTEURS PRIVES										TOTAUX	ACTEURS PUBLICS														TOTAUX	TOTAUX Apv+ Apb
	Apv1	Apv 2	Apv3	Apv 4	Apv 5	Apv 6	Apv 7	Apv 8	Apv 9	Apv 10		App1	App2	App3	App4	App5	App6	App7	App8	App9	App10	App11	App12	App13	App14		
BARDO	1										1						1	1								2	3
ARIANA	1			1							2	1				1								1	3	5	
LES BERGES DU LAC NORD	1		1		1	1	1		1		6	1	1	1	1		1	1				1	1		8	14	
EL MENZEH	1		1	1	1						4	1		1		1		1				1			5	9	
EL MANAR	1			1							2	1						1	1				1		4	6	
EL MARSA	1										1		1									1			2	3	
CITE ETTADHAMEN		1		1							2									1					1	3	
CITE ENNASSER (Bd HEDI NOUIRA)				1							1			1									1		2	3	
CITE IBN KHALDOUN				1							1														0	1	
SOUKRA				1							1														0	1	
CUN					1				1		2		1												1	3	
CHARGUIA									1		1										1				2	2	
EL MEDINA EL JADIDA (BEN AROUS)										1	1														0	1	
RADES										1	1														0	1	
LA BANLIEUE NORD											0	1													1	1	
MANOUBA											0	1													1	1	
HAMMAM LIF											0	1													1	1	
LE PROJET DES BERGES DU LAC SUD											0		1											1	2	2	
CARREFOUR											0									1			1	1	3	3	
LES CINQUANTE BOUTIQUES (CITE JAMIL) D'EL MENZEH		1									1		1												1	2	
CENTRE X A EL MANAR											0		1												1	1	
CENTRE MAKNI A EL MANAR		1									1		1							1					2	3	
CENTRE LAC PALACE AUX BERGES DU LAC NORD											0									1					1	1	
TOTAUX	6	3	2	7	3	1	1	0	3	2		7	2	4	3	2	2	2	4	1	3	1	4	4	3		

Source; enquête personnelle, 2007

L'examen de la carte n°21, confirme l'éclatement et l'éparpillement, déjà souligné par nos enquêtés, de la centralité dans la périphérie de la ville de Tunis.

En outre, Cette carte, illustre l'importance accordée par ces derniers aux lieux de centralité qui se développent vers le nord de périphérie de la ville par rapport aux autres lieux de centralité qui émergent à sa périphérie west comme « Manouba » (1 acteur public), « Bardo » (1 acteur privé et 2 acteurs publics), « Ettadhamen » (2 acteurs privés et 1 acteur public), ou les lieux de centralité localisés dans sa périphérie sud comme Radés (1 acteur privé), Hammam Lif (1 acteur public), Ben Arous (1 acteur privé). Ajoutons que les trois exemples des lieux de centralité périphérique les plus cités par nos enquêtés sont : les Berges du lac nord (14 enquêtés<sup>1</sup>), El menzeh (9 enquêtés<sup>2</sup>) et El Manar (6 enquêtés<sup>3</sup>). Ainsi, en examinant cette diversité de poids illustrée par cette carte concernant les différents lieux de centralité cités par nos enquêtés, on pourrait se demander si le degré de fréquence noté chez certains lieux de centralité par rapport à d'autres, pouvait être justifié par un simple engouement subjectif de nos enquêtés par rapport à ces lieux situés au nord de la ville ? Ou s'agit-il d'un degré de fréquence qui pourrait être considéré de façon plus objective comme un critère révélateur d'une certaine hiérarchie entre ces lieux de centralités périphériques cités par nos enquêtés ? Autrement dit, peut-on admettre que plus l'exemple du lieu de centralité est fréquent chez les enquêtés, plus sera importante sa position dans la représentation de la hiérarchie des centres périphériques que se fait nos enquêtés ?

De plus, on ne peut pas s'empêcher de remarquer l'émergence de nouvelle forme de centralité périphérique indiquée par 6 enquêtés, à savoir les centres commerciaux. Ainsi, les exemples de carrefour qui a été évoqué par 3 acteurs publics et celui du « centre Makni à El manar » qui a été également cité par 3 acteurs dont 1 acteur privé et 2 acteurs publics, représentent les deux centres commerciaux les plus cités chez les enquêtés en tant qu'équipements générateurs de centralité à la périphérie de la ville.

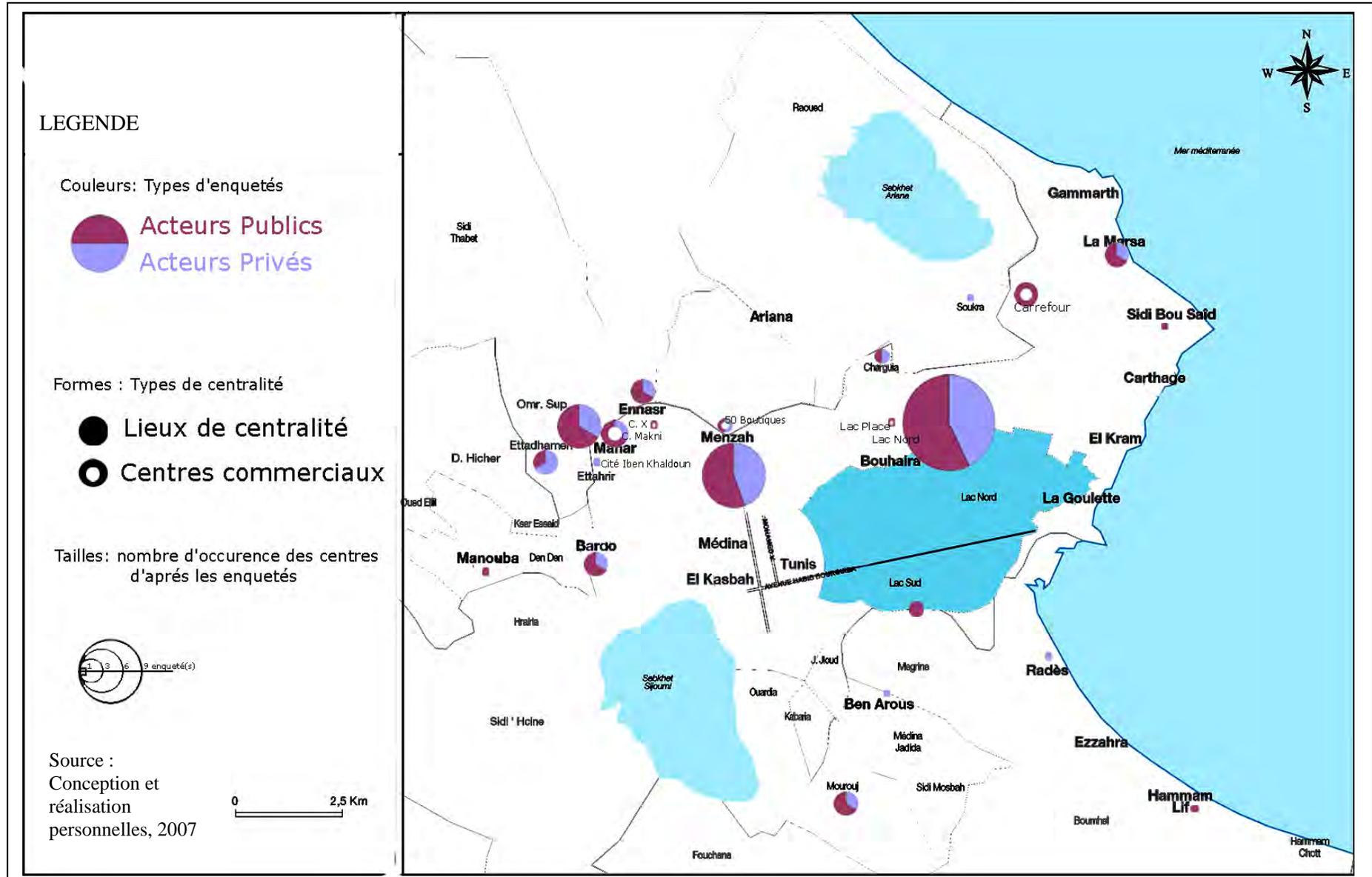
---

<sup>1</sup> « Les berges du lac nord » ont été citées par 14 enquêtés dont 8 acteurs publics et 6 acteurs privés.

<sup>2</sup> « El menzeh » a été cité par 9 enquêtés dont 5 acteurs publics et 4 acteurs privés.

<sup>3</sup> « El manar » a été cité par 6 enquêtés dont 4 acteurs publics et 2 acteurs privés.

Carte n° 21: LES CENTRES SECONDAIRES A TUNIS (CITES PAR LES ENQUETES)



Enfin, d'après cette carte, nous constatons que les centres commerciaux sont, soit, implantés dans les lieux de centralité évoqués et particulièrement ceux qui sont les plus cités par nos enquêtés<sup>1</sup>; soit ils sont localisés à proximité de ces espaces<sup>2</sup>. Ainsi, sur la base de ce constat, on pourrait se demander si la centralité générée par ces centres commerciaux vient renforcer, d'une part, la centralité des lieux qui existent déjà avant leur création, et, alimenter, d'autre part, la centralité de nouveaux lieux de centralité récemment émergés c'est-à-dire après leur installation ?

Parmi les interviewés, nous avons recensé 2 acteurs privés et 3 acteurs publics qui tentent d'expliquer cette évolution de la centralité dans le Grand-Tunis et plus particulièrement, l'évolution de sa centralité périphérique. En effet, l'analyse des discours de ces acteurs nous a permis de cerner deux facteurs explicatifs de la polycentralité à Tunis :

- Pour le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv 4), la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) et l'ingénieur de la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb 5), l'émergence des centres secondaires est dépendante de l'extension et de l'évolution urbaine de la ville. A ce propos, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) affirme « il était évident que l'option unipolaire ne pouvait plus continuer à fonctionner et que compte tenu des extensions qui ont été faites sur les franges du Grand-Tunis, il fallait penser résolument à une option multi-polaire. Et donc à une armature de centre à savoir un centre d'agglomération ensuite des centres secondaires». A son tour, la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv 5) déclare : « que c'est normal qu'une ville évolue et qu'il y ait émergence de nouvelles particularités de la ville et donc il est normal qu'il y ait émergence de nouveaux pôles de centralité ». Enfin, toujours dans la même longueur d'idée, l'ingénieur de la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb 5) soutient que « la ville s'est étendue en champignons puisqu'on voit de nouveaux lieux de centralité qui poussent autour du centre ville et ces mêmes lieux sont aussi en cours d'évolution en tant que nouveaux centres. »

Cependant, il serait intéressant de remarquer qu'au-delà du fait de partager l'idée que la polycentralité est la conséquence directe de l'extension urbaine de la ville ; ces

---

<sup>1</sup> Comme le centre commercial « lac palace » aux berges du lac nord, ou l'exemple des « 50 Boutiques » implanté à El menzeh, etc.

<sup>2</sup> Il s'agit de remarquer la proximité entre « carrefour » et les berges du lac ou la marsa, etc.

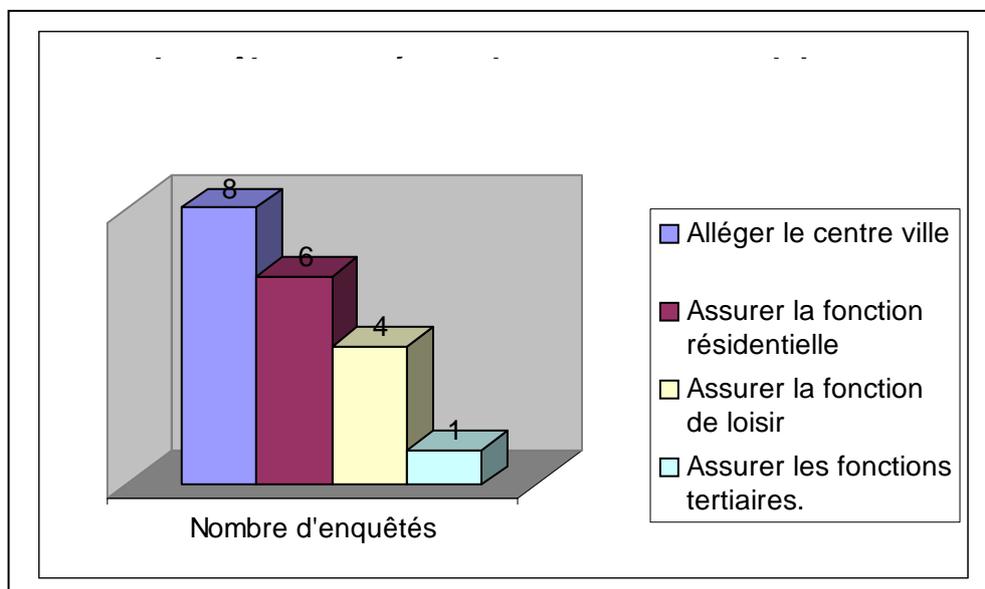
trois acteurs s'expriment sur le caractère inachevé de cette polycentratralité en tant qu'un phénomène urbain en cours de formation. Cela dit, alors que le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) pour souligner ce caractère inachevé de la polycentratralité à Tunis, nous parle des représentations futures, escomptées et projetées pour la polycentralité de Tunis, en utilisant des termes comme « une armature de centre » et « centres secondaires »; L'ingénieur de la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb 5) et la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv 5), dénoncent le caractère inachevé de ce phénomène urbain en s'attardant sur leurs représentations actuelles de la polycentralité de Tunis en affirmant qu'à la périphérie de cette ville, « on ne trouve pas de centres secondaires », mais plutôt des « pôles de centralité » voire des « lieux (...) en cours d'évolution en tant que nouveaux centres.»

- Le deuxième facteur explicatif de la polycentralité à Tunis a été cerné dans les discours de l'architecte-urbaniste de l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb13) et du directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1). Selon ces derniers, l'apparition de nouveaux centres périphériques est liée à la décentralisation des fonctions économiques et sociales assurant la dynamique de la centralité originelle du centre ville, de façon précise, et de la centralité urbaine, de façon générale. Ainsi, la migration vers la périphérie des fonctions centrales dont les fonctions commerciales et de services en particulier, à contribuer dans l'apparition des nouveaux lieux de centralité dans les zones péri-centrales et les zones périphériques. A ce propos, le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) confirme « actuellement, il y a une décentralisation d'où la création de plusieurs pôles d'intérêt autour du centre ville». D'ailleurs en tentant d'expliquer davantage le rapport entre la décentralisation et la polycentralité à Tunis, l'architecte-urbaniste de l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb13) ajoute « Quant à la centralité dans Tunis, c'est une polycentralité. Il ne s'agit pas d'une centralité unique et limitée dans l'espace. Elle est étalée et éclatée. D'un centre traditionnel, on est passé à un hypercentre et même je dirais qu'on est passé à des centres secondaires éclatés comme les Berges du Lac, El Manar, etc., et donc se sont des centres assez vastes qui se tertiarisent de plus en plus et qui essaient de remplir leur mission d'espace de centralité. »

### Section n°3: L'émergence de centralités secondaires

Sur les 24 personnes enquêtées 13 dont 5 acteurs privés et 8 acteurs publics ont abordé la question des rôles assurés par les centres secondaires dans la ville de Tunis.

**Graphique n° 33: Les rôles assurés par les centres secondaires dans la ville de Tunis**



Source : Enquête personnelle, 2007

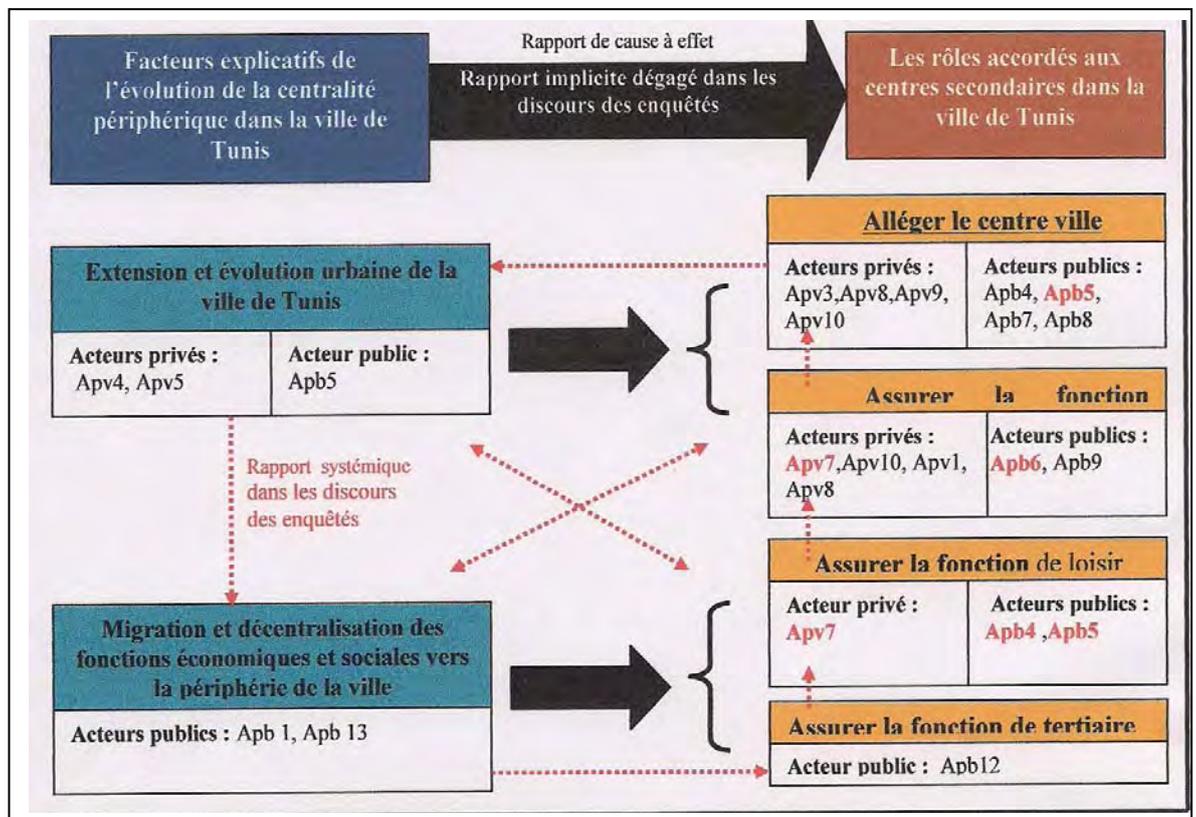
En effet, le graphique plus haut (n°33) qui illustre les résultats de l'analyse thématique opérée sur les discours des enquêtés concernant cette question, montre que ces derniers affectent quatre rôles principaux aux centres secondaires dans la ville de Tunis, à savoir : alléger le centre ville, assurer la fonction résidentielle, assurer la fonction de loisir et assurer les fonctions tertiaires.

Cela dit, à ce niveau de l'analyse, et avant d'étudier le contenu de chacun de ces rôles évoqués par les différents enquêtés, l'analyse thématique structurale opérée sur les discours de ces enquêtés, nous a permis de remarquer une relation « de cause à effet » traduisant un rapport implicite entre les facteurs explicatifs de l'évolution de la centralité périphérique, d'une part, et les rôles accordés aux centres secondaires pour assurer le fonctionnement de la ville, d'autre part. En outre, il faut préciser que lorsque certains enquêtés comme l'architecte de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb6) et la directrice de bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv7) associent différents rôles aux centres secondaires, dont certains découlent du premier facteur explicatif de l'évolution de la centralité périphérique alors que d'autres rôles sont plutôt attribués au deuxième facteur explicatif de ce phénomène urbain, on pourrait remarquer

que le discours des enquêtés concernant la question des rôles des centres secondaires pourrait être structuré selon une autre logique. Logique, qui tout en traduisant un rapport systémique, semble avoir pour objectif de mettre en exergue l'interdépendance des rôles que les enquêtés associent aux centres secondaires dans la ville de Tunis.

Ainsi, à travers la réalisation du schéma de synthèse suivant (schéma n°22), nous allons tenter d'illustrer les deux rapports précités ayant structuré le discours des enquêtés.

**Schéma de synthèse n° 22: Relation entre les facteurs explicatifs de l'évolution de la centralité périphérique et les rôles joués par les centres secondaires dans la ville de Tunis**



### **A. Les rôles les plus évoqués attribués aux centres secondaires, ayant favorisé leur l'émergence:**

Comme le montre le graphique n°33, huit enquêtés dont la moitié est constituée par des acteurs privés<sup>1</sup> et l'autre moitié par des acteurs publics<sup>2</sup> pensent que le fait d'alléger le centre ville, représente un rôle important censé être assumé par les centres secondaires. En outre, pour 6 autres enquêtés dont 4 acteurs privés<sup>3</sup> et 2 acteurs publics<sup>4</sup>, ces centres devraient offrir des espaces supplémentaires pour accueillir la fonction résidentielle.

#### **- Les centres secondaires allègent le centre ville**

En effet, en ce qui concerne le rôle le plus évoqué par nos enquêtés, nous avons remarqué que les 8 acteurs qui l'abordent sont tous d'accord sur le fait que les centres secondaires doivent « alléger les activités les plus saturées dans le centre ville, tout en permettant de satisfaire les besoins quotidiens exprimés par leurs habitants » (affirme le promoteur immobilier privé /Apv8). Cependant, il faut préciser que sur ces 8 enquêtés, seuls un responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8), deux promoteurs immobiliers privés (Apv8 et Apv9) tentent d'expliquer ce rôle alors que les cinq acteurs restants se contentent de l'affirmer sans pour autant s'en approfondir dans leur discours. Probablement, cette attitude pourrait laisser penser que pour ces derniers, « alléger le centre ville » apparaît comme un rôle évident et primordial pour les centres secondaires, au point de rendre toute explication inutile pour convaincre de son importance, voire de sa justification.

Cependant, lorsque le promoteur immobilier privé (Apv8) en parle, il explique que « pour faciliter la vie quotidienne des gens, on ne peut pas garder toutes les fonctions dans le centre-ville, il faut les disperser sur toute la ville pour les rapprocher des usagers ». De plus, en annonçant qu'il est « pour la décentralisation », il ajoute que « le rôle des nouvelles centralités consiste à alléger le centre-ville ». Toujours dans la

---

<sup>1</sup> Ces acteurs privés sont : l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme /Apv3, le promoteur immobilier privé /Apv8, le promoteur immobilier privé /Apv9 et le représentant de la fédération des bâtiments /Apv10.

<sup>2</sup> Ces acteurs publics sont : l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis /Apb4, l'ingénieur à la Société Nationale Immobilière de Tunis /Apb5, l'historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina /Apb7 et un responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat /Apb8.

<sup>3</sup> Ces acteurs privés sont : le directeur du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » /Apv1, la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » /Apv7, le promoteur immobilier privé /Apv8 et le représentant de la fédération des bâtiments /Apv10.

<sup>4</sup> Ces acteurs publics sont : l'architecte de l'Association de Sauvegarde de la Médina /Apb6 et l'architecte-urbaniste de l'Agence Foncière de l'Habitat /Apb9.

même longueur d'idée, le promoteur immobilier privé (Apv9) insiste sur l'importance des équipements, l'accessibilité et les autres caractéristiques urbaines de ces espaces leur permettant d'assumer ce rôle. Ainsi, il annonce « ces nouveaux lieux de centralité qui se développent, sont de plus en plus équipés et leur premier avantage consiste à satisfaire les besoins de ceux qui les occupent au point qu'ils peuvent s'en passer du centre ville pour quelconque raison, que ce soit une affaire administrative, commerciale ou n'importe laquelle. D'autant plus que l'accessibilité de ces lieux nouveaux est assurée. En outre, ils sont bien équipés, ils disposent surtout des places de parkings etc.» Il conclut donc, « on peut dire que le centre ville est condensé. Il est même saturé et c'est là où intervient le rôle des centres secondaires pour alléger énormément le centre ville en absorbant un certain nombre de ses fonctions ». Enfin, pour justifier davantage ce rôle qu'il associe aux centres secondaires, cet acteur cite plus d'un exemple. D'abord, il affirme : « Par exemple les promoteurs immobiliers travaillent souvent avec les sociétés de leasing. Avant, pour se faire, on s'orientait directement vers le centre ville, aujourd'hui, on s'adresse à la société de leasing la plus proche parce que ces sociétés ont quitté le centre pour aller s'installer à la périphérie de la ville par exemple aux Berges du lac où à Bardo où à l'Ariana, etc ». Ensuite, il se base sur son propre exemple en disant : « Moi par exemple je préfère aller aux Berges du Lac qu'au centre ville alors que je me trouve à la cité Ettahrir. Parce que le Lac nord est plus facilement accessible que le centre ville. De plus, aux Berges du lac je trouve presque les mêmes équipements et les mêmes fonctions que dans le centre ville qui me permettent d'aboutir au mieux à mon travail.»

Cela dit, contrairement à ce promoteur immobilier privé (Apv8) qui évoque ce rôle tout en marquant l'indépendance des centres secondaires comme étant les nouveaux lieux de fréquentation et de satisfaction des besoins, au détriment du centre ville qu'on évite et qu'on abandonne ; l'architecte-urbaniste de l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb9), lui, voit à travers ce rôle une consolidation du rapport entre les centres secondaires et le centre ville. Consolidation du rapport qu'il exprime en associant aux centres secondaires l'image de « centres appendices du centre ville ». D'ailleurs, c'est dans ce sens qu'il explique : « Les centres émergents sont le résultat de l'extension urbaine. Ils sont là pour organiser la croissance urbaine et alléger un peu le centre ville en captant les populations et les activités qui immigrent vers eux du centre ville ». Il ajoute « si je prends Ariana par rapport au centre ville de Tunis, Ariana c'était une petite

ville, Bardo aussi. Mais actuellement, ces lieux ont connu des prolongements et ces lieux sont devenus des centres appendices du centre ville, vu leur proximité, leur accessibilité avec les moyens de transport dont ils disposent ».

- Les centres secondaires assurent la fonction résidentielle

En parlant de ce rôle, les propos des 6 acteurs se contredisent sur certains points. Ceci pourrait être interprété que chacun de ces enquêtés parle de ce rôle qu'il associe aux centres secondaires en fonction de la représentation qu'il se fait de ces espaces. Ainsi, par exemple pour la directrice de bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv7) « les centres secondaires, à l'exception de la fonction administrative, peuvent assurer différentes fonctions dont la fonction résidentielle bien entendue. D'ailleurs, à ce propos, elle affirme : « C'est surtout pour assurer un rôle de détente, de loisir et satisfaire la demande en matière de logement, mais ce n'est certainement pas pour jouer un rôle administratif ». En effet, contrairement à cette dernière, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1), l'architecte de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb6) et l'architecte-urbaniste de l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb9), se limitent à restreindre le rôle actuel des centres secondaires à la simple fonction résidentielle. Ainsi, le premier acteur va jusqu'à qualifier ces espaces de « centres dortoirs ». Le deuxième acteur constate que « pour le moment, ils ont plus un rôle d'hébergement et de résidence qu'autre chose ». Et le troisième affirme que ces espaces « sont essentiellement des centres résidentiels à l'exception des Manar1 et Manar2 qui étaient créés, dès le départ, pour déplacer les activités administratives ». Enfin, en admettant que les centres secondaires « permettent de satisfaire les besoins de la population tunisienne en matière de logements », le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) explique ce rôle par l'engouement de cette population pour l'habitat individuel. Engouement qui ne peut être satisfait que dans la périphérie de la ville, en général, et dans les centres secondaires, en particulier. Sachant que ces espaces n'étant pas encore saturés permettent la production de ce type d'habitat individuel, d'autant plus qu'ils sont caractérisés par une valeur foncière abordable comparée à celle du centre ville, et facilitant donc la commercialisation des logements y existants. Ainsi, il déclare : « Vous savez, nous dans nos traditions nous n'avons pas vraiment l'engouement pour les appartements et les immeubles et généralement nous préférons habiter dans des maisons individuelles. D'où l'extension urbaine horizontale pour favoriser la construction des maisons individuelles et des espaces non concentrés

comme dans le centre-ville. Donc cette mentalité voire cette logique préconisée par les demandeurs de logements individuels pousse le promoteur immobilier à construire des maisons individuelles à la périphérie qui se vendent beaucoup plus facilement que les appartements dans le centre ville. En outre, même les avantages offerts par le FOPROLOS concernant le logement social destiné à une couche sociale précise consistent à permettre à cette couche d'acquérir un logement individuel sachant que ce type d'habitat est très sollicité par cette population beaucoup plus que l'habitat collectif ».

### **B. Les rôles les moins évoqués pour les centres secondaires ayant favorisé dans leur émergence**

Cette catégorie regroupe les troisième et quatrième rôles indiqués dans le graphique n°35. Ainsi, sur les 24 enquêtés, seulement trois dont le directeur de l'urbanisme de la Société de Promotion du Lac du Tunis (Apv7), un architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) et un architecte à l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb6) affirment que les centres secondaires devraient assurer la fonction de loisir dans la ville de Tunis. Et, uniquement le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation et de Réhabilitation Urbaine (Apb12) estime que le rôle de ces espaces consiste à assurer les fonctions de tertiaires. En effet, en ce qui concerne ce dernier acteur public, il affirme que les centres secondaires « assurent une fonction tertiaire ». Mais, au même temps, il explique que « les services et les fonctions tertiaires sont éparpillés partout dans la ville ». D'ailleurs, il va jusqu'à utiliser cet argument pour recommander de lutter contre l'effritement des fonctions tertiaires à la périphérie, quand il affirme : « Si elles (les fonctions tertiaires et de services) étaient orientées vers les berges du lac ou au futur vers le lac sud, et le lac nord, on pourrait donc penser à des centres voir de nouveaux lieux de centralité périphériques pour attirer les investisseurs étrangers et les sociétés internationaux, les foires d'expositions, les sociétés d'import-export ... »

Maintenant, lorsque les trois enquêtés évoqués plus haut, parlent du rôle récréatif des centres secondaires, ils utilisent des termes comme détente, loisir, promenade, urbanité, etc. Probablement qu'en usant de ces termes, ces enquêtés tentent d'associer, à ces centres secondaires, des images urbaines positives et valorisantes. Ainsi, le directeur de l'urbanisme de la Société de Promotion du Lac du Tunis (Apv7) pense que le rôle de ces espaces consiste entre autre à « assurer un rôle de détente et de loisir ».

L'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) et l'architecte à l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb6) tentent d'apporter plus de détails sur le contenu et les caractéristiques de ces fonctions de loisirs. Alors, le premier précise : « Je pense que la fonction de ces nouveaux centres consiste à alléger les activités du centre ville. Et par activités j'entends aussi les activités récréatives et de promenade pour faire les boutiques. D'ailleurs, pour s'amuser, on a tendance à aller à la périphérie pour satisfaire ces besoins ». Quant, au deuxième (Apb4), il souligne que le rôle récréatif joué par les centres secondaires est assuré par des fonctions de loisir « et des activités qu'on ne trouve pas dans le centre ville, comme par exemple les centres de loisirs comme DahDah, les salons de thé, les grands centres commerciaux comme Carrefour, etc ». En outre, nous remarquons que dans son discours, cet acteur met en exergue l'importance de ces fonctions de loisirs pour doter à ces espaces de centralité périphérique une certaine urbanité contribuant dans leur attractivité et leur dynamique. Ainsi, en soulignant le rapport entre urbanité et centralité, L'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) affirme : « La centralité dans la ville de Tunis ce ne veut pas dire uniquement le centre ville, au fait d'autres centres peuvent exister en dehors des limites du centre ville. Il suffit qu'on trouve des activités attractives, comme les fonctions de loisirs, qui convergent vers un espace même à la périphérie pour que cet espace devienne un espace de centralité d'où un centre qui attire les gens et donc un espace caractérisé par son urbanité ». En effet, il faut préciser que si cet acteur s'est permis d'associer la notion de l'urbanité à celle de la centralité, c'est probablement parce que ces deux notions sont définies par des valeurs, symboles et signes de la culture urbaine qui fondent l'identité collective d'un territoire et l'espace public devient ce lieu de concentration, d'échanges, de circulation, pouvant procurer à chacun une fonction valorisante. Mais, au-delà de ce point commun entre ces deux notions, il apparaît que le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » n'a pas pris en considération ce qui fait la différence entre centralité et urbanité, sachant que ce dernier terme ne renvoie pas à une hiérarchie des espaces. Ainsi, en se basant sur cette différence, on pourrait relativiser le rapport de cause à effet que l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (apb4) préconise pour la centralité et l'urbanité. De plus, cette urbanité, ne peut pas être considérée comme seul support de centralité, il doit exister un ou des éléments fondateurs autour desquels se construit le centre par une convergence d'échange et de mélange de fonctions variées.

Cependant, une lecture approfondie des propos précités de cet acteur pourrait montrer que ce dernier use de l'association entre l'urbanité et la centralité non pas pour évoquer le rôle récréatif accordé aux nouveaux lieux de centralité périphérique, mais plutôt pour évoquer une nouvelle caractéristique importante de la ville de Tunis en tant que ville émergente en pleine évolution, changeant sans cesse. Il présente la ville de Tunis donc comme une ville « étalée » avec une centralité « éclatée », mais qui demeure une ville attirante voire séduisante. C'est une ville dont les lieux qui se développent à sa périphérie séduisent et attirent ses habitants, constituant progressivement de véritables lieux de vie, lieux d'urbanité, pour évoluer enfin en lieux de centralité.

Enfin, pour conclure, on pourrait dire que lorsque les enquêtés soulèvent la question des différents rôles assurés par les centres secondaires, chacun d'eux développe une réponse spécifique qui pour certains, elle met l'accent sur l'un des quatre rôles assurés par ces lieux de centralité périphériques, et pour d'autres, elle aborde plus d'un rôle pour ces espaces. Sachant que chacune de ces réponses peut être portée par différents acteurs, tout comme chaque acteur peut être porteur de plusieurs réponses, on pourrait affirmer que chacun de ces enquêtés, adopte en fonction de la réponse qu'il donne, une (ou plusieurs) logique(s) bien déterminée(s) tout en articulant la question des rôles assurés par les centres secondaires avec ses propres aspirations et représentations.

Effectivement, à ce niveau de la réflexion, on pourrait faire le même constat par rapport aux discours des enquêtés concernant la question de la polycentralité, de manière générale, voire la centralité périphérique, de manière particulière. Ainsi, nous remarquons que cette question n'a pas fait l'objet de définitions claires et précises dans les discours de différents acteurs interrogés. Contrairement, aux définitions creusées et aux longs discours tenus par ces derniers lorsqu'il était question de s'exprimer sur la centralité originelle du centre ville de Tunis. Ceci pourrait probablement s'expliquer par le fait que lorsque certains acteurs abordent le sujet de la polycentralité à Tunis, ils en parlent sur la base de leur propre représentation de ce phénomène urbain, et ce qu'ils disent donc restent imprécis au niveau de sa définition théorique. Parmi ces acteurs, on peut citer l'architecte à l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (Aps6) expliquant que la centralité « peut être appréhendée de différentes manières selon les organisations officielles, les urbanistes qui ont parlé de l'extension de la ville ou même selon les usagers, les habitants de Tunis, etc. »

En outre, la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) en énonçant que la centralité de façon générale est « une notion en mouvement. Elle est loin d'être statique », tente de justifier la complexité de cette notion tout en rappelant que les données de la centralité à Tunis sont en pleine transformation induisant une polycentralité inachevée et actuellement en cours de formation. »

D'ailleurs, en se basant sur ce contexte, cette enquêtée, ne va pas donner une définition claire de la notion de « centralité urbaine » ou de celle de « centralité périphérique » et pourtant il va jusqu'à remettre en cause l'acceptation de l'application de la notion des centres secondaires pour décrire les nouveaux lieux attractifs qui émergent à la périphérie de la ville, puisqu'il estime que la notion de « pôle urbain » pourrait qualifier et particulariser le mieux la nature urbaine de ces lieux périphériques. Ainsi, elle<sup>1</sup> affirme : « Je pense qu'il y a différents niveaux de centralité. Et la centralité peut avoir des composantes différentes et moi je ne parlerais pas des centres périphériques, je parlerai plutôt de nouveaux espaces, quand on pense (...) au quartier nord du centre urbain nord ou d'El menzeh, etc ; aujourd'hui on ne peut pas parler de quartiers périphériques, c'est vrai que la notion de "périphérique" à une connotation sociale de marginalisation qui n'est pas probablement celle à laquelle on pense quand on pense à l'espace de centralité. Donc, il y a de nouveaux espaces effectivement essentiellement au nord, comme « le Lac (les berges du lac nord) ». Ces espaces, contrairement à l'hypercentre qui continue à concentrer les fonctions de centralité de haut niveau ; Ces nouveaux pôles de centralité sont des pôles qui comportent seulement une partie de ces fonctions et je ne pense pas que les Berges du Lac nord aujourd'hui, constituent un nouveau pôle de centralité polyfonctionnelle.»

En effet, pour comprendre le raisonnement de la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5), nous avons tenté d'expliquer le rapport entre le concept de « polarité urbaine » et celui de « centralité ». Pour ce faire nous nous sommes basées sur la définition du premier concept qu'Anne Marie Guerrin-Grataloup détermine par « l'attraction qu'éprouve chaque individu vers des lieux qui exercent chez lui une attraction. Les effets de polarités créent des pôles. Un pôle est un lieu vers lequel converge une somme de polarités individuelles. La présence de pôles attirent et diffusent des dynamiques individuelles mais également des unités collectives. Lorsque

---

<sup>1</sup> La directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5).

l'attraction est importante, on considère qu'il existe une certaine centralité.»<sup>1</sup> Ainsi, en partant de cette définition, on pourrait expliquer le raisonnement de (Apv5) qui, en qualifiant de pôles, les nouveaux espaces émergents à la périphérie, admet que ces espaces dégagent des aspects de la centralité. Mais au même temps elle refuse de leur accorder le statut de « centralité périphérique » ou « secondaire ». Pour elle, ces concepts posent d'emblée plusieurs questions dans leur acceptation par rapport à l'actuel contexte marquant l'évolution de la centralité du Grand-Tunis. Effectivement, tout d'abord, elle s'interroge si on pourrait réellement accorder une association de ces espaces au terme de centre. Sachant que ces derniers ne recouvrent que partiellement la définition du centre et de la centralité dans l'acceptation classique d'un développement radio-concentrique de la ville. D'autant plus qu'ils ne sont pas à l'origine de la formation urbaine, mais participent à l'extension du territoire de la ville. Ils ont un rôle dynamique au sein de la ville, mais celui-ci est différent de celui du centre-ville. Le second point est leur monofonctionnalité<sup>2</sup>, voire même leur multifonctionnalité réduite par rapport à celle du centre originel. Même dans le cas d'un pôle multifonctionnel, tous les aspects du centre-ville ne sont pas représentés, seulement une partie (du fait de leur spécialisation autour d'une activité voire plus, mais pas toutes : Centre directionnel, centre commercial, centre de loisir). Rares sont les pôles qui comportent des symboles du pouvoir (autre que économique).

De plus, cet acteur reproche à ces pôles périphériques d'être dénués de toutes valeurs patrimoniales, de passé historique. Leur morphologie est très différente du centre-ville, notamment car leur développement est le résultat d'une addition d'opportunités particulières<sup>3</sup>. D'ailleurs, à ce propos, il constate « Je pense que c'est normal qu'une ville évolue et qu'il y ait émergence de nouvelles particularités de la ville et donc il est normal qu'il ait émergence de nouveaux pôles de centralité. La question est de s'interroger sur la qualité de ces pôles et sur la qualité de leur fonctionnalité. Et également sur les référents architecturaux, socioculturels et de voir si

---

<sup>1</sup> A-M. Guerin-Grataloup, Précis de géographie, Nathan 1995, p. 31, cité par M. Pebret, maîtrise de géographie, « Les multiplexes périphériques ou l'émergence de nouvelles centralités urbaines : le cas du multiplexe Gaumont de Labège », Université de Toulouse Le Mirail, 2002, p. 120.

<sup>2</sup> Par exemple le quartier nord du centre urbain nord est spécialisé dans les fonctions administratives et de services. El menzeh est plutôt caractérisé par les fonctions commerciales.

<sup>3</sup> B. Merenne-Schoumaker (1996), Op. Cit, p. 71.

ça renvoie à de nouveaux systèmes de valeurs autour desquels une société se reconnaît ou si ces espaces restent des espaces relativement bâtards ? »<sup>1</sup>

A ce niveau de l'analyse, nous pouvons constater qu'à l'exception de la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5), l'ambiguïté de la notion de la centralité et l'absence des définitions claires précises des notions qui en découlent comme « la polycentralité » ou « la centralité périphérique », ne paraissent pas gêner le reste des interviewés. Sachant que ces derniers ont consacré une grande partie de leur discours sur la centralité pour décrire et critiquer les différentes formes urbaines que prend la centralité périphérique tout en concrétisant la polycentralité urbaine dans le Grand-Tunis.

#### **Section n°4 : Les recompositions de la centralité dans la ville de Tunis**

L'examen des analyses des discours montre que sur les 24 enquêtés, 11 (dont 4 acteurs privés et 7 acteurs publics) ont abordé au moins une fois le thème évoquant les « différentes formes de la centralité urbaine dans la ville de Tunis ». Ainsi, comme le montre le tableau suivant, ces enquêtés spécifient sept formes de centralité dans le Grand-Tunis, à savoir : la centralité originelle, la centralité moderne périphérique, la centralité des services, la centralité des loisirs, la centralité commerciale, la centralité programmée et la centralité spontanée.

En effet, en examinant le tableau n°86 suivant qui mentionne la fréquence de ces différentes formes de centralité pour souligner leurs degrés de dominance dans les discours des enquêtés, et en soulignant les différents exemples des lieux de centralité cités par ces derniers ; nous avons pu réaliser un schéma de synthèse (schéma n°23) qui a pour objectif de structurer ces formes de centralités tout en les classant dans deux catégories principales, à savoir :

- la centralité « programmée et planifiée »
- et la centralité « spontanée et anarchique ».

---

<sup>1</sup> Extrait du discours de la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (apv5).

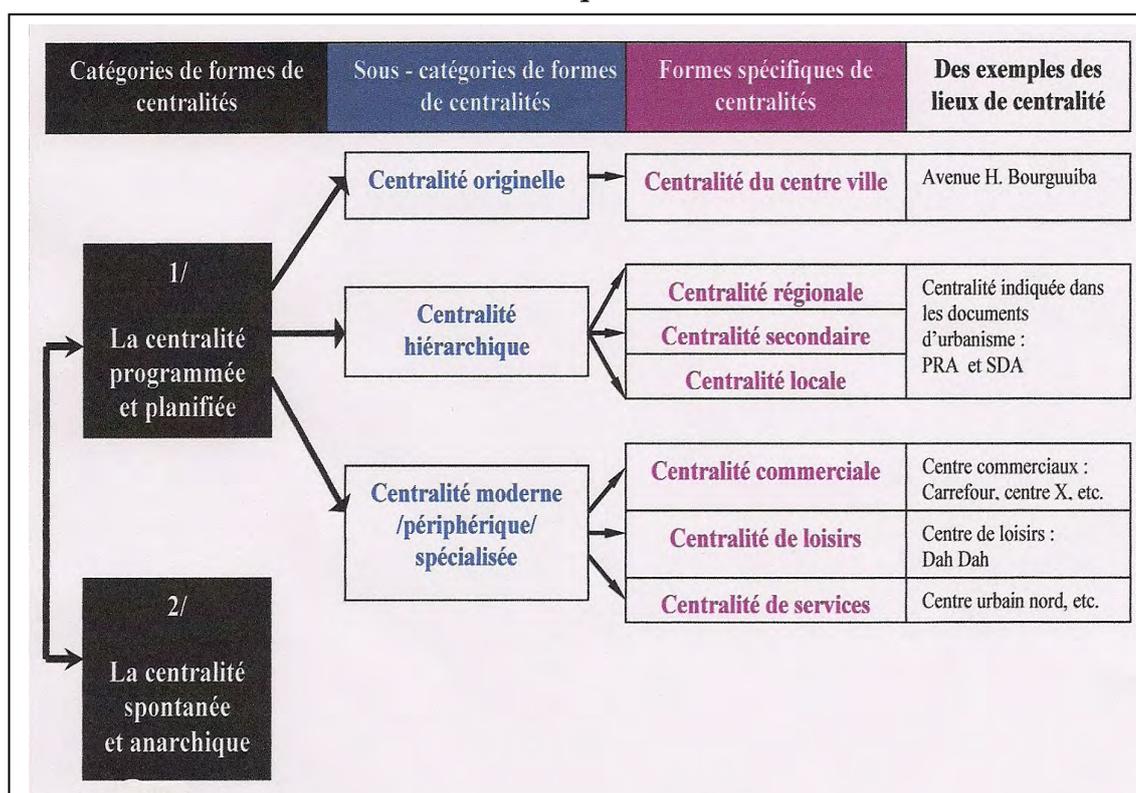
**Tableau n° 86: Les formes de la centralité dans le Grand-Tunis exprimées dans les discours des enquêtés**

Centralités	Centralité originelle ancienne et européenne	Centralité Moderne périphérique	Centralité programmée	Centralité de loisirs	Centralité commerciale	Centralité de services	Centralité spontanée
<b>Acteurs</b>							
<b>Apv2</b>	x						
<b>Apv3</b>	x		x		x	x	x
<b>Apv4</b>	x	x	x				x
<b>Apv6</b>	x		x				x
<b>Apb2</b>	x	x					
<b>Apb3</b>			x		x	x	
<b>Apb4</b>				x	x		
<b>Apb5</b>			x				x
<b>Apb8</b>					x		
<b>Apb11</b>			x				x
<b>Apb14</b>			x				
<b>Totaux</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>5</b>

Enquête personnelle, 2007

Nous précisons que selon les enquêtés, la distinction entre ces deux catégories de centralité est tributaire de la catégorie d'acteurs urbains (publics ou privés) contribuant à sa production dans la ville ainsi que sa programmation dans les documents officiels de l'urbanisme

**Schéma de synthèse n° 23: Les formes de la centralité dans la ville de Tunis selon les enquêtés**



Nous, précisons que cette classification, se base à la fois sur une logique diachronique et une logique fonctionnelle. Nous indiquons que ces deux logiques ont été cernées grâce à une lecture approfondie des discours tenus par les 11 acteurs ayant abordé la question de la centralité programmée et planifiée. Ainsi, la lecture de ces discours, nous a permis de se rendre compte que les exemples des lieux de centralité évoqués pour indiquer les différents formes de centralité pourraient être classés selon l'époque de leur apparition (d'où la logique diachronique), mais aussi en fonction de la spécificité de leurs fonctions urbaines (d'où la logique fonctionnelle). Donc, en se basant sur la logique fonctionnelle, nous avons réussi à synthétiser la catégorie de la centralité programmée et planifiée autour de trois sous-catégories de centralité (originelle, hiérarchique et spécialisée) où s'y trouvent classer les autres formes de centralité évoquées par les enquêtés. (Voir plus haut, schéma de synthèse n°23)

Ajoutons qu'en se basant sur la logique diachronique détectée dans la majorité des discours des enquêtés, nous avons tenté de dépasser l'individualité des discours sur les centralités programmées pour en bâtir un discours commun et collectif. Ce discours sur la centralité programmée pour Tunis apparaît comme un discours évolutif et multidimensionnel. C'est un discours qui s'articule principalement autour des trois pensées suivantes :

- la centralité originelle du centre ville (centralité du passé mais qui continue à exister)
- la centralité périphérique (centralité actuelle en cours de formation)
- la centralité imaginée et projetée (centralité du future ou le projet de la centralité pour l'avenir)

En effet, nous avons remarqué que les discours des enquêtés sur la centralité rappellent l'image d'un kaléidoscope. Cependant, il faut préciser que le kaléidoscope n'est pas statique. Il évolue, il se transforme et même le nombre de ses facettes varie au cours de cette transformation. Et, c'est de même pour les différentes formes de centralités évoquées par les enquêtés. D'ailleurs, en se basant sur ce constat, nous avons remarqué que les discours sur les formes de la centralité dans la ville de Tunis, ne se limite pas à leur simple description ou à la simple citation des lieux qui les concrétisent ; au contraire, ces discours révèlent un véritable esprit critique de ce phénomène urbain. Autrement dit, lorsque les enquêtés parlent de différentes formes de

centralité, le plus souvent, ils commencent leurs discours par faire leur diagnostic en soulignant leurs qualités et leurs limites ; et ils le terminent par une série de recommandations exprimant la forme de centralité à laquelle ils aspirent, sachant qu'elle révèle la vision qu'ils projettent de la centralité dans l'avenir.

Ainsi, nous avons décidé d'organiser notre analyse des discours des enquêtés sur les formes de centralité de la ville de Tunis, autour de deux idées principales :

- Avec la première idée, nous allons clore cette deuxième section de notre travail de recherche en mettant l'accent sur la description et le diagnostic de différentes formes de la centralité dans la ville de Tunis.

- La deuxième idée, quant à elle, qui vise à cerner les propositions d'action et les perspectives d'aménagement dans les discours des enquêtés, sera approfondie dans le cadre de la troisième section de cette partie de la thèse.

#### **Section n°5 : Description et diagnostic des différentes formes de la centralité**

Maintenant après avoir précisé les logiques de la classification opérée pour organiser et synthétiser les discours des enquêtés traitant les formes de centralités. Nous allons maintenant analyser les trois formes principales de centralité que les enquêtés ont évoqué dans leurs discours. Il s'agit de : la centralité programmée, la centralité spécialisée et la centralité spontanée.

##### **A. La centralité programmée, produit de l'action planifiée :**

Pour tenter d'analyser cette centralité programmée, nous allons essayer de spécifier les contenus fonctionnels et symboliques ainsi que les points forts et les points faibles que les enquêtés ont associé à cette forme de centralité.

Sur les 11 enquêtés qui ont évoqué la question de la centralité programmée, seuls trois acteurs ont tenté d'expliquer cette forme de centralité urbaine. En effet, selon le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis (Apv6) la centralité programmée est une centralité créée « de manière volontaire », elle est voulue par les aménageurs et les concepteurs de la ville. D'ailleurs, c'est en évoquant la spécificité de la centralité originelle et européenne de Tunis que ce dernier cherche à expliquer cet aspect volontaire et désiré qui caractérise la centralité programmée. Ainsi, il affirme que « L'avenue H. Bourguiba, c'est un centre volontaire, on l'a choisi, on l'a

dessiné, c'est la trame orthogonale, c'est la trame coloniale, mais ça était décidé et programmé pour être le centre ville. »

En outre, c'est en se basant sur des exemples des lieux de centralité programmée à la périphérie que l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude (Apv3) et le directeur de bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) évoquent cet aspect volontaire et désiré de la centralité programmée dans la ville de Tunis. C'est dans ce cadre que le premier acteur précité (Apv3) présente le phénomène de l'extension urbaine comme facteur contribuant à l'élargissement du périmètre spatial de la centralité qui, à partir des années 70, va concerner la ville en entier et non pas uniquement son centre devenu de plus en plus saturer. D'ailleurs, c'est dans ce contexte qu'il présente la centralité programmée de la ville de Tunis comme une centralité produite et pensée par les acteurs urbains publics qui ont tenté de faire face « aux problèmes qui sont nés dans le centre ville, (...), d'une manière volontaire par la création des centres. » il insiste que « ces centres ont été créés d'une manière programmée à la périphérie de la capitale pour répondre à des besoins divers.».

De son côté, le directeur de bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) associe la question de la centralité programmée à celle de la planification urbaine qui, selon lui, a favorisé le développement et l'actuelle tendance de cette dernière. D'ailleurs pour se justifier, il affirme «il faut rappeler (...) Il y a d'autres tendances de centralité qui étaient programmées, (...). Mais il faut rappeler que ces tendances n'ont été programmées que dans le cadre d'un instrument de planification qui s'appelle le PRA (Plan Régional d'Aménagement). Le PRA, dont les études ont commencé en 1974 dans le cadre de ce qu'on appelait à l'époque « le livre blanc du Grand Tunis », a fait le point sur l'existant, c'est comme un constat-Diagnostic. Ensuite ça était suivi immédiatement par le plan régional d'aménagement qui était de faire appel à un SDAU (Schéma Directeur d'Aménagement Urbain) comme le système français. Et donc il a été appelé un plan régional d'aménagement parce qu'il a été accompagné d'un plan vert. C'était, en fait un plan qui définissait les affectations futures de Tunis et qui définissait les grandes infrastructures et grands équipements, les zones d'extensions, etc. et un autre plan qui est l'envers du plan d'urbanisme qui était le plan qui portait tous les éléments à la fois les zones agricoles, les zones vertes, les parcs, etc. (...) C'est le cadre de la planification qui a permis de poser la problématique de la centralité. Cette problématique de la centralité n'a pas été posée comme une problématique un peu

sectorielle mais elle était posée dans le cadre du fonctionnement de l'agglomération et la manière dont l'agglomération devait fonctionner à l'horizon 2000 et l'horizon 80. Parce qu'ils étaient les deux horizons de PRA.»

La lecture de ces extraits du discours du directeur du bureau d'étude en urbanisme «URBACONSULT» (Apv4), nous permet de remarquer que ce dernier use de la référence aux documents d'urbanisme pour justifier le caractère officiel de la centralité programmée. C'est comme si la référence à ces documents, permettait à cet acteur non seulement d'expliquer et de justifier les tendances de la centralité programmée, mais aussi de rappeler sa légitimité officielle parce qu'elle est inscrite dans une stratégie d'actions planifiées ayant pour objectif d'assurer un fonctionnement global et équilibré de toute l'agglomération.

D'ailleurs, pour atteindre cet objectif ce dernier enquêté (Apv4) ainsi que le directeur interrogé au Ministère du développement et de la coopération (Apb14) soulignent une autre forme de la centralité programmée à savoir la centralité hiérarchique.

Cela dit, en évoquant cette forme hiérarchique de la centralité, les deux acteurs ne l'associent pas au même référent spatial. En effet, alors que le directeur au Ministère du développement et de la coopération (apb14) parle de cette hiérarchie de la centralité à l'échelle du pays, en évoquant la programmation de trois niveaux de centralité : nationale, régionale et locale<sup>1</sup> ; le directeur du bureau d'étude en urbanisme «URBACONSULT» (Apv4) se contente d'évoquer les centralités hiérarchiques qui existent à l'échelle de la ville de Tunis. D'ailleurs, il les définit comme suit « il y a les centres régionaux où on trouve les fonctions complémentaires je pense, ensuite on trouve le centre secondaire parce qu'il a une certaine importance une certaine densité et certaines fonctions. En suite, il y a un centre local qui se différencie d'un centre secondaire parce que le centre local peut ne pas englober parfois le non quotidien. On y trouve essentiellement l'alimentaire, etc. »

---

<sup>1</sup> « Ça s'intègre dans un cadre global d'aménagement du territoire. Nous avons plusieurs niveaux d'aménagement on a le SDA du territoire national et puis le SDA du grand Tunis et puis le plan d'aménagement de la ville de Tunis et il y a une hiérarchisation au niveau de la programmation des 3 niveaux; national, régional, et local pour faire de ce centre un centre compétitif par rapport au centre des villes méditerranéenne». Extrait du discours du directeur au Ministère du développement et de la coopération (Apb14).

## **B. La centralité spécialisée une nouvelle forme de la modernité**

Cette forme moderne de centralité a été évoquée par 8 acteurs urbains (dont 4 acteurs privés et 4 acteurs publics)<sup>1</sup>. Pour expliquer l'intérêt de cette centralité moderne et spécialisée, le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) se réfère au contexte économique et urbain ayant favorisé sa création. Il affirme donc que « l'économie libérale implique l'idée de la concurrence d'où la nécessité de spécialiser les centres et leur contenu fonctionnel ». Ainsi, pour se justifier, il donne d'abord l'exemple du « centre urbain nord caractérisé par les activités administratives de bureaux et les activités diplomatiques comme les ambassades (Arabie Saoudite, Turquie, Russie) ». Ensuite, comme l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) et le responsable interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8), il cite l'exemple des centres commerciaux, sachant que si les deux premiers se contentent d'évoquer le centre commercial « Carrefour », le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) liste des « centres commerciaux comme celui des 50 boutiques à El Menzeh 6, ou centre Makni, centre X à El Manar et Carrefour, bien sûr ». De son côté, lorsque le promoteur immobilier privé/Apv7 pense à cette forme de centralité, il nous la définit comme étant spécialisée dans les services, c'est alors qu'il cite l'exemple des Berges du lac nord comme un lieu de centralité spécialisée dans les services. Selon lui, « ce nouvel espace qui se développe (...) attire les gens et les sociétés de services pour s'y implanter. » Quant à l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4), en se référant aux « centres de loisirs comme DahDah, les salons de thé, les grands centres commerciaux comme Carrefour, etc... », semble spécialiser cette forme de centralité dans les fonctions de loisirs et du commerce.

Ainsi, d'après ces extraits, nous pouvons remarquer que parmi ces exemples des lieux de centralité spécialisée et moderne, les centres commerciaux sont les plus cités. Effectivement, en étant évoqué par la majorité des enquêtés, le centre commercial Carrefour apparaît le plus significatif de cette forme de centralité. Ainsi, pour souligner les qualités de la centralité caractérisant ce pôle commercial, le responsable interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8), affirme : « Carrefour est un centre commercial qui a été fait dans un sens purement commercial, inspiré d'une mentalité européenne, en plus de ça non seulement, il est très accessible pour tout le monde, mais aussi assez proche pour les habitants de la périphérie. On y trouve, également, la facilité de

---

<sup>1</sup> Les acteurs privés sont : Apv2/ Apv3/ Apv7. Les acteurs publics sont : Apb3/ Apb4/ Apb8/ Apb12.

stationner gratuitement sans oublier une concentration de différents équipements où on trouve des galeries, des boutiques, des cafés, des restaurants, etc. assurant son attraction et donc sa fréquentation continue. »

*Figure n° 44: Le centre commercial carrefour à Tunis*



En se basant sur cette citation, nous remarquons que ce dernier (Apb8), pour désigner la centralité du centre commercial carrefour, utilise des termes comme « mentalité européenne », « accessibilité » et « l'attraction », etc. On peut dire alors, que de façon générale, ces centres commerciaux, en tant que lieux de centralité moderne, spécialisée et périphérique, sont parmi les seuls lieux de référence de grande qualité et de modernité qui soient disponibles et facilement accessibles pour tous les habitants de la périphérie, de façon particulière, et ceux de la ville, de façon plus générale. En effet, tout le monde s'y rend. Attiré par ses commerces, ses restaurants et ses cafés, ou charmée par les images de modernité et du prestige qu'ils véhiculent. Images auxquelles tout le monde aspire, ce qui pourrait constituer un facteur explicatif de la forte fréquentation des centres commerciaux. D'ailleurs, à ce propos, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) affirme « Dès qu'une zone connaisse un certain prestige, la couche de classe moyenne désormais se dirige vers cette zone et s'identifie en elle. Et ça a un aspect symbolique et idéologique lié à la nature des classes fréquentant ces espaces ». C'est comme si par la fréquentation de ses espaces de centralité moderne, ses usagers affichent leur propre image en tant que personnes menant un mode de vie à l'europpéenne. Et se représentent, par conséquence, comme des personnes modernes dont l'identité s'inspirent « d'une mentalité européenne », tout comme leurs lieux de pratiques.

Les centres commerciaux deviennent donc de véritables « lieux de vie » c'est-à-dire des lieux où la fréquentation n'est pas asservie à une simple image qui se réfère à une enseigne mais, il s'agit plutôt de lieux de vie qui offrent une pluralité de choix, le plaisir déambulatoire, la foule, etc. Aussi, ces espaces de centralité favorisent les déplacements qui se font en voitures puisque le stationnement ne pose pas de problème sachant qu'ils sont équipés de grands parkings. Ces centres commerciaux sont plébiscités parce qu'ils donnent accès à tous, sans ségrégation apparente, à des espaces de confort et à l'innovation commerciale.

A ce niveau de l'analyse, nous remarquons que malgré ses images négatives associées à ces lieux de centralité, les enquêtés insistent sur le caractère officiel et programmé de ces lieux de centralité. Cette insistance pourrait se justifier par le fait que dans leur discours, les enquêtés distinguent une autre forme de centralité dans le Grand-Tunis. Il s'agit, d'une centralité qu'ils qualifient de centralité « spontanée et anarchique ».

### **C. La centralité spontanée produite par l'acteur privé**

Il faut dire que la centralité « spontanée et anarchique » n'a été évoquée que par six enquêtés seulement, qui sont : le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv 2), l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3), le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4), le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac du Tunis (Apv6), l'ingénieur de la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5) et le directeur des études à la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11). Cependant, nous précisons que, dans leur discours, ces derniers se sont longuement exprimés sur cette forme de centralité. En effet, lorsque ils en parlent, ils expliquent qu'ils caractérisent cette centralité d'« anarchique » parce qu'elle est produite et imposée, non pas par les acteurs publics de la ville, mais par des acteurs urbains privés comme les habitants, les usagers et les promoteurs immobiliers privés. Ils pensent, en outre, que même si ces lieux concrétisant cette forme de centralité trouvent leur référence dans les pratiques de leurs usagers et les représentations de leurs concepteurs ; ils sont qualifiés de « spontanés » parce qu'ils n'ont pas été programmés et prévus dans les documents officiels d'urbanisme. Par conséquent, contrairement à la centralité programmée, celle-ci apparaît anarchique et spontanée parce qu'elle n'a pas été pensée et étudiée par les acteurs urbains publics, et donc ne figure pas dans la stratégie globale de la centralité, que ces derniers avaient

projeté pour la ville de Tunis. Ainsi, en évoquant certains exemples de ces lieux de centralité spontanée, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv 2) mentionne le cas de la cité Ettadhamen en disant : « au niveau des quartiers périphériques, on assiste à l'émergence de plusieurs formes de centralité. Cité Ettadhamen par exemple est un centre aujourd'hui. Si tu y vas maintenant, il est 17h15, tu trouveras une animation extra-ordinaire. Malheureusement, cette animation n'est pas mise à profit pour des événements culturels ou autres de rencontre etc. Mais sur le plan commercial et de service l'entrée et ses axes principaux de la cité Ettadhamen constitue un centre d'ampleur extra-ordinaire. (...). Ça c'est une forme de centralité. En outre, Ettadhamen est accessible, il y a le métro. De plus avec l'ouverture de la voie X20, Ettadhamen est devenue de plus en plus accessible. Ettadhamen est mono social, c'est clair et net ». C'est en partageant l'opinion de ce dernier que le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac du Tunis (Apv6) déclare : « il y a des centres à un autre niveau anarchique. Par exemple il y a cité Ettadhamen qui est toute une ville et qui a son propre centre ! Vous allez voir si vous la visitez, même s'il s'agit d'une trame anarchique, elle a quand même un centre d'intérêt, c'est le boulevard ou l'avenue 105 je pense. C'est un axe structurant de la Cité Ettadhamen dans lequel convergent plusieurs activités.» En outre, ce dernier enquêté (Apv6) cite El Mourouj comme un autre exemple de lieu de centralité anarchique, ainsi il le présente comme « une entité urbaine périphérique qui a eu son propre centre par l'addition de lotissements ». Et, n'hésite pas à dire que « le centre d'El Mourouj n'est pas pensé ». Ainsi, pour se justifier, il affirme qu'« au départ il y a eu la fonction d'habitat et petit à petit on a additionné des lotissements. Ensuite il y a eu l'émergence des besoins de ces habitants qui ont fait qu'on a implanté des équipements pour les satisfaire. Donc finalement on se retrouve devant un centre mais qui est mal dessiné et mal aménagé. Donc c'est un centre par nécessité qui n'a pas été pensé à l'avance et dessiné dans les plans au par avant.»

En préconisant le même critère de distinction entre centralité programmée et centralité spontanée noté par le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac du Tunis (Apv6), l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) opère une comparaison entre des exemples de centres commerciaux programmés et d'autres pas. Ainsi, il déclare que le « carré du lac » par exemple « a été créé et conçu pour englober des activités de centralité », pareillement en ce qui concerne le « centre Makni qui a été créé volontairement et dès le départ on lui a réservé son

espace. Par contre, le centre « Colysée Soula » à El Menzeh 6 n'a pas été programmé à l'avance, il s'est donc imposé dans l'espace et a proposé son propre aménagement. »

En effet, si les extraits des discours de ces deux derniers acteurs (Apv6 et Apv3) cherchent à dénoncer le caractère non programmé de la centralité spontanée, conduisant aux dysfonctionnements de la ville, ils n'évoquent pas de façon explicite les responsables de la production de cette forme de centralité. Justement, il se trouve qu'à l'exception de ces deux acteurs, les trois enquêtés restants ne se limitent pas à citer des exemples de lieux manifestant la centralité spontanée mais ils s'efforcent d'expliquer les facteurs de sa production. Ces derniers attribuent donc l'apparition de cette forme de centralité aux différents phénomènes urbains, comme la mobilité urbaine, l'habitat spontané, la requalification fonctionnel des logements, la production de l'espace par les promoteurs immobiliers privés, etc. En effet, ces phénomènes urbains ayant favorisé la centralité spontanée dans la ville de Tunis, qu'ils agissent de façon indépendantes ou de façon conjuguée, paraissent aux dires des enquêtés, graviter autour de la question abordant le rôle des acteurs privés dans la production des lieux de centralité. D'ailleurs, à ce propos, l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) affirme : « parfois il y a des centres qui naissent tous seuls par le fait des extensions urbaines et ces extensions ont fait naître des besoins éprouvés de la part des gens qui pour satisfaire leurs besoins ont eux mêmes créé leur propre centre en y installant telle ou telle activité ou équipement, etc. »

En effet, dans son discours, cet enquêté rend responsable de cette forme de centralité « anarchique », deux types d'acteurs privés, à savoir : les promoteurs immobiliers privés et les habitants. Ainsi, il explique que chacun de ces derniers contribue, à sa manière, selon ses intérêts et ses besoins, dans la production de la centralité spontanée. C'est alors qu'il précise « Je prends l'exemple d'El Menzeh quand il y a eu la création du centre commerciale de "la cité Jamil", la tentative ensuite de "la cité Latif" ou "Colisé soula", etc... Ceux-ci sont le résultat de l'initiative d'une personne à savoir un promoteur immobilier qui a senti un besoin exprimé par la population et qui a essayé de le satisfaire et par là, il a générée toute une attraction vers ces lieux. Et donc il a contribué dans la centralité de ces lieux ». En outre, afin de désigner le rôle joué par les habitants pour favoriser le développement de cette centralité spontanée, cet architecte-urbaniste (Apv3) ajoute: « En parallèle, on voit que ces centres commerciaux sont doublés par d'autres qui répondent à d'autres besoins des gens qui veulent rapprocher les équipements et les commerces de leurs lieux d'habitation. Et en contre partie il y a

des gens qui profitent de leur localisation pour réaliser des bénéfices en instaurant des activités pour répondre aux besoins quotidiens des gens aux alentours.» Ainsi, en se basant sur l'exemple de l'évolution de la centralité de « Cité Jamil » que cet enquêté remarque : «aujourd'hui "le centre de cité Jamil" est en train de se vider mais tout au long il y a des axes qui se remplissent de plus en plus par les commerces (la rue de la mosquée, du côté de Ksar Téj, etc...). Pour finir, il explique qu'« avant le centre de cité Jamil a créé toute une attraction ce qui a drainé une foule énorme alors les particuliers en recherche de but lucratif ont profité de cette situation. Ça c'est un autre exemple de centralité spontanée ». En effet, qu'il s'agisse d'une centralité spontanée produite par l'action urbaine des promoteurs immobiliers privés ou par la transformation des habitants d'une partie ou de la totalité de leurs logements en commerces, cet architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) montre que le profit et le but lucratif constituent le motif principal favorisant la production de la centralité spontanée. Cependant, si comme ce dernier enquêté, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) affirme la contribution des habitants dans l'émergence de la centralité anarchique, il s'oppose à l'idée que leur motif soit un simple but lucratif. En effet, pour se justifier, il évoque l'exemple d'El Mourouj. Il dit : « les gens que j'ai enquêtés à El Mourouj, considèrent cet espace comme l'espace de centralité. En particulier, l'avenue des martyres. Sachant que cette avenue a été créée parce que les gens ont fait un changement d'usage de leur locaux. Parce qu'il n'a pas été possible compte tenu de ce qui a été programmé là bas de créer de grands équipements commerciaux comme ça fut le cas à El menzeh, etc. » Donc, ce directeur du bureau d'étude en urbanisme (Apv4) estime que les habitants d'El Mourouj « n'ayant pas d'équipements commerciaux se sont rabattus sur leur propre transformation d'habitat». Au fait, pour mieux comprendre l'émergence de la centralité d'El mourouj, notre enquêté explique que par leur propre initiative privée les habitants d'El Mourouj ont transformé leur logement pour intégrer la fonction du commerce à leur espace d'habitat, afin de combler le manque des équipements permettant de satisfaire les besoins de leur vie quotidienne. C'est comme ça, au fur et à mesure des interventions individuelles que cet espace est devenu équipé parce que multifonctionnel et donc attractif ainsi que dynamique. D'où les prémisses des premiers attributs de la centralité. Ajoutons que même si la centralité associée à El mourouj ne dispose de référence que dans les pratiques et les représentations de ses propres usagers, elle recèle une forte symbolique traduisant l'attachement et l'appropriation de ces derniers.

***Sous- chapitre n° 3 : La question du centre et de la centralité, propositions d'actions  
et perspectives d'aménagement***

A ce niveau de la recherche, notre objectif consiste à mettre en exergue les perspectives d'aménagements que l'analyse des discours des enquêtés concernant la question du centre et de la centralité dans le Grand-Tunis, nous ont permis de cerner. Cela dit, motivée par le souci de donner une analyse globale et objective permettant de mieux cerner les référents idéologiques auxquels pourraient renvoyer ces perspectives d'aménagements, et afin d'explicitier le contexte urbain pouvant expliquer les propositions d'actions et les planifications urbaines préconisées par les enquêtés, nous avons pensé opportun d'analyser d'abord, dans les discours de ces derniers, les limites et les difficultés se rapportant à la question du centre et de la centralité de cette ville.

**Section n°1 : Difficultés et problèmes du centre et de la centralité dans les discours**

L'observation des analyses des discours des enquêtés soulevant les difficultés et les dysfonctionnements de la centralité dans la ville de Tunis, nous a permis de les classer autour de deux principales catégories : la première catégorie concerne les problèmes spécifiques au centre de Tunis et la deuxième catégorie souligne plutôt les dysfonctionnements du phénomène de la centralité dans cette ville, d'une manière générale, et dans sa périphérie, plus particulièrement.

**A. Dysfonctionnements du centre de Tunis**

Comme le montre le tableau n°87 suivant, l'analyse des discours des enquêtés fait apparaître des images péjoratives évoquant différents problèmes du centre ville de Tunis, dont la paupérisation, le délabrement, la ségrégation, la congestion et la saturation, etc.

Tableau n° 87: Les problèmes du centre ville de Tunis dans les discours des enquêtés

Tunis	Axe thématique N°1 : Les problèmes du centre ville de									
	Thèmes	Acteurs privés (A pv)	Acteurs publics (A pb)	Totaux A pv	Totaux A pb	Totaux Apv+Apb	Fréquence des thèmes durant l'entretien			
	10) La paupérisation du centre ville	Apv2, Apv10 Apv1, Apv9	Apb1, Apb3, Apb8, Apb9, Apb10, Apb12	4	6	10	1			
	16) La dichotomie et la ségrégation entre centre ville colonial et médina	Apv5		1	0	2	2			
	20) Problèmes d'esthétique urbaine du centre ville (délabrement, dévalorisation)	Apv7, Apv9 Apv10	Apb1, Apb3 Apb8, Apb9 Apb10, Apb12 Apb13	3	7	10	5			
	48) Les problèmes de congestion du centre ville (condensé et saturé)	Apv9	Apb1, Apb2, Apb8, Apb10 Apb13, Apb14	1	6	7	3			
	54) La dépendance au centre ville (lieu accessible, d'attraction et de transit)	Apv8, Apv6	Apb2, Apb2 Apb8, Apb10	2	4	6	3			
	37) Centralité spécialisée dans les services	Apv7	Apb10, Apb12	1	2	3				
	2) La difficulté du rôle joué par le centre ville à cause de son site (problème foncier)	Apv1, Apv6	Apb1	2	1	3	2			
	39) Problème de circulation et de stationnement dans le centre ville	Apv6, Apv8	Apb13, Apb2 Apb8, Apb10	2	4	6	3			
28) Manque d'animation culturelle nocturne dans le centre ville	Apv9, Apv10	Apb10, Apb11 Apb7	2	3	5	3				
23) La baisse de la fonction de l'habitat dans le centre ville	Apv4, Apv9 Apv10	Apb8, Apb1 Apb3, Apb9 Apb10, Apb12	3	6	9	3				
24) La dispersion des fonctions dynamisantes du centre ville en dehors de ses limites	Apv9	Apb11	1	1	2	1				

Les problèmes du centre évoqués par les acteurs sont classés en cinq catégories. Ces dernières, ont été constituées sur la base du croisement des résultats indiquant d'une part l'effectif de fréquence de ces problèmes dans les discours des enquêtés durant les entretiens<sup>1</sup> et d'autre part l'effectif des acteurs citant ces problèmes.

*Schéma de synthèse n° 24: Poids et fréquences des problèmes du centre ville dans les discours des enquêtés*

	Thèmes évoquant les problèmes du centre ville de Tunis	Effectif d'enquêtés	fréquence des thèmes	Les cinq catégories de classification thématique
Thèmes rares dans les discours des enquêtés	37) Tertiairisation du centre ville	1	2	Thèmes peu évoqués par les acteurs et peu fréquents durant les entretiens
	16) La dichotomie et la ségrégation entre centre ville colonial et médina	1	2	
	24) La dispersion des fonctions dynamisantes du centre ville en dehors de ses limites	2	1	
	2) La difficulté du rôle joué par le centre ville à cause de son site (problème foncier)	3	2	
Thèmes +ou - dominants	28) Manque d'animation culturelle nocturne dans le centre ville	5	3	Thèmes moyennement évoqués par les acteurs et moyennement fréquents durant les entretiens
	39) Problème de circulation et de stationnement dans le centre ville	6	3	
	54) La dépendance au centre ville (lieu accessible, d'attraction et de transit)	6	3	
Thèmes dominants	48) Les problèmes de congestion du centre ville (condensé et saturé)	7	3	Thèmes très évoqués par les acteurs et moyennement fréquents durant les entretiens
	23) La baisse de la fonction de l'habitat dans le centre ville	9	3	
	20) Problèmes d'esthétique urbaine du centre ville (délabrement, dévalorisation)	10	5	Thème le plus évoqué par les acteurs et le plus fréquent durant les entretiens
	10) La paupérisation du centre ville	10	1	

Source : enquête personnelle, 2007

<sup>1</sup> Il faut préciser qu'un thème peut être évoqué plus qu'une fois durant un même entretien, ce qui explique la raison de calculer la fréquence thématique dans les discours des enquêtés.

Comme le montre le schéma de synthèse n° 24 (plus haut), sur la base de ces cinq rubriques de classification thématique, nous avons pu opérer une nouvelle catégorisation des thèmes évoquant les problèmes du centre ville de Tunis, tout en soulignant leur importance voire leur degrés de dominance dans les discours des enquêtés. Donc, de ce nouveau classement, découlent les trois catégories thématiques suivantes, évoquant :

### **A.1. Les dysfonctionnements du centre les moins évoqués :**

Certains problèmes ne sont pas fréquents dans les entretiens et ils ne sont abordés que par une minorité des acteurs interrogés. Ainsi, nous citons :

#### **A.1.1 *La tertiatisation du centre ville de Tunis (T37) :***

Seul le promoteur immobilier privé/Apv7, a souligné son impact négatif sur la polysocialité de cet espace. Il suppose alors que : « peut être le centre ville de Tunis à un certain moment donné ne jouait plus son rôle parce qu'il fut le seul lieu de convergence de fonctions et de couches sociales pendant des décennies. D'autant plus qu'en étant associé ou étant adossé à la médina il pouvait y être fréquenté par des populations différentes sachant que ses activités pouvaient être considérées comme complémentaires et donc l'un n'allait pas sans l'autre. Et puis, à un moment donné, une partie du centre ville moderne qui est le centre ville européen a commencé à se transformer tellement en activités spécialisées notamment bancaires qu'il fait désert de grandes populations. » Au fait, en évoquant l'envahissement du tertiaire qu'a connu le centre ville, cet acteur (Apv7), va jusqu'à exprimer des regrets en disant : « Personnellement je suis désolé d'avoir vu le lycée Carnot qui était à l'avenue de Paris quittait cet espace pour le remplacer par de grandes structures bancaires qui pouvaient se trouver ailleurs. Je suis aussi désolé de voir une grande partie du centre ville, voire un grand carré du centre ville qui est délimité par 4 rues, être occupé par une banque. »

#### **A.1.2 *La dichotomie et la ségrégation entre centre ville colonial et médina (T16) :***

La directrice d'un bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) est la seule qui évoque ce dysfonctionnement du centre en le qualifiant comme étant un : « problème du relatif enlacement de la médina, qui est le premier noyau de centralité et le repère premier dans la ville, mais qui aujourd'hui n'est pas suffisamment lié au centre ville. »

elle ajoute dans ce sens que « la jonction avec la médina n'est pas ce qu'elle devrait être » sachant que « la médina (...) nous rattache à notre passé ».

### ***A.1.3 La dispersion des fonctions dynamisantes du centre ville en dehors de ses limites (T24) :***

Ce sont le promoteur immobilier privé/Apv9 et le directeur des études à la direction de l'aménagement et du territoire (Apb 11) qui parlent de ce problème. L'un (Apv9) annonce qu'« une part importante de ses (le centre ville) fonctions est en train d'immigrer vers les nouveaux centres » ; l'autre (apb 11) explique que « le centre ville est en train de voir sa valeur diminuer surtout qu'un certain nombre de ses fonctions importantes et dynamisantes sont en train de le quitter pour s'installer ailleurs.» (Apv9).

### ***A.1.4 Les problèmes fonciers du centre ville (T2):***

C'est en s'exprimant sur ces problèmes que la directrice du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1), le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac du Tunis (Apv6) et le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) ont insisté sur les contraintes du site qui empêchent cet espace d'assurer efficacement son rôle. Cependant, alors que la directrice du bureau d'étude (Apv1) et le directeur de l'urbanisme à SPLAT(Apv6) se contentent de remarquer :« Le site du centre de Tunis est un peu coincé, ce qui pourrait expliquer les contraintes de son aménagement » et que «c'est le foncier qui bloque Tunis avec les problèmes de son sous-sol », le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) affirme que le centre ville « a plusieurs problèmes par rapport à son développement, sa rénovation, son réaménagement puisqu'il y a des zones qui sont difficiles à réaménager comme "la petite Cécile" avec son problème de foncier (le sol est mauvais, les fondations coûtent cher). Le centre-ville serait concurrencé par de nouveaux centres ne subissant pas ces problèmes. En conséquence les promoteurs ne sont pas très attirés par le centre-ville et investissent ailleurs. »

Si ces problèmes reviennent rarement dans les discours, pour une minorité des enquêtés, ils n'en sont pas moins importants. Les acteurs les considèrent non seulement comme des problèmes nuisant au centre ville, mais également comme des facteurs explicatifs du dysfonctionnement de cet espace.

## **A.2 Les dysfonctionnements du centre moyennement évoqués**

D'autres problèmes reviennent de manière récurrente dans les discours, notamment, le manque d'animation culturelle nocturne.

### **A.2.1 *Le manque d'animation culturelle nocturne (28) :***

Le promoteur immobilier privé/Apv7, explique ce problème par la baisse de la fonction résidentielle dans le centre de Tunis. Pour se justifier, il se base sur sa propre expérience personnelle : « pour mon cas, à part cette société de promotion immobilière nous avons aussi une société de meubles et avant nous avons eu une salle d'exposition à Jean-Joresse en plein centre ville, aujourd'hui on ne l'a plus parce qu'elle n'est plus rentable. Pourquoi? Parce qu'à part les fonctions économiques, commerciales, administratives et culturelles dans le centre ville, il y a aussi la fonction d'habitat, mais aujourd'hui cette dernière fonction est en train de le quitter. Et le problème donc devient un problème du manque d'animation et de sociabilité du centre ville qui ne peuvent pas être assurées sans la fonction d'habitat. Il faut rénover et réhabilitée les bâtiments dans le centre ville pour attirer de nouveau la fonction résidentielle. Et par conséquent animer le centre ville. » Effectivement, selon cet acteur, « l'animation de cet espace, surtout pendant le soir, dépend particulièrement de l'essor de sa fonction résidentielle. Vous savez aujourd'hui, après 18<sup>h</sup> 30, il n'y a plus rien dans le centre ville parce que la plus grande majorité de la population qui le fréquente rentre chez elle. Alors, il devient vide comme en désert. Mais, je pense que ce problème est dû également à un manque d'animation culturelle dans le centre ville pendant le soir. Ce n'est pas qu'il n'y a pas d'activités culturelles nocturnes dans le centre ville, mais elles ne sont pas assez pour garantir sa dynamique nocturne de manière continue. » En outre, tout en partageant la position de ce promoteur immobilier privé (Apv7), le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) affirme « le problème qui se pose est que les gens s'éloignent de plus en plus du centre-ville ». D'ailleurs, à ce propos, il s'interroge « avec le stress ainsi que le manque du temps, comment ces gens vont-ils, profiter de ces équipements culturels surtout que ces équipements ne restent pas ouvert tard le soir ? Au fait, ceci ne pourrait-il pas expliquer la raison pour laquelle de centre ville souffre d'un manque d'animation culturelle surtout pendant le soir ? »

Enfin, par rapport, à ces questionnement, et tout en restant réaliste, le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) tente de fournir des ébauches de

réponses en signalant que « certaines activités ont disparu dans le centre ville, peut être qu'il sera difficile de les remettre, mais il faudra parachever avec plusieurs activités différentes en particulier les activités culturelles, pour favoriser son animation. » Ainsi, cet acteur semble très conscient de la gravité de ce problème dans le centre ville, puisqu'il affirme « le soir, il n'y a pas un chat dans le centre ville, il n'y a plus rien. Et donc un centre ville ne vit pas uniquement à une période de la journée, sa dynamique doit être prolongée et étalée du jour au soir. »

### ***A.2.2 La dépendance au centre ville (T54) :***

Ce problème revenait fréquemment dans les discours des enquêtés qui considèrent le centre ville en tant que lieu d'attraction et de transit caractérisé par son accessibilité. Cependant, dans les discours des enquêtés l'accessibilité du centre ville est citée d'abord de manière directe comme par l'architecte interrogé dans le service d'aménagement de la municipalité de Tunis (Apb2) : « Le centre ville est victime des difficultés d'accessibilité (...). Il est utilisé par le trafic qui accentue sa congestion. (...) Le problème, c'est que pour nous et même dans la tête des gens, le centre ville englobe tous, c'est-à-dire on trouve tout dedans et donc on reste dépendant de lui à tous les niveaux. Donc souvent, on est obligé de traverser le centre ville pour aller à un lieu périphérique par exemple de Ben Arous ou à Den Den, ce qui au lieu de prendre un chemin qui passe par une ceinture ou une rocade qui contourne le centre ville.»

Pour d'autres acteurs, les problèmes d'accessibilité dans le centre ville étaient sous-entendus sans pour autant être affichés directement, comme le montre les recommandations successives du directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) et du directeur interrogé au ministère de l'équipement (Apb13) : « Il faut que le centre soit accessible relativement plus facilement, qu'on possède ou pas une voiture. Et puis si on possède une voiture, il ne faut pas qu'elle tue le centre ville. » (apb10). « Il faut faciliter l'accessibilité. Il faut pouvoir accéder facilement à tous les services qui se trouvent dans le centre ville. » (Apb13).

En tout cas, indépendamment de la manière avec laquelle, on a posé le problème de l'accessibilité du centre ville de Tunis, nous avons remarqué que ces mêmes acteurs étaient d'accord sur le fait de présenter le problème de circulation et de stationnement dans le centre ville comme conséquence directe de son accessibilité. Effectivement, les

propos du directeur des études à la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11) synthétisent le mieux cette idée, puisqu'il annonce : « de point de vue accessibilité et circulation, malgré que la capitale soit en train de se développer, la circulation dans le centre ville reste très dense. Les plans de circulation sont entrain d'être révisés mais il y a toujours des problèmes au niveau du centre du Grand Tunis.» Mais, malgré sa conscience de ce problème, cet acteur préfère rester optimiste en rappelant l'existence «d'un grand projet dont on parle depuis le 7 Novembre et qui a été annoncé par le Président. Ce projet concerne les moyens de transports puisqu'il encourage la multi-modalité.» Il précise qu'il s'agit d'un « projet très ambitieux qui cherche à trouver une solution à ces problèmes de circulation et améliorer donc l'accessibilité du centre ville par conséquence renforcer sa centralité.»

### **A.3 Les dysfonctionnements du centre les plus évoqués**

Dans cette catégorie, nous allons avoir une idée sur les problèmes du centre ville qui ont marqué les discours de la majorité des enquêtés par leur fréquence. En effet, ces derniers considèrent que les dysfonctionnements du centre ville apparaissent sous l'effet conjugués de sa dévalorisation (T20/Problèmes d'esthétique urbaine du centre ville :délablement, dévalorisation), de sa tertiairisation poussé entraînant sa saturation et sa congestion (T 48/ Les problèmes de congestion du centre ville : condensation et saturation), cause de son dépeuplement (T23 / La baisse de la fonction de l'habitat dans le centre ville) qui entraîne une désaffectation de la clientèle et des habitants à haut pouvoir d'achat, d'où sa paupérisation (T10 / La paupérisation du centre ville).

#### **A.3.1 La congestion et la saturation du centre ville (T48) :**

En ce qui concerne ce problème, les résultats de l'analyse des entretiens, montrent que ce problème intéresse les acteurs publics beaucoup plus que les acteurs privés. Sachant que ce problème a été évoqué par uniquement par un seul acteur privé alors qu'il a été abordé par six acteurs publics. En outre, nous avons remarqué que le promoteur immobilier privé/Apv9 a évoqué ce problème de manière superficielle, contrairement aux autres acteurs publics, et plus particulièrement, le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1), l'architecte dans le service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2) et le directeur interrogé au ministère du développement et de la coopération (Apb14), qui se sont approfondis sur cette question de saturation du centre ville de Tunis. Ainsi, alors que le promoteur immobilier privé/Apv9 s'est limité à

décrire cet espace comme étant « condensé » et « saturé » ; l'architecte dans le service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2) a généralisé ce problème sur toute l'agglomération en affirmant que « la ville de Tunis et en particulier le centre ville sont devenus encombrés et congestionnés. ». Et pour se justifier, il ajoute « les gens ont préféré de construire et d'aller ailleurs à cause de plusieurs problèmes dans le centre-ville, et particulièrement la congestion du centre. Malgré la création de ces plusieurs nouveaux centres à la périphérie, la structure de transport et la fonctionnalité du transport repose sur le centre-ville ». Toujours dans la même longueur d'idées, le directeur interrogé au ministère du développement et de la coopération (Apb14) prévient d'un risque d'asphyxie du centre ville à cause de sa condensation, il précise donc que même si le centre ville « est nécessaire pour les autres centres, il doit également se protéger contre le risque de l'asphyxie qui posent des problèmes à long terme. » Nous remarquons que cette image du centre ville saturé au point d'être asphyxie, a été également utilisée par le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1). Cependant, dans son discours, ce dernier paraissait beaucoup plus rassurant en proposant des solutions contre ce problème, comme l'interdiction d'« injecter des équipements ou des services ou des activités qui n'intéressent pas le fonctionnement du centre-ville. Par exemple, il faut reprendre la structuration du réseau du transport, avec l'extension de la ville. On ne peut pas continuer à donner au centre-ville la fonction de transiter par lui. Ça ne fait que nuire au centre-ville et l'asphyxier. » Cet acteur va même jusqu'à essayer de nous convaincre d'une certaine maîtrise de ce problème en ajoutant qu'« il vaut mieux penser à faire des rocares par exemple. D'ailleurs c'est ce qu'on est en train de faire (...). Durant toute ma carrière j'ai rencontré des problèmes de transport, de plan de circulation. On a essayé de dégager le centre-ville de tout ce qui est mouvement de transit et favoriser les rocares ».

### ***A.3.2 Paupérisation du centre ville (T10) et baisse de sa fonction de résidentielle (T23) :***

10 enquêtés sur 24 ont mis l'accent sur les problèmes de la baisse de la fonction de l'habitat dans le centre ville et de sa paupérisation tout en évoquant un dépeuplement sans contre partie de cet espace au profit de nouveaux lieux de centralités émergeant à la périphérie de la ville. D'ailleurs, pour désigner la gravité de ce problème, les enquêtés associe au centre ville des termes péjoratifs comme « abandon », « désert », « dégradation », etc. En effet, c'est dans ce cadre que le représentant de la fédération

des bâtiments (Apv10) affirme « les gens aujourd'hui abandonnent le centre ville pour aller habiter ailleurs, à la périphérie de la ville. Ces gens quittent le centre ville à cause du bruit et plein d'autres inconvénients». En outre, en confirmant « partout dans le monde, on constate un phénomène de "cities" : on voit la population partir du centre vers la périphérie et le centre se spécialise dans le tertiaire et les activités commerciale et de service d'où la dégradation de ces centres villes qui sont désertés par leur population d'origine» ; nous remarquons que non seulement le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) a tenté d'apporter plus d'explication sur l'origine de ce problème, mais il a également attiré l'attention vers un autre problème qui en découle, à savoir la paupérisation du centre ville. Problème que le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) a également souligné dans son discours en disant qu'« aujourd'hui, cet espace est de plus en plus déserté par les couches sociales les plus diversifiées qui vont habiter le plus loin possible du centre en essayant d'accéder dans un minimum de temps et avec un minimum de dépense au centre. La fréquentation ayant changé, forcément les commerces s'adaptent. Les commerces prennent des dispositions en quête des produits, des prix de concurrence, etc., plus conformes avec cette nouvelle fréquentation.» Enfin, on ne peut pas ignorer la position de l'architecte interrogé à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apv4) qui tente de relativiser ce problème en particulier après l'intervention urbaine qu'a connu le centre ville de Tunis dans le cadre du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba. C'est alors qu'il annonce « le centre-ville s'est déglingué, il s'est prolétarisé et qui a été abandonné par les classes moyennes, maintenant, on assiste à un regain de ce centre parce qu'il a été réaménagé, parce qu'il a été un peu remis à neuf.» Mais, en réalité en faisant cette affirmation, cet architecte (Apb4) reconnaît l'existence du problème qui touche l'esthétique urbaine du centre ville.

### ***A.3.3 Le problème d'esthétique urbaine du centre ville (T20) :***

En effet, ce problème s'est imposé dans les discours de tous les enquêtés qui se sont exprimés sur la question des dysfonctionnements du centre ville de Tunis. D'autant plus, qu'il apparaît, comme le problème qui revient le plus (5fois) dans les discours de ces derniers. Maintenant, il faut signaler que les 10 enquêtés ont évoqué ce problème d'esthétique urbaine, en le généralisant sur tout le centre ville, à l'exception du promoteur immobilier privé /Apv7 qui a exclu ses artères principales de ce problème tout en considérant qu'« en dehors de l'avenue H.Bourguiba, il n'y a pas grand chose,

vous savez à part les principales artères du centre ville (avenue H. Bourguiba, avenue de Paris, avenue de Carthage) tout le reste c'est la catastrophe, sur le plan propreté, aménagement et même sur le plan de l'esthétique urbaine.» Cependant, nous précisons que tous ces acteurs lorsqu'ils évoquent le problème de l'esthétique urbaine dans le centre ville, ils soulignent en particulier la question du délabrement de ses bâtiments. D'ailleurs, le promoteur immobilier privé/Apv9 décrit cette question comme «un grand problème dans le centre ville, parce qu'il y a un certain nombre de bâtiments qui menacent ruine et qui sont mal entretenus ». Il parle même d'une souffrance affligée au centre ville par « ce problème des anciens bâtiments qui menacent ruine qui ne contribuent pas ni dans son esthétique ni dans la valorisation de son image attractive. » En outre, selon le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) « environ 25% des bâtiments dans le centre ville sont anciens et se concentrent au cœur de la ville. Et donc ils occupent un espace qui a une valeur foncière importante alors qu'ils sont anciens et délabrés. » Ainsi, on se retrouve avec une représentation du centre ville marquée par la vétusté puisqu'on y trouve des immeubles qui, datant d'un siècle et plus, sont non seulement rongés peu à peu par le temps, mais aussi détériorés à cause du manque d'entretien, malgré les récents efforts de réhabilitation de la municipalité de Tunis et de l'association de sauvegarde de la Médina de Tunis. Donc, pour expliquer ce problème de délabrement des bâtiments dans le centre ville, le promoteur immobilier privé/Apv9 et le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) soutiennent que ce problème est dû à la loi de blocage du loyer et du maintien des locataires<sup>1</sup>. Cette loi à essence sociale au début visait à protéger les locataires des abus des propriétaires fonciers. Mais, elle a fini par produire une sorte d'effet pervers, elle est devenue un facteur de dégradation avec le refus des propriétaires d'entretenir leurs immeubles jusqu'à ce qu'ils tombent en ruine pour pouvoir les récupérer. Effectivement, c'est ce que voulait expliquer l'architecte-urbaniste à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb9) en affirmant « les gens quittent le centre-ville pour se loger ailleurs et donc le centre-ville est devenu presque un centre de services. Même ceux qui habitent aujourd'hui dans le centre-ville, sont ceux qui bénéficient d'un loyer figé mais

---

<sup>1</sup> Après, l'indépendance, l'exode et la concentration des activités dans la capitale a fait surgir une crise de l'immobilier. Cette loi donc a été adoptée comme une solution pour loger ces activités ainsi que le nombre croissant des personnes venues pour en profiter ou pour les exercer. Ajoutons que, cette loi prévoyait comme mesure de protection des locataires, présumés partie faible du contrat, un blocage de loyer ne pourra permettre aux propriétaires d'augmenter le montant de manière importante voire pas du tout. En effet, avant, l'intervention urbaine dans le cadre du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba en 1999, il existait même des personnes qui louaient des appartements dans l'avenue la plus prestigieuse de Tunis à 40 DT de loyer par mois.

aussi du droit d'y rester. Bien sûr, ils trouvent leur intérêt, mais les propriétaires des immeubles ne peuvent plus assurer l'entretien des bâtiments ce qui porte préjudice à l'esthétique du centre-ville.» Toujours dans la même longueur d'idées, ce dernier acteur rend « les locataires bénéficiant des loyers bas » responsables de cet état de délabrement qui marque les anciens bâtiments dans le centre ville. Il assure donc que ces « locataires ne veulent pas les (les bâtiments qui menacent ruine et qui sont mal entretenus) quitter parce qu'ils payent un loyer très bas. Même l'Etat n'arrive pas à les faire quitter ces immeubles.» ainsi, face à cette situation problématique, il n'hésite pas à déclarer « il faut intervenir à haut niveau et d'une manière radicale pour déloger ces gens afin de pouvoir exploiter comme il faut ces bâtiments en les réhabilitant ou en les rénovant. D'ailleurs on ne doit pas se limiter à améliorer l'état des bâtiments dans le centre-ville, il faut penser aussi à réhabiliter les rues et les avenues qui se trouvent dedans et qui le caractérisent.»

Cette même solution a été préconisée par le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) pensant que l'objectif de la réhabilitation et de la rénovation de ces bâtiments délabrés dans le centre ville dépasse la résolution du problème de l'esthétique urbaine de cet espace pour en solutionner d'autres. Ainsi, il estime que la réhabilitation et la rénovation de ces bâtiments dans le centre ville pourrait permettre sa reconquête tout en valorisant son image attractive, par l'attraction de nouveaux habitants. « Vous savez les gens aujourd'hui abandonnent le centre ville pour aller habiter ailleurs, à la périphérie de la ville. (...) Alors pour les attirer, on aurait pu intervenir sur ces espaces délabrés qui se trouvent dans le centre ville afin de les réaménager et les transformer en espaces attractifs et valorisés au lieu de les laisser comme ça puisqu'ils sont occupés par ces bâtiments délabrés et abandonnés. » Affirme cet acteur (Apv10).

A ce niveau de la recherche, on pourrait constater que même si ces problèmes précités associés au centre ville de Tunis n'ont pas englobé toutes les images véhiculées par cet espace, ils paraissent avoir réussi à forcer les traits négatifs de son image dégradée et détériorée. Image péjorative qui ne laisse pas insensibles, les acteurs urbains que nous avons interrogés. Sur la base de tous ces problèmes associés au centre ville de Tunis, les enquêtés ne s'empêchent pas de souligner leur impacte négatif sur la centralité originelle de cette espace. Dire que la centralité reconnue au centre ville durant plusieurs décennies, est aujourd'hui mise en cause ne semble pas exagérée. Sachant que cette centralité semble s'être détachée de son noyau et déplacée vers les

quartiers neufs à la périphérie. Ce n'est donc pas un hasard que la détérioration de l'image du centre ville ait coïncidé avec l'éclatement de la centralité de la capitale. Notons que l'action volontariste d'aménagement engagée par les pouvoirs publics a accentué la polycentralité sans donner au centre originel les moyens de garder ses fonctions, et par conséquent, préserver son image. Ainsi, la question qui se pose est de savoir s'il ne reste de la centralité du centre ville que la fonction symbolique ? Le centre ville de Tunis garde-t-il encore un sens ? Et lequel ?

En effet, pour se confirmer, on pourrait reprendre le témoignage fait à ce sujet par un responsable de l'Agence Foncière de l'Habitat (Aph8), puisqu'il assure qu'« il y a beaucoup de gens qui habitent à Mutuelle ville (quartier aisé dans le péricentre de Tunis) qui ne vont presque plus au centre ville. D'abord, ils associent au centre ville une image négative parce qu'ils se sont fait arnaquer là dedans un jour, mais aussi ils habitent dans des quartiers qui sont bien équipés ou ils peuvent satisfaire aisément leur besoin. » D'ailleurs, à ce niveau cet interviewé (Aph8) en partageant les mêmes questionnements que nous avons soulevés plus haut, tout en se demandant « est ce qu'on peut vraiment toujours parler d'un centre ? », il donne une ébauche de réponse en précisant que : « le centre n'existe que dans la tête des gens. Dans le sens où il y a un centre historique et symbolique qui reste gravé dans la tête des gens comme une référence. » Cependant, il ajoute que « ce centre est en perte de vitesse. Et aujourd'hui il y a un nouveau phénomène qui est l'extension de la ville qui a provoqué la polycentralité. On assiste donc au développement de nouveaux centres qui concurrencent le centre ville au niveau de l'accessibilité, au niveau fonctionnel mais pas au niveau culturel et symbolique. D'ailleurs, face à cet éclatement qui a impliqué le centre ville dans ce système de concurrence, la municipalité de Tunis se doit de vérifier son centre par diverses actions urbaines afin de mieux le valoriser parce qu'il reste dans la tête des gens le centre original qui est reconnu par tout le monde. » D'où s'imposent les questionnements suivants : comment se présentent ces diverses actions urbaines pour reconquérir le centre ville de Tunis ? Quelles solutions préconisent-elles ? Quels acteurs y sont engagés ? Et pour quels objectifs et enjeux ?

### **B. Problèmes de la centralité de la ville de Tunis**

L'analyse des discours des enquêtés concernant les problèmes de la centralité dans le Grand-Tunis, a révélé divers dysfonctionnements et inconvénients qui paraissent spécifiques aux différentes formes de la centralité précédemment définies. Ainsi, dans

un premier moment nous allons évoquer les inconvénients de la centralité spécialisée générée particulièrement par l'implantation des centres commerciaux. Ensuite, nous allons parler de la centralité anarchique et spontanée. Après, nous allons mentionner les limites de la centralité programmée. Enfin, nous allons focaliser sur l'exemple de l'avenue Hédi Nourra à la cité Ennasser, sachant qu'il a été souvent mentionné par les enquêtés qui l'ont évoqué comme un exemple de centralité programmée échouée.

### **B.1 Problèmes de la centralité spécialisée générée par les centres commerciaux :**

A l'exception du directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2), l'analyse des discours des enquêtés ayant évoqué l'exemple des centres commerciaux, ne laisse transparaître que des représentations positives. En effet, lorsque ce dernier aborde cette forme de centralité, il met l'accent sur l'impact négatif que puisse générer l'implantation d'un centre commercial sur la mutation de l'urbanisation et du contenu fonctionnel de son environnement immédiat. C'est dans ce sens qu'il déclare : « quand les centres commerciaux viennent, généralement, ils ne prennent pas en compte tous les besoins et tous les attributs d'un centre. Spontanément les services de toutes sortes veulent capitaliser cet apport de population par le centre commercial. Donc, s'opère une transformation du tissu résidentiel autour du centre commercial : les villas se transforment en bureaux, services, restaurants, etc. mais sur le plan spatial la réponse elle est forcément inadaptée parce que ces espaces n'ont pas été réfléchis et construit pour ça, d'où les problèmes de circulation, de stationnement.»

Enfin, contrairement à l'exemple du centre commercial qui a fait l'objet d'une seule critique, les autres exemples des lieux concrétisant cette forme moderne de centralité périphérique et monofonctionnels de l'habitat, de loisirs et du travail, soulèvent, dans les discours de certains enquêtés, une série de critiques. Il s'agit, au fait, de critiques traduisant des représentations péjoratives évoquant principalement l'absence de la convivialité et la présence de la ségrégation urbaine. Justement, c'est en se basant sur certains exemples des lieux de la centralité moderne et spécialisée à la périphérie du Grand Tunis, que l'ingénieur (Apb5) et l'architecte (Apb4) interrogés à la Société Nationale Immobilière de Tunis ainsi que le directeur des études à la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11) évoquent les limites de cette forme de centralité. Au fait, l'ingénieur interrogée à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5) décrit « les berges du lac nord » et « la cité Ennasser » comme des lieux de

centralité manquant de « beaucoup de spontanéité, car malgré qu'ils soient des espaces bien aménagés, bien équipés et bien structurés, les gens n'arrivaient à se les approprier comme ils l'ont déjà fait avec d'autres centres.»

L'architecte interrogée à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) et le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4), eux, décrivent « El menzeh » et « El manar » comme des lieux marqués par la ségrégation urbaine. Ségrégation urbaine que le premier acteur (Apb4) dénonce en affirmant : « d'autres centres périphériques étaient programmées et dont leur création était prévue par les acteurs publics concernés comme El menzeh et El manar mais ce sont des centres destinés à des classes sociales bien déterminées à savoir la tranche moyenne et aisée ». Cela dit, si ce dernier considère « les acteurs publics concernés » comme responsable de cette ségrégation urbaine caractérisant ces lieux de centralité, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4), lui, attribue cette responsabilité aux nouveaux habitants aisés de ces espaces. Ainsi, en ajoutant l'exemple de « la soukra »<sup>1</sup>, il explique que la ségrégation urbaine dans cet espace était construite au fur et à mesure avec l'installation des nouveaux habitants appartenant à des classes sociales aisées. Ces derniers en y habitant avaient contribué dans l'apparition de nouveaux équipements de luxe adéquats à la satisfaction de leurs besoins spécifiques. Ainsi, la soukra qui, au passé était connue par ses terrains agricoles, a vu son image se transformer pour refléter celle de la population aisée qui l'occupe. Mais, il est intéressant de préciser que cette image valorisée de la soukra n'englobe pas tout son périmètre, mais seulement, les lieux bien équipés et aménagés représentant le territoire habité ou fréquenté par la population aisée. Il s'agit d'un territoire qui a été programmé en tant que lieu de centralité. En dehors de ce territoire, se localisent les anciens quartiers habités par les classes sociales moyennes voire défavorisées.

## **B.2 Problème de la centralité spontanée produite par l'acteur privé :**

Lorsque le directeur des études de la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11) aborde les limites et les inconvénients de la centralité spontanée, il affirme : «

---

<sup>1</sup> « 20 ans au passé au bord de la route de Soukra il y avait quelques marchands de légumes et quelques bouchers qui étaient spécifiquement liés à l'habitat spontané. Quand il y a eu des résidences de luxe qui se sont installées là bas, on a commencé à voir la mutation de l'appareil commercial. Et on est passé à la consommation des commerces non quotidiens puisqu'on a vu s'installer les boutiques meubles, se sont installés également les boutiques de chaussures qui sont des fonctions qu'on trouvait à l'hypercentre. C'est le même phénomène à El manazeh, ceux sont des centres secondaires. » Extrait du discours du directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4).

je me rappelle depuis les années 80, ce sont des zones qui se sont développées de façon anarchique comme la cité Ettadhamen. Mais dans toutes les zones limitrophes, le même problème continu à se développer. Il s'agit de l'habitat spontané. Il y a d'autres exemples à part cité Ettadhamen vous savez actuellement, je travaille sur des programmes de pistes agricoles du côté de nord du Tunis près de la zone de Sijoumi. Quand je suis allé sur terrain avec un responsable régional pour identifier la piste qui était une piste agricole pleine d'oliviers, on a découvert derrière ces oliviers des espaces construits. Tout était rouge. Partout on y voyait des maisons en cours de constructions encore en briques. Et je me pose donc une question : est ce que les responsables sont conscients de ce développement ou pas ? »

En effet, en citant ces deux exemples, le directeur des études de la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11), laisse penser que par la construction de l'habitat spontané, les gens sont les seuls responsables de l'apparition de cette forme anarchique de la centralité et même de sa prolifération. Cela dit, la question rhétorique qu'il pose à la fin de cet extrait révèle que notre enquêté estime que les acteurs publics ont également leur part de responsabilité dans l'apparition de cette forme de centralité. Ainsi, pour se justifier, il explique « il y a une demande de logement qui ne peut pas être satisfaite par l'officiel, à savoir les promoteurs publics, etc généralement cette demande est exprimée par des populations démunies qui viennent chercher du travail dans la capitale, et petit à petit elles essayent de créer et de construire leur propre logement et donc il y a des petites localités qui résultent du rassemblement qui se développent. D'ailleurs, ça s'est développé de cette façon anarchique. Ensuite quand le nombre de logements et de populations devient assez important, les autorités sont obligées d'investir là dedans. Donc, c'est comme ça que ça se développe et ça devient des centres. Ça, c'est l'exemple de centres non programmés ». D'après, ce dernier, les acteurs publics contribuent dans l'apparition de cette forme de centralité non programmée de deux manières :

- d'abord, par la difficulté qu'ils rencontrent pour freiner le problème de l'habitat spontané. Problème que le directeur des études de la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11) explique par le faible et la lente production de logements destinés aux classes démunies. Cependant, cet argument n'a pas l'air d'être partagé par tous les autres acteurs notamment l'ingénieur interrogée à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5). Notons que cette dernière affirme que les

producteurs de l'habitat spontané n'appartiennent pas forcément aux classes sociales démunies en manque de logements, effectivement, elle précise que l'habitat spontané n'est « pas forcément de l'habitat délabré, mais au contraire on peut tomber sur des constructions de haut standing mais sans autorisation de bâti » et donc, elle démontre que certaine fraction de la classe aisée contribue également dans la prolifération de l'habitat spontané ; ce qui « révèle un exemple de problème qui nuit à la maîtrise de l'évolution de la ville » et par conséquence à sa centralité urbaine.

- Ensuite, par les dispositions que les acteurs publics adoptent pour traiter le problème de la concentration de l'habitat spontané. Dispositions qui consistent, selon le directeur des études de la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11), d'intervenir sur le périmètre de ces constructions anarchiques afin de le régulariser. Ainsi, suite à ces interventions de régularisation, les acteurs publics vont contribuer dans le renforcement des attributs de la centralité de ces espaces non programmés. Et, par conséquence, en cherchant à résoudre le problème de l'habitat spontané, les acteurs publics vont ravitailler un autre qui est celui de la centralité anarchique. En outre, malgré que le directeur des études de la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11) reconnaisse les efforts fournis par l'Etat pour faire face à cette situation problématique, il semble douter de l'atteinte de l'objectif escompté suite à ces efforts. C'est comme s'il doute que l'intervention de l'acteur public puisse garantir la réussite d'un espace de centralité qui n'a pas été programmé à l'avance. Doutes qu'il exprime clairement en se demandant « ce qui se développe de manière anarchique pourrait-il plus tard devenir des centres importants pour accueillir des populations et satisfaire leurs besoins ? »

Enfin, toujours dans cet ordre d'idées, il semblerait qu'a priori l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) et l'ingénieur interrogée à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5) partagent les mêmes doutes et les mêmes préoccupations que le directeur des études de la direction de l'aménagement et du territoire (Apb11). Cependant, bien que le premier croie à la capacité des acteurs publics à freiner la production de l'espace anarchique par l'octroi des autorisations de bâti<sup>1</sup>, le deuxième met l'accent sur la part de responsabilité de ces mêmes acteurs dans

---

<sup>1</sup> « Vous savez c'est très complexe. Mais quand on aborde la question du centre et de la centralité il ne faut pas oublier le pouvoir de la population. C'est vrai les aménageurs et les planificateurs conçoivent les projets et aménagent l'espace. Mais la population aussi, les couches sociales à leurs tours interviennent sur l'espace et lui donnent un sens par leurs pratiques, ils peuvent aussi le modifier pour mieux satisfaire

l'apparition de la centralité spontanée dans la ville de Tunis. En effet, selon cette ingénieure interrogée à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5), cette part de responsabilité est due à l'absence d'« une réelle planification et coordination ». Elle ajoute « Mais, à mon avis il y a un problème parce que le centre ville et les lieux périphériques autour, évoluent en permanence sans qu'il y ait une étude réellement claire pour maîtriser cette évolution ; pour montrer ce qu'on a fait et ce qu'on projette de faire à cette ville ». Ajoutons qu'à ce propos, l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) déclare : « il y a des centres qui sont nés accidentellement et qui n'ont pas été prévus et programmés par les planificateurs, et ces centres sont en train de connaître de plus en plus d'envergure. Mais au même temps ils sont sources de nuisance pour les riverains, etc... Donc, à mon avis il est temps de réorganiser tout ça. Parce que ce problème de désorganisation urbaine a généré un problème de circulation incontrôlée dans toute la ville.»

### **B.3 Les limites de la centralité programmée :**

En mentionnant les limites de la centralité programmée, le directeur de bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4), n'hésite pas à rappeler que sur les trois centres régionaux programmés dans la ville de Tunis, seul le centre urbain nord a été réalisé. Et en ce qui concerne les deux autres centres régionaux programmés dans le « Plan Régional d'Aménagement », il précise que « celui d'Ettdhamen n'a pas été réalisé pour la simple raison que le site qui lui a été choisi a été enveloppé par l'habitat spontané. Et le 3<sup>ème</sup> qui a été prévu à El Mourouj n'a pas été réalisé au même moment parce qu'El Mourouj a connu un retard assez important parce que l'Agence Foncière de l'Habitat refusait d'aller faire le projet dans le sud. Donc le résultat est que 'El Mourouj' le centre urbain régional va se faire maintenant ». Ainsi, en exprimant ces contraintes, cet acteur (Apv4) soulève la question des limites de la centralité programmée. D'où l'introduction d'un nouveau contenu pour ce thème qui met l'accent sur les dysfonctionnements urbains causés par le décalage entre le moment de la conception de la centralité en tant que projet et celui de sa concrétisation en tant qu'espace à aménager. Justement, il apparaît que cette question n'a pas intéressé seulement cet acteur, puisque l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en

---

leurs besoins parce que certains gens cherchent dans un espace l'association à une identité spécifique et d'autres un but lucratif, etc. Mais bien sûr la municipalité, bref les autres acteurs urbains concernés interviennent dans ces espaces parce que par exemple si on ne donne pas d'autorisation de bâtir l'action privée ne sera pas concrétisée. » Extrait du discours de Apv3.

urbanisme (Apv3) l'a également évoquée, mais en se basant sur d'autres exemples de lieux de centralité dans la ville de Tunis.

Ainsi, en se basant sur l'exemple du centre urbain nord, ces deux derniers enquêtés (Apv3 et Apv4) évoquent l'écart qui pourrait s'instaurer entre le moment de la programmation de la centralité par les concepteurs urbains et le moment de sa concrétisation par les aménageurs de la ville. Autrement dit, l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) tente de mettre en exergue le problème de l'inadéquation qui existe entre la vocation fonctionnelle programmée dès le début pour les lieux de centralité sous forme de projet et leur vocation fonctionnelle définitive une fois cette centralité matérialisée. Justement en évoquant le cas du centre urbain nord, cet architecte-urbaniste (Apv3) cite l'exemple d'un lieu de centralité qui a vu changer le contenu fonctionnel qu'on lui a programmé pour se transformer et se spécialiser dans les services afin de satisfaire les besoins évolutifs de ses usagers et absorber les fonctions administratives qui saturaient le centre ville. D'ailleurs à ce propos, il déclare : « Je pense que chaque centre doit avoir sa propre vocation, le centre urbain nord il est actuellement dominé par les tertiaires, ce centre urbain nord s'est fait sur plusieurs tranches et chaque tranche a essayé de répondre à un besoin ; il y a un quartier pour les ambassades, un centre où se trouvent la SNDP (Société Nationale du Développement et de la Promotion) et un quartier administratif, il y a des zones de sociétés de services là où se trouvent L'AFH (Agence Foncière de l'Habitat), la STUSID (Société Tunisienne Saoudienne de l'Investissement et de Développement), etc... Au départ ce centre urbain a été programmé, planifié et pensé comme un centre multifonctionnel, mais au cours de route les choses ont changé et on l'a aménagé au coup par coup pour répondre aux besoins qui s'exprimaient au fur et à mesure. Et ça a créé un problème parce qu'on est passé de la création d'un centre urbain nord pour finir par créer un centre où on essayait de déplacer un peu les activités qui saturaient la zone centrale afin d'alléger le centre ville. Finalement, ce sont des zones mortes qu'on a créées Le centre urbain nord est complètement fermé et vide le soir. Il n'y a pas de vie ou d'animation le soir. Donc il n'y a pas une vision globale et générale d'un centre urbain nord, parce qu'il n'y a pas eu l'aboutissement de sa centralité telle qu'elle a été programmée dès le départ. »

Donc, partant de cet extrait, on voit bien que le thème de la centralité programmée devient articulé à une situation compliquée à partir du moment où on ne

respecte pas les attributs programmés pour la production des lieux de la centralité projetée. La centralité programmée pose donc problème à partir du moment où sa concrétisation se détache de la vision globale et stratégique de la ville et par conséquence de sa planification urbaine.

Toujours dans la même longueur d'idée et tout en évoquant les limites de la centralité programmée, cet architecte-urbaniste (Apv3) nous parle de l'exemple de Ezzahra qui est reconnu officiellement comme un lieu de centralité dans la banlieue sud de la ville de Tunis. Effectivement, à travers cet exemple cet acteur met en exergue une nouvelle forme de contrainte qui, cette fois, se traduit par un décalage entre l'aménagement et la programmation de certains lieux comme des lieux de centralité, d'une part, et leur appropriation en tant que tel par leurs propres usagers. En effet, c'est en dénonçant le décalage entre la centralité programmée par les acteurs publics et la centralité appropriée par ses usagers que cet architecte-urbaniste (Apv3) affirme : « Si je prend l'exemple de la banlieue sud et l'exemple d'Ezzahra, donc à l'entrée de cette zone, du côté gauche, L'AFH on a créé un centre urbain dans lequel on trouve une polyclinique, quelques commerces, des immeubles, ça grouille d'habitat, mais ça n'a pas le caractère des centres urbains. Ce qui lui manque c'est le mouvement, la dynamique et la vocation. Ça s'appelle un centre urbain, mais c'est un faux centre urbain. » Pour mettre en exergue la manque d'appropriation d'Ezzahra, en tant que lieu de centralité, ce dernier n'hésite pas à comparer les pratiques urbaines et l'ambiance qu'elles dégagent dans cet espace, d'une part, et dans l'avenue H. Bourguiba, artère principale du centre ville, d'autre part. Il affirme donc : « Par exemple dans l'avenue H. Bourguiba je sens que je suis dans le centre ville grâce à son mouvement, son animation, etc.... Et là on peut parler de centralité. Dans l'autre endroit on parle de centre mais pas de centralité. » Enfin, l'ingénieur interrogée à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5) semble partager cette même opinion en indiquant qu'une des contraintes pouvant engendrer l'échec de certaines centralités programmées c'est justement le rejet exprimé par les usagers face aux certains espaces aménagés et imaginés par leurs concepteurs en tant que lieux de centralité. Elle explique donc que la programmation de certaines activités et fonctions centrales dans un espace donné ne lui acquière pas forcément l'aspect symbolique de centralité. C'est dans ce sens qu'elle affirme : « Ça commence à bouger dans certains endroits, mais ce n'est pas avec un schéma urbain qui favorise une vraie centralité où les gens pourraient se retrouver,

parcequ'il y a des schémas urbains qui favorisent ça et d'autre pas. Parachuter des équipements culturels et commerciaux d'une manière isolée, ça ne favorise pas une vraie centralité dans le sens du vécu de l'espace et la convivialité, etc.»

Enfin, l'analyse des discours des 24 enquêtés montre que 4 parmi eux ont évoqué l'exemple de l'avenue Hedi Noura à la cité Ennaser d'El Menzeh, pour souligner les limites de la centralité programmée lorsque son image se trouve redéfinie par l'action des acteurs privés (en particulier les promoteurs immobiliers) et par les pratiques urbaines de ses usagers.

Ainsi, pour mieux saisir les critiques apportées par ces derniers enquêtés; il devient nécessaire de cerner l'évolution de la représentation de la centralité véhiculée par l'avenue Hedi Noura, sachant qu'elle a émergé avec les acteurs public pour être appuyée mais au même temps transformée par les acteurs privés.

#### **B.4 L'exemple de l'avenue Hédi Noura à la cité Ennasser, l'image d'une centralité redéfinie :**

Dans le but de mieux saisir le processus de redéfinition de l'image de la centralité dans cet espace, nous allons dans un premier moment s'attarder sur la représentation de la centralité que les acteurs publics, premiers concepteurs de l'avenue Hédi Noura, voulaient lui attribuer. Ensuite, à travers une brève description des pratiques urbaines et du contenu fonctionnel qui caractérisent actuellement cet espace, nous allons tenter de cerner l'image de centralité que les acteurs privés ont fini par lui conférer. Enfin, nous allons terminer par évoquer les principaux reproches que nos enquêtés ont soulignés, à travers cet exemple, pour montrer les limites de cette forme de centralité programmée, mais redéfinie.

- *L'image de centralité fondée par l'acteur public* : Pour l'avenue Hedi Noura à Ennaser, L'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) s'est tracée comme objectif premier d'assurer une extension urbaine des quartiers d'El Menzah tout en garantissant d'une commercialisation rapide. Elle a ainsi conçu un lotissement pour un habitat de standing organisé autour d'un axe d'habitat collectif avec des espaces de commerces au-rez-de chaussée. L'opérateur public parle d'une volonté de valorisation des lots bordant l'avenue Hedi Noura ; l'opération étant la dernière dans cette zone pour constituer le prolongement des Menzahs, l'AFH a voulu créer un grand nombre de logements en autorisant un CUF (coefficient d'utilisation foncière) élevé. Cette valeur accordée aux

lots est augmentée par la concentration des services et des commerces. Le bureau d'étude chargé de la conception parle d'une centralité linéaire en ayant comme référence l'avenue Habib Bourguiba (artère principale du centre ville de Tunis) mélangée à une image directement inspirée du village de Sidi Bousaid. Une idée inspirée par la topographie du site. Cette volonté s'est traduite dans le projet par la création d'un axe structurant l'ensemble du projet avec des commerces et des services, la prévision d'un alignement végétal au milieu de l'avenue et un large espace vert, l'introduction d'une nouvelle typologie (dite type Sidi Bou Said) avec le plein sur le front des lots et le vide plus ou moins à l'intérieur et l'adoption d'un style architectural méditerranéen tunisien (arabo-musulman)

- *L'image de centralité construite par l'acteur privé* : Cette construction d'une image de standing et de modernité sur laquelle s'appuie la centralité de l'avenue Hedi Noura a continué avec les promoteurs immobiliers privés. Ces acteurs animés par le souci d'assurer d'une commercialisation rapide et à des prix élevés ont contribué à donner à l'avenue Hedi Noura son image de standing en jouant sur les signes extérieurs de luxe, les éléments de confort, les matériaux utilisés et la qualité de la finition. Face à la concurrence ces promoteurs, appelés à se distinguer, ont essayé de se différencier au niveau des façades en jouant sur les éléments attirants, comme le montre les photos suivantes (les murs rideaux, les couleurs des peintures, les styles mélangés, les céramiques, les colonnes hors échelles, les coupoles...).

**Figure n° 45 : Exemple du style architectural ultramoderne, auquel la mosquée n'a pas échappé**

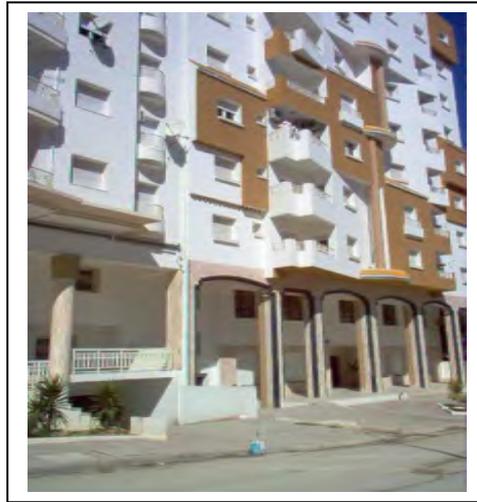


**Figure n° 46 : Exemple du style architectural ultramoderne**



Source : D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB. 2007. p. 58.

*Figure n° 47: Exemples de façades caractérisées par les couleurs des peintures, les styles mélangés, les colonnes hors échelles, etc.*



*Figure n° 48: Une architecture et des couleurs de façade qui rappellent les couleurs (blanc-bleu) et l'architecture de Sidi Bou Said*



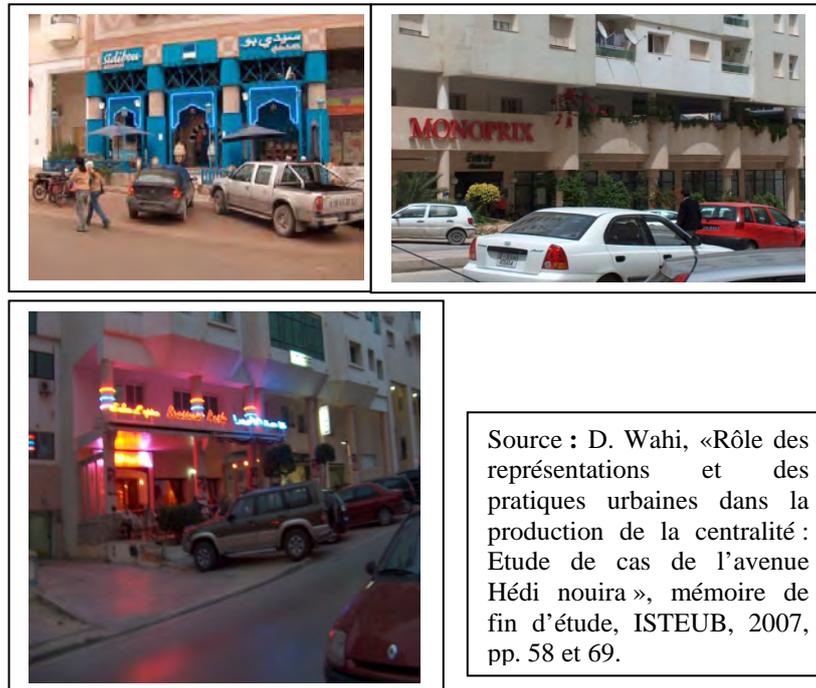
Source : D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007, p. 58.

Ils ont avancé par ailleurs l'atout de la proximité des services et des Menzahs pour donner plus de valeur à leur produit. En exploitant les rez-de-chaussées en espaces commerciales ou de services, les promoteurs s'assurent d'une bonne rentabilité pour leur projet.

L'inventaire des activités réalisé le 04/07/08<sup>1</sup> sur l'avenue Hedi Nouira nous permet de constater une dominance des cafés, restaurants et salon de thé qui sont au nombre de 70 contre une absence d'équipements culturels comme le théâtre, les cinémas....

<sup>1</sup> D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007, p. 17.

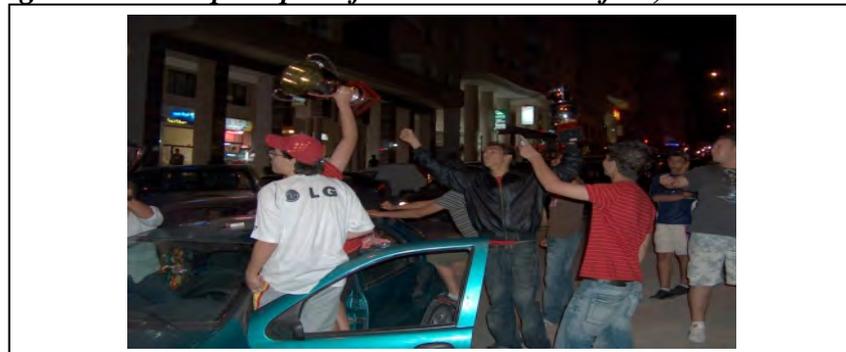
**Figure n° 49: Exploitation des rez-de-chaussées en espaces commerciales ou de services, les promoteurs s'assurent d'une bonne rentabilité pour leur projet.**



Source : D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007, pp. 58 et 69.

Les commerçants et les prestataires de services ont contribué à appuyer cette centralité de standing à Hedi Nouira en offrant des services traduisant un mode de vie moderne (centre d'esthétique et d'amaigrissement, décoration, magasin d'habillement de marque, produits de beauté, opticien, agence de banque, médecins, agence de voyage, location de voiture...). Ils ont cherché l'image du haut standing, du luxe et l'ont renforcé par le traitement des façades et les toponymies. Ils ont profité d'une population avec un fort pouvoir d'achat venant des quartiers avoisinants. Comme ils ont réussi à corréliser centralité de l'avenue Hédi Nouira à une population jeune réputée pour ses goûts en perpétuel changement.

**Figure n° 50: Espace pour fêter la victoire du foot, le bac...**



Source : D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007, p. 27.

**Figure n° 51: Des exemples de commerces destinés essentiellement à une population jeune : Des espaces à la mode, des espaces de rencontre des jeunes pour boire un café, pour voir et être vu**



Source : D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007, p. 27.

**- L'avenue Hédi Nouira : Le détournement d'un lieu de centralité programmée :** Il faut préciser que l'exemple de cet avenue a été évoqué par 5 enquêtés en réalité, à savoir : l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3), l'ingénieur à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5), l'historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb7), le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) et le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2). Cependant, sur ces cinq derniers, l'ingénieur à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5) fait l'exception, en voulant défendre ce projet tout en cherchant à souligner son intérêt. Cette attitude exceptionnelle pourrait s'expliquer par la collaboration de cet acteur dans la conception de ce projet. D'ailleurs, il l'affirme en disant : « Je prends le cas d'Ariana aussi, la cité que nous avons crée d'El Hedi Nouira. En créant cet espace on a structuré un peu cette zone qui était un peu spontané des équipements et de l'habitat et donc nous avons intégré des équipements et de l'habitat et donc on a créé un espace de centralité dans cette zone de l'Ariana et de Bourj Louzir ».

Quant aux quatre autres enquêtés lorsqu'ils évoquent l'exemple de l'avenue Hédi Noiura à la cité Ennasser, c'est pour signaler les dysfonctionnements urbains de cette avenue qu'ils jugent en inadéquation par rapport à l'image attractive digne d'un lieu de centralité que ses producteurs urbains s'acharnent à afficher.

En effet, dans leurs discours, ces derniers présentent l'avenue Hédi Noiura comme un espace mal aménagé pour un espace programmé à devenir un lieu de centralité. Ainsi, pour se justifier, ils soulignent les dysfonctionnements urbains qui le

caractérisent et vont jusqu'à se demander sur les responsables de ses problèmes d'aménagement.

Ainsi, l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) déclare que cet espace a « généré beaucoup de problèmes d'aménagement par ce que son site n'est pas convenable par rapport à sa vocation actuelle ». Le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) affirme à son tour que « l'avenue Hédi Noura est un axe qui fait 2 ou 3 km de long qui était dessiné au départ à mon avis un peu au dépit du bon sens puisque le jour où il pleut ça devient un fleuve qui emporte tout sur son passage. Puisqu'il est construit sur une pente très forte. L'axe malgré sa double voie est exigü. D'autant plus qu'exigü, on l'a bordé de part et d'autre d'immeubles de bureau et d'immeubles mixtes de bureau et de logement de R+7, R+8, R+9. »

Voici donc deux extraits significatifs du problème du site de l'avenue Hédi Noura, qui, caractérisé par une topographie marquée par des pentes importantes (20%), auraient rendu difficile son aménagement.

*Figure n° 52: Une pente très élevée*



*Figure n° 53: Une perspective fermée*



Source : D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007, p. 53, 55 et 56.

**Figure n° 54: Une sensation d'écrasement par les hauteurs des bâtiments**



**Figure n° 55: Une sensation d'étouffement face à du béton jusqu'à l'infini**



Source : D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007, p. 53, 55 et 56.

Cependant, une lecture plus approfondie de ces extraits, nous permet de remarquer que ces deux enquêtés n'attribuent pas les dysfonctionnements urbains de cet espace uniquement à ses caractéristiques topographiques, mais plutôt à la manière avec laquelle il a été pensé dans son aménagement. Ainsi, en décrivant le problème de circulation et de stationnement, les hautes constructions en bande ainsi que l'absence d'espace pour la promenade, les quatre enquêtés précités révèlent une représentation péjorative de ce lieu de centralité programmée. Représentation péjorative que l'historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb7) exprime en déclarant : « Personnellement je ne trouverais pas un malin plaisir à passer 2 heures dans un café au milieu de ces rues « Manhattan » avec les immeubles très hauts et des voitures encombrantes, comme à la cité Ennasser ». Le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) quant à lui, s'attarde longuement sur le problème du stationnement en expliquant que « la moitié de ce qui est bâti dans l'avenue Hédi Nouira n'est pas occupée et il reste encore une moitié à bâtir et actuellement allez chercher une place de stationnement du côté de la mosquée, ou au

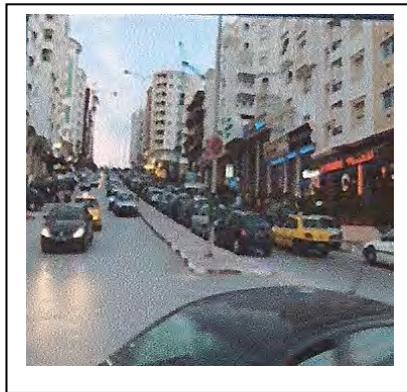
centre de l'avenue Hédi Noura, ce n'est pas possible. Il y a un commissariat de police, il y a des commerces, il y a des services, de restaurants de haute gamme. Et malgré ça, il n'y a pas de possibilité de stationnement. Soit disons, ils ont prévu des places de stationnement en sous sol, mais la grande erreur du stationnement en sous sol dans les lieux de centralité est qu'elle concerne les gens qui sont propriétaires ou locataires dans l'immeuble et non pas les gens qu'ils fréquentent. Or il y a beaucoup plus de gens qui fréquentent les lieux de centralité et qui y viennent en voiture que ceux qu'y habitent ou ceux qui travaillent dedans. »

En outre, lorsque l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) affirme « aujourd'hui le gouvernera de l'Ariana a lancé un appel d'offre pour une étude de restructuration de l'axe Hédi Noura », il prouve l'importance des dysfonctionnements urbains dans cet axe. En outre, face à cette situation cet acteur ne cache pas son incompréhension en ajoutant : « En passant de là (le boulevard Hédi Noura.), j'ai trouvé plein de lumières, beaucoup plus que 50 cafés et salons de thé à droite et à gauche ça m'a pris 25 mn pour traverser cet axe et ça dans une structure récente. C'est aberrant. » D'ailleurs, en se demandant « est-ce qu'on n'a pas pensé avant à tout ça ? » Cet architecte-urbaniste (Apv3) s'interroge sur la responsabilité des aménageurs dans l'existence de ces dysfonctionnements dans ce lieu de centralité.

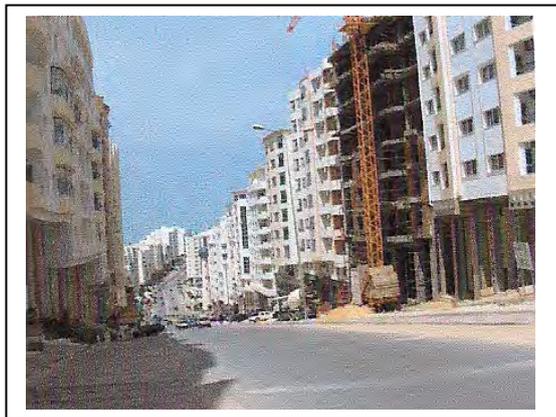
De son côté, en citant les dysfonctionnements urbains dans l'avenue Hédi Noura, le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) prévoit déjà la dégradation et l'abandon de cet espace par ses usagers. C'est dans ce sens qu'il affirme : « Je prend l'exemple d'un grand quartier qui se développe sur Tunis qui est Ennasser II. Il y a dedans un très grand problème de circulation. Ce problème pourrait rendre même possible le délabrement rapide de cette rue et causé son abandon par les gens qui arrivent mais ne trouvent pas un espace pour se balader et se promener, etc... ». Ainsi, cet acteur se sert des dysfonctionnements urbains existants dans le boulevard Hédi Noura pour exprimer ses aspirations en déclarant « je parle là de l'accessibilité et la possibilité de pouvoir se reposer, c'est-à-dire trouver son repos aussi bien en se baladant et n'étant pas agressé par un certain nombres de signaux physiques, et aussi en ne tournant pas en rond avec sa voiture qui devient un calvaire. Enfin je pense au bon dosage des activités, à savoir la polyfonctionnalité qui n'est pas une mince affaire ». Enfin, comme l'architecte-urbaniste (Apv3) interviewé, en s'interrogeant sur la responsabilité des acteurs urbains dans la dégénération de l'avenue Hédi Noura, le

directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10), renvoie à la difficulté de la réalisation de ses aspirations au manque de coordination entre les différents acteurs urbains et le manque de compétence de certains « organismes techniques ou des promoteurs techniques à régler les problèmes de centralité ». Il déclare alors « un rez-de-chaussé commercial, 3 étages de bureau, 6 étages d'habitations et ensuite on fait du four tout. On peut se demander qui est le responsable derrière tout ça ? Ce sont les organisations politiques des différents pays, dans certains pays c'est les maires qui sont déterminants de l'équipement et de l'urbanisme qui sont déterminants de ça. Chez nous ça se passe de manière un peu au hasard. »

**Figure n° 56: Problèmes de circulation, de pollution sonore et de stationnement**



**Figure n° 57: Une avenue désertée des promoteurs**



Source : D. Wahi, «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007, p. 26.

En effet, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) a également soulevé, dans son discours, la question de la part de responsabilité des acteurs urbains dans les problèmes d'aménagement de l'avenue Hédi Nouira. D'ailleurs, son opinion par rapport à cette question recoupe celle du directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10). En effet, pour expliquer les dysfonctionnements urbains dans l'avenue Hédi Nouira et leurs effets négatifs sur son image en tant que lieu

de centralité, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) dénonce la responsabilité des acteurs urbains publics et privés. « Il y a quelque chose d'intéressant en terme de centralité qui se produit là bas (l'avenue Hédi Nouira). C'est-à-dire que par besoin de placer son argent, une grande partie des gens dont les sfaxiens surtout, ont beaucoup investi dans l'immobilier de cet espace en se disant c'est une colonne vertébrale, c'est une charpente, tout le monde va converger vers cet axe là. Mais cet investissement accru dans l'immobilier s'est fait sans que le problème de circulation n'a été résolu, ni celui du stationnement. Les transports en commun en site propre n'ont pas été prévus pour ce site là ». Annonce cet acteur (Apv2).

Ainsi, d'après lui, l'investissement dans le bâti par les acteurs privés a directement contribué dans l'émergence des problèmes urbains dans l'avenue Hédi Nouira et en particulier le problème de la circulation et du stationnement. Il explique, au fait, que les riches particuliers (« les sfaxiens ») étant attirés par l'image de luxe et de modernité que véhicule cette avenue, construisent eux-mêmes leurs maisons hauts standings pour s'y installer, ou alors ils les acquièrent parmi celles construites par les promoteurs immobiliers privés. Ajoutons que ces derniers étant animés par le but lucratif suite à la commercialisation rapide des biens immobiliers dans cet espace, s'acharnent à investir dans le bâti en construisant en plus des logements haut standing, de hauts immeubles affichant l'image de modernité. En conséquence, par l'entremise de cette action privée matérialiste, la production du bâti et des commerces du luxe et de loisirs s'est rapidement accrue, en attirant de plus en plus, à l'avenue Hédi Nouira, une population aisée qui utilise principalement la voiture pour s'y rendre. C'est ainsi, que le problème de circulation et de stationnement à commencer à prendre de l'envergure, notamment que d'après le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2), les acteurs publics n'ont pas prévu un site propre pour les transports en commun. D'où, apparaît la part de responsabilité des acteurs publics dans les problèmes d'aménagement de l'avenue Hédi Nouira. D'ailleurs à ce propos ce dernier affirme : « C'est une opération volontariste de la part de l'Agence Foncière de l'Habitat qui travaille sur un terrain vide. Qu'est-ce qu'il l'avait empêchée dès le départ de créer un transport en commun si elle n'avait pas dès le départ cette idée de créer une centralité de ce type là. Les transports en commun en site propre suivent les centres. Au moins, l'AFH aurait pu laisser l'emprise, parce que même dans 10 ou 20 ans, il sera possible de faire une ligne de transport en commun en site propre de métro ». En outre, pour expliquer les

disfonctionnements urbains dans l'avenue Hédi Nouira, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2), met en cause l'efficacité des procédures d'aménagement appliquées par les aménageurs publics pour produire les lieux de centralité. Il déclare alors « la Tunisie n'a ni des procédures, ni des institutions capables ou dont la prérogative est de réfléchir sur l'aménagement des tissus polyfonctionnels comme des centres. Tout ce qu'on sait faire, c'est des lotissements. Même le centre de Hédi Nouira a été conçu sur une base de lotissement n'a jamais fait procédure d'aménagement, c'est une procédure de partage juridique de terre entre tel ou tel propriétaire ». Il conclut enfin « Donc on n'a pas encore de procédures d'aménagement de tissu polyfonctionnel, de tissu complexe qui introduisent la complexité. Or un centre sans complexité ce n'est pas un centre. Et la complexité signifie une occupation du sol plus originale qu'un simple découpage ou qu'une simple juxtaposition de fonctions. Donc malheureusement nous ne l'avons pas encore et nous continuons à produire des tissus qui se prétendent être des tissus de centralité mais sur une base de lotissement ordinaire ».

Donc, partant de tout ce qu'on vient d'avancer, on voit bien que le thème de la centralité programmée rend à l'esprit de ces acteurs précités, une situation de dysfonctionnement qui se traduit par divers écarts. Cependant, qu'il s'agit d'un décalage entre centralité programmée projetée et centralité réellement concrétisée ou d'une inadéquation entre centralité reconnue officielle par ces aménageurs créateurs et une centralité peu pratiquée par ses usagers ; on pourrait remarquer que l'origine de ces écarts pourrait être expliquée par les différentes représentations que les acteurs publics (aménageurs concepteurs) ou privés (usagers, promoteurs immobiliers...) se font de la centralité dans la ville de Tunis. En effet, programmer et planifier la centralité dans le cadre d'un projet, exige un appel à l'imaginaire, requête la création des lieux fonctionnels mais aussi des lieux de plaisir et d'ambiance, implique la production de nouveaux lieux ancrés sur une géographie, une culture, un site... Autant de référents donc pour concevoir un projet de centralité porteur de sens. Mais, au moment de sa mise en œuvre ce projet de centralité pourrait être perçue différemment par les acteurs privés (l'utilisateur, le commerçant, le promoteur immobilier...). En effet, charger le projet de sens ou de vocation fonctionnelle spécifique pourrait permettre de susciter chez ces derniers un imaginaire différent de celui du concepteur en projetant leurs propres représentations de cet espace ou tout simplement en satisfaisant leurs différents besoins.

D'où apparaissent les prémisses de l'inadéquation entre les représentations de la centralité chez son concepteur public et son usager ordinaire ou privé. Inadéquation qui, en s'approfondissant avec le temps, a le moyen de peser sur le changement programmé pour la ville et refléter donc un dysfonctionnement urbain dont il faut trouver des solutions.

Mais, à ce niveau de la réflexion, on pourrait se demander, si on part du principe que « la ville bouge, sinon elle se meurt »<sup>1</sup>, ne devrait-on pas finir par accepter cette inadéquation entre le moment du projet de la centralité et celui de sa concrétisation, voire de son vécu ? Autrement dit si nous préconisons l'idée qu' « il n'y a pas de projet qui ne soit une modification »<sup>2</sup>, dans quelle mesure peut-on remettre en cause l'efficacité de cette forme de centralité programmée et redéfinie tant évoquée par nos enquêtés ?

En effet, l'analyse des discours des enquêtés nous révèle une certaine évolution dans leur acceptation de la notion de la centralité programmée. Dans le sens où ils évoquent explicitement les attributs d'une autre forme de centralité qui tout en se spécialisant dans certaines fonctions urbaines, se définit autour de nouveaux facteurs porteurs de valeurs très puissantes symbolisant la modernité. Du coup dans les discours des enquêtés, la forme de centralité programmée évolue vers une autre forme de centralité fonctionnelle, spécialisée et moderne. Il s'agit, au fait, d'une forme actuelle de centralité qui évolue au rythme de la ville et de sa croissance, mais également au rythme de la mentalité des citoyens et de leurs besoins. Enfin, on pourrait conclure que ces enquêtés paraissent conscients de la difficulté de l'emprise de la centralité spontanée et de l'amélioration voire de la maîtrise de la centralité programmée pour le Grand-Tunis. En effet, en se basant sur les résultats de l'analyse des discours, nous avons remarqué que cette attitude se généralise sur la majorité des enquêtés qui ne cachent pas l'intérêt qu'ils portent quant au devenir de la centralité programmée pour la ville de Tunis.

---

<sup>1</sup> A. Masbouni et A. Bourdin, « Un urbanisme des modes de vie », Editions du Moniteur, Paris, 2004, p.74.

<sup>2</sup> A. Masbouni et A. Bourdin (2004), Idem.

## **Section n°2 : Les perspectives : la planification urbaine et l'urbanisme**

La volonté d'améliorer la centralité de la ville de Tunis et de faire face à ses inconvénients précités, se traduit dans les discours des enquêtés par un ensemble d'actions d'aménagements et par la recommandation de nouvelles planifications urbaines qui concernent aussi bien l'enjeu de la reconquête de la centralité originelle de cette ville que l'enjeu de la promotion et de la maîtrise de sa centralité périphérique. Cela dit, en précisant que ces deux enjeux ont été évoqué simultanément dans les discours de la majorité<sup>1</sup> des enquêtés lorsqu'ils se sont exprimés sur la valorisation de la centralité de Tunis, nous mentionnons que pour des raisons de méthodologie, nous avons été forcée de présenter successivement les perspectives d'aménagement concernant le centre de Tunis (donc évoquer d'abord les propositions d'aménagements pour valoriser la centralité originelle), et ensuite développer les solutions et les recommandations que les enquêtés ont proposé pour améliorer les lieux de centralités périphériques en cours de production ou à projeter.

### **A. Propositions d'aménagements pour valoriser la centralité originelle**

Les discours des enquêtés sur le centre ville de Tunis, ont bien souligné l'importance de trouver des solutions et de proposer des aménagements pour lutter contre les problèmes nuisant à cet espace. D'ailleurs, comme le montre le schéma n° 25, suivant, l'ensemble des solutions proposées par les interviewés ont concerné tous les problèmes évoqués plus haut, au point de trouver une solution adéquate et spécifique pour chacun de ces problèmes.

Cela dit, nous avons remarqué que parmi toutes ces solutions proposées pour le centre ville, s'articulent essentiellement autour de trois idées principales, à savoir :

- 1<sup>ère</sup> idée : La nécessité de renforcer la centralité originelle face à celle des nouveaux centres émergents à la périphérie de la ville (T26, T41, T34, T32, T38)
- 2<sup>ème</sup> idée : La nécessité de la sauvegarde et de la préservation du centre ville (T25, T24)
- 3<sup>ème</sup> : La nécessité de valoriser l'image urbaine du centre ville de Tunis par le biais de la patrimonialisation de sa composante européenne (T30, T31)

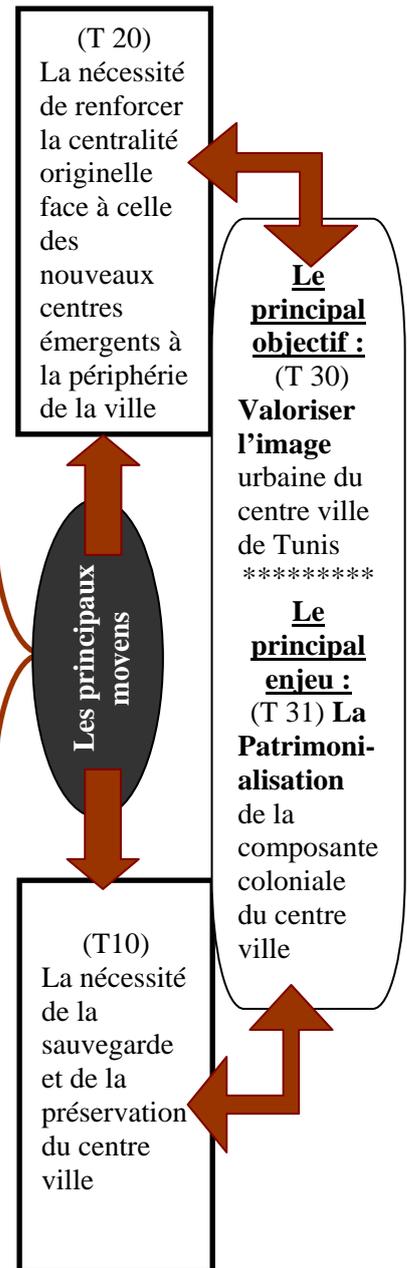
---

<sup>1</sup> 22 acteurs sur 24 enquêtés se sont exprimés sur la valorisation de la centralité de Tunis.

Mais, ce qui a attiré notre attention, c'est la logique qui s'impose pour organiser ces trois idées. Ainsi, nous avons pensé que la troisième idée (la nécessité de valoriser l'image urbaine du centre ville de Tunis par le biais de sa patrimonialisation) représente l'objectif escompté voire l'enjeu principal à atteindre grâce à la concrétisation des solutions qui ont été synthétisées par les deux premières idées (la nécessité de renforcer la centralité originelle face à celle des nouveaux centres émergents à la périphérie de la ville et la nécessité de la sauvegarde et de la préservation du centre ville) et qui représentent donc les principaux moyens pour solutionner les problèmes du centre ville de Tunis. Ainsi donc, c'est en analysant ces trois dernières idées que nous avons décidé d'achever ce chapitre.

*Schéma de synthèse n° 25: problèmes et perspectives d'aménagements pour le centre de Tunis*

Problèmes associés au centre ville de Tunis	Solutions proposées par les acteurs urbains
T37) Tertiairisation du centre ville	T26) Le renforcer le rôle polyfonctionnel du centre ville
T28) Manque d'animation culturelle nocturne dans le centre ville	
T16) La dichotomie et la ségrégation entre centre ville colonial et médina	T31) La patrimonialisation du centre ville
T24) La dispersion des fonctions dynamisantes du centre ville en dehors de ses limites	T41) Le renforcement de la centralité du centre ville par la concentration et l'implantation des activités de commandement
T39) Problème de circulation et de stationnement dans le centre ville	T34) Régler les problèmes de la circulation pour renforcer la centralité de la ville
T48) Les problèmes de congestion du centre ville (condensé et saturé)	T32) Alléger le centre ville par la création de nouveaux centres urbains
T54) La dépendance au centre ville (lieu accessible, d'attraction et de transit)	T38) Assurer l'équilibre entre les différents centres pour limiter la dépendance au centre ville
T23) La baisse de la fonction de l'habitat dans le centre ville	T25) La nécessité de préserver la fonction d'habitat dans le centre ville pour garder sa dynamique et son ambiance
T10) La paupérisation du centre ville	
T20) Problèmes d'esthétique urbaine du centre ville (délabrement, dévalorisation)	T24) l'importance de la réhabilitation et de la rénovation des anciens bâtiments pour lutter contre le délabrement du centre ville T10) La nécessité de la sauvegarde et de la préservation du centre ville



## **A.1 La reconquête du centre ville de Tunis et le renforcement de sa centralité originelle**

Dans leurs discours, les enquêtés et en particulier les acteurs publics paraissent très concernés par les problèmes du centre ville de Tunis. Problèmes qu'ils pensent résoudre par le renforcement de sa centralité originelle face à celle de nouveaux centres émergents à la périphérie de la ville. « Dans le sens où le centre-ville doit garder sa position dans la tête de la hiérarchie pour éviter de voir toutes ses fonctions migrer vers les autres centres. » comme l'estiment le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) et l'historienne urbaniste retraitée de l'ASM (Apb7) sachant que cette dernière ajoute « En principe, il doit y avoir une hiérarchie entre le centre avec un grand « C » et les autres centres émergents. ». Ainsi donc, pour que le centre ville consolide sa position première dans l'hiérarchie des centres et de la centralité dans la ville de Tunis, certaines actions urbaines concernant son accessibilité, son contenu fonctionnel et même son image urbaine, sont en cours de mise en œuvre. C'est dans ce cadre que le directeur des études à la direction de l'aménagement du territoire (Apb11) présente « le projet de circulation dont on parle depuis le 7 Novembre et qui a été annoncé par le Président. Ce projet concerne les moyens de transport puisqu'il encourage la multi-modalité. Bon, c'est un projet très ambitieux qui cherche à trouver une solution à ces problèmes de circulation et améliorer donc l'accessibilité du centre ville et par conséquent renforcer sa centralité.» Le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation de Réhabilitation Urbaine (Apb12), le directeur interrogé au ministère de l'équipement (Apb13), le directeur interrogé au ministère du développement et de la coopération (Apb14) et la promoteur immobilier privé/Apv7, quant à eux, outre le fait de reconnaître l'importance du rôle de l'amélioration de la circulation et de la fluidité dans le centre ville pour renforcer sa centralité, ils mettent l'accent également sur l'importance de réviser le contenu fonctionnel du centre ville en y implantant des activités de commandement pour assurer son rôle dans ce sens. En effet, il faut préciser que la liste des exemples d'actions urbaines abordées par les acteurs est assez longue, nous allons d'abord s'attarder sur celle qui concerne la lutte contre le délabrement des bâtiments anciens ainsi que les espaces dégradés dans le centre ville. Rappelons que ce problème était fréquent dans le discours des enquêtés. En effet, en plus d'insister sur la nécessité de rénover et de réhabiliter les espaces et « les bâtiments délabrés qui ne sont pas dignes du centre de

la capitale de Tunis » comme l'ont fait l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3), le promoteur immobilier privé/Apv 7, le directeur d service technique à la municipalité de Tunis ( Apb1), le responsable Responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8), le directeur des études à la direction de l'aménagement du territoire (Apb11), le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation de Réhabilitation Urbaine (Apb12) et le directeur interrogé au ministère de l'équipement (Apb13), etc ; d'autres acteurs comme l'architecte dans le service d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2), le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation de Réhabilitation Urbaine (Apb12), et le directeur au ministère du développement et de la coopération (Apb14) ont cité l'exemple du projet de la petite Sicile en tant que future intervention urbaine pouvant lutter non seulement contre le délabrement et la dégradation des espaces menaçant ruine dans le centre ville, mais aussi pour « valoriser son image » et « donner une meilleure image de la ville » toute entière.

A ce propos donc, l'architecte dans le service d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2) nous donne une idée sur les enjeux urbains de ce projet en soulignant en particulier les difficultés à surmonter dans ce cadre. Il déclare alors que « pour le moment, nous sommes en train de faire l'étude d'aménagement du projet du lac sud dans sa partie qui est rattaché à Tunis à savoir le port de plaisance de la petite Sicile. Vous savez le problème qui se pose c'est que malgré que cette zone de la petite Sicile se trouve dans le centre ville, mais quand on s'y promène on le dirait pas. Au fait cette zone souffre de plusieurs problèmes :

- Les paramètres urbanistiques sont très faibles vu la nature de ses fondations qui sont trop chères ce qui explique pour quoi cette zone à été délaissée.

- Il y a des problèmes de fonciers qu'il faut d'abord résoudre pour acquérir un terrain afin de le construire etc. »

Figure n° 58: Vue aérienne de la petite Sicile. Délimitation des zones à rénover



Source : Revue Archibat architecture Bâtiment Urbanisme, n°13, décembre 2006, p. 39.

Mais, malgré ces difficultés, le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation de Réhabilitation Urbaine (Apb12) continu à penser que le projet de « la petite Sicile » va permettre, « aujourd'hui, de donner une évolution nouvelle du centre ville ». Par ailleurs, il affirme qu'« il est temps maintenant de faire un certain nombre d'actions pour restaurer, revaloriser rénover est par le biais d'une nouvelle planification afin de donner une nouvelle vie pour la petite Sicile qui est un espace dévalorisé donc il est perdu. » il ajoute pour se justifier : « Je vous rappelle que la petite Sicile est proche du centre ville et ouverte sur la mer donc on peut exploiter sa localisation de façon convenable. Et de plus, on est proche du port, proche du centre de décision,...maintenant, c'est au rôle des planificateurs d'accorder plus d'importance aux espaces à l'intérieur même du centre-ville afin qu'il reflète une image positive de la ville pour que cette dernière joue pleinement son rôle ».

*Figure n° 59: Futurs projets de la capitale*



**Le projet de la petite Sicile**



**Méga cité au lac nord**



**Le projet du pont de Radès**



**Le projet de la cité de la culture**

Source : Revue Archibat architecture Bâtiment Urbanisme, n°13, décembre 2006, pp. 34-35.

Effectivement, le directeur au ministère du développement et de la coopération (Apb14) préconise le même avis que ce dernier en déclarant qu'« à la capitale il y a un grand chantier: le lac sud, la petite Sicile, la cité de la culture, le lac nord, le pont de Radès.... Tout un projet sur les 15 prochaines années pour améliorer le centre ville de Tunis. Pour améliorer la centralité de cette ville.»

Enfin, on ne peut pas s'empêcher, à ce niveau de l'analyse, de remarquer l'association qui a été faite par les enquêtés, du moins par ces derniers, entre le renforcement de la centralité originelle du centre ville et son image urbaine. Image urbaine du centre ville qui selon les interviewés<sup>1</sup> « il faut la valoriser », « il faut la redorer », et « il faut quelle soit positive parce qu'elle reflète celle de la ville entière au niveau national et international », etc.

<sup>1</sup> Ces extraits revenaient très souvent dans les discours des acteurs Apv 2, Apv7, Apb4, Apb7, Apb8, Apb10, Apb12, Apb13, et bien d'autres encore.

C'est face à cet enjeu, qu'un projet urbain a tenté de rehausser l'image urbaine du centre ville de Tunis, en engageant un travail de requalification de sa composante urbaine moderne tout en instrumentalisant pour la première fois la référence au patrimoine jusqu'alors réservé uniquement à sa composante historique : la médina. Il s'agit, au fait, du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba à Tunis » que le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) présente comme une opération de sauvetage du centre ville de Tunis et de son artère principale l'avenue H. Bourguiba. Il affirme donc « il faut dire qu'à un moment donné ça s'est devenu tellement délabré que plus personne ne voulait aussi aller au centre ville. Les réaménagements qui ont été fait sur l'avenue H. Bourguiba à l'occasion des jeux méditerranéens ont permis de redorer un peu la chose et de revoir un petit afflux des gens. Mais même si actuellement tout n'est pas encore mesuré, on pourrait remarquer que ce projet de réaménagement de l'avenue H. Bourguiba a contribué à régler certains problèmes du centre ville d'autant plus qu'il a contribué dans le sauvetage de son image urbaine.»

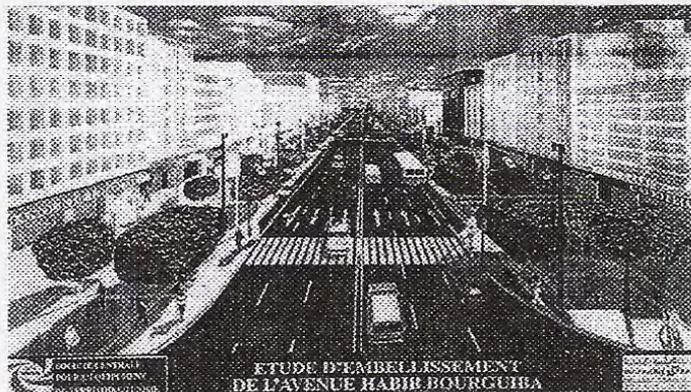
Il devient donc nécessaire de présenter le « projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba à Tunis » pour savoir dans quel sens les différents acteurs articulent-ils cette intervention urbaine à l'idée de la reconquête du centre ville et de la valorisation de son image urbaine tout en usant de l'enjeu de la patrimonialisation de son centre européen.

## **A.2 Le « projet de l'avenue H. Bourguiba à Tunis »**

Le « projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba à Tunis » apparaît comme une opération de reconquête du centre ville dans toutes ses composantes urbaines, esthétiques, économiques, sociales et culturelles. En effet, à la fin du mois d'Août 1999, le conseil municipal de Tunis a annoncé le réaménagement de l'avenue H. Bourguiba, qui dans un premier temps, a été envisagé comme projet de « rénovation complète » de cet axe. Cette intervention consistait donc à éliminer le terre-plein central de manière à permettre l'élargissement des trottoirs sur les côtés et l'arrachement des ficus pour introduire une grande voie véhiculaire.

**Figure n° 60: La première variante du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba**

**Figure 4 : La première variante du projet d'embellissement de l'avenue Habib Bourguiba**

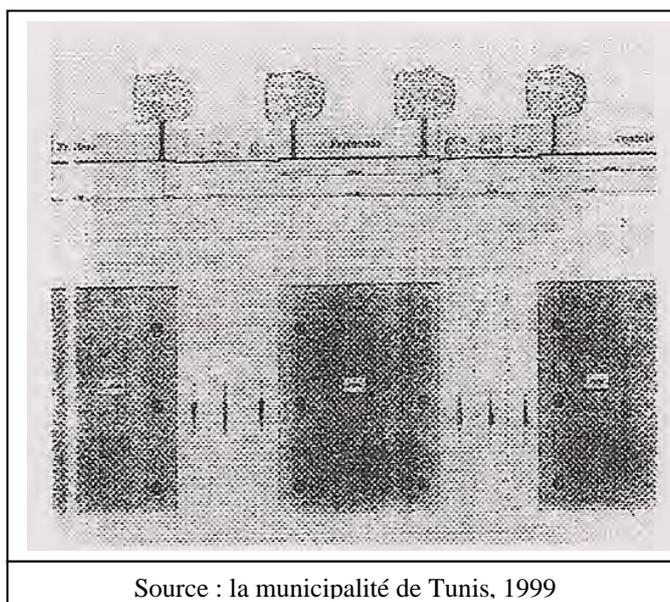


Source : la municipalité de Tunis, 1999

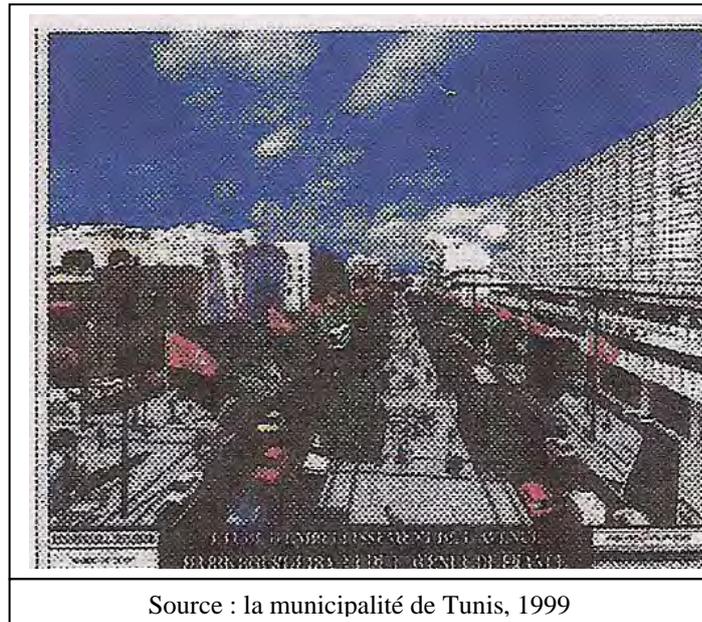
Ainsi, la première variante du projet d'aménagement de l'axe H. Bourguiba, prévoyait :

- La création d'une voie unique centrale avec 6 files de stationnement.
- La disparition de la terre plein centrale avec déplacement des kiosques à journaux, des fleuristes et des ficus.
- La création de deux trottoirs latéraux de 18 mètres pour des terrasses de café, de restaurants et des esplanades.

**Figure n° 61: La nouvelle structure urbaine de l'avenue H. Bourguiba après le projet d'embellissement**



**Figure n° 62 : La variante définitive du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba**



Cette première version du projet a suscité plusieurs réticences et protestations dont une pétition qui a été signée par des intellectuels, des cadres supérieurs, des figures connues et de simples citoyens et présentée au maire de Tunis pour demander l'abandon de ce projet. Une lettre adressée aux députés de la nation a également tenté de créer un rapport de force favorable aux contestataires du projet et de son commanditaire la municipalité de Tunis.

Cette mobilisation a eu pour effet de modifier les orientations du projet initial, traduisant ainsi ce nouveau rapport de force. La dernière version se présente donc comme « un choix intermédiaire entre rénovation complète et le maintien de structure du centre ville. La décision fut donc prise de conserver la physionomie ancienne de l'avenue moyennant certaines adaptations qui concernent le maintien de l'allée centrale tout en diminuant de la largeur des trottoirs pour atteindre une dimension minimale de 8 mètres et maximale de 12 mètres. En définitif, les trottoirs auront une largeur de 12 mètres, le terre plein central de 18 mètres au lieu de 29,5 mètres et la circulation automobile sera maintenue latéralement sur trois voies de chaque côté, cette option nécessite la transplantation de deux rangées de ficus sur les trottoirs latéraux.

Des années après sa mise en œuvre, « le projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba à Tunis interpelle toujours les chercheurs et soulève un certain nombre d'interrogations quant aux stratégies urbaines visant « la patrimonialisation » du centre

ville colonial dans une ville maghrébine où l'identité culturelle a toujours été associée au patrimoine symbolique de la médina centrale. D'où l'importance de mieux cerner la logique de cette patrimonialisation, qui dans les discours de certains acteurs urbains, a été souligné comme enjeu principal articulé non seulement au projet « projet d'embellissement de l'hypercentre de Tunis », mais aussi au centre ville de Tunis.

**B. Recommandations d'aménagement pour améliorer la centralité de la ville de Tunis:**

Sur les 24 enquêtés, 22 acteurs (dont 8 acteurs privés et 14 acteurs publics) ont exprimé leurs aspirations et ont donné une panoplie de recommandations quant aux critères qu'ils pensent nécessaires pour améliorer la centralité urbaine et optimiser le fonctionnement des lieux centres programmés dans la ville de Tunis. Le tableau suivant présentent donc ces différentes recommandations évoquées par les enquêtés.

L'observation du tableau n°88 suivant, nous a permis d'organiser ces différentes recommandations autour de quatre catégories principales. La première regroupe les recommandations qui concernent l'aspect fonctionnel de la centralité urbaine en mettant en exergue l'importance de la question des infrastructures. Et la deuxième catégorie se compose des différentes suggestions exprimant l'intérêt accordé à l'aspect qualitatif et symbolique qui devrait caractériser la centralité urbaine dans la ville de Tunis.

*Tableau n° 88: Les recommandations pour améliorer la centralité de la ville de Tunis*

<b>Recommandations des acteurs</b>	<b>Effectif des enquêtés</b>
L'accessibilité	<b>14</b>
La polyfonctionnalité	<b>7</b>
La référence aux documents d'urbanisme	<b>3</b>
L'infrastructure	<b>5</b>
Penser la symbolique et l'image des lieux de centralité	<b>5</b>
Créer des lieux de centralité conviviaux et attractifs	<b>10</b>
La coordination entre les acteurs urbains	<b>2</b>
Considérer la valeur foncière des lieux de centralité	<b>1</b>

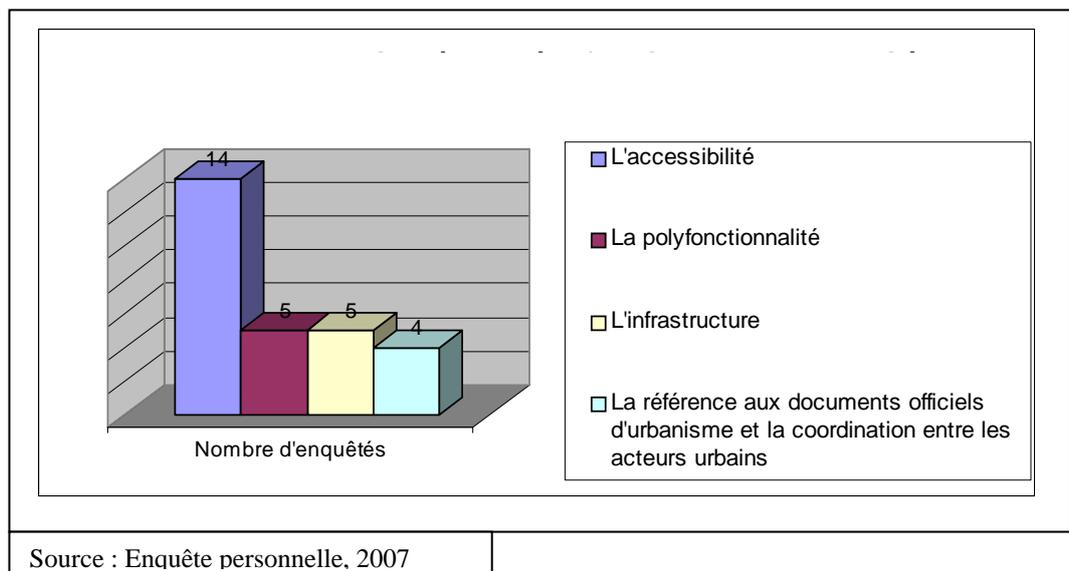
Source : Enquête personnelle, 2007

Ceci nous ramène à la troisième catégorie de recommandations qui met en valeur l'importance de l'image urbaines que les lieux de centralité programmée ou en cours de formation sont sensés véhiculer. Et pour finir, dans la dernière catégorie, nous avons regroupé toutes les suggestions que certains enquêtés ont exprimé par rapport à l'importance de la question de la coordination entre les acteurs urbains pour valoriser et améliorer la production de la centralité dans la ville de Tunis.

### B.1 L'importance accordée à la question des infrastructures

D'après le graphique n°34, suivant, les acteurs ont évoqué quatre principales recommandations ayant pour objectif d'améliorer et d'optimiser le fonctionnement des lieux de centralité existants dans la ville de Tunis, mais surtout ceux qui vont être créés.

**Graphique n° 34: Les recommandations à caractère fonctionnel de la centralité urbaine**



#### B.1.1 L'accessibilité

En effet, il apparaît que la majorité des enquêtés mettent en exergue le rôle de l'accessibilité « comme exigence fondamentale »<sup>1</sup> assurant l'efficacité et la pérennité du fonctionnement des lieux de centralité. A ce propos les différentes déclarations se ressemblent. Ainsi, par exemple le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) explique que la question de l'accessibilité renvoie automatiquement à celle du transport. C'est dans ce sens qu'il faut penser « comment desservir un centre, c'est-à-dire comment la mobilité peut être assurée dans une

<sup>1</sup> Selon le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4).

agglomération pour que le centre soit approprié par tout le monde? » Par conséquence, il estime que «un centre qui n'est pas accessible pour la plus part des catégories, ce n'est pas un centre»

Pareillement, lorsque le promoteur immobilier privé/Apv8 évoque l'importance de l'accessibilité comme critère important de la centralité, il l'associe directement à la question du transport. Il déclare alors « C'est le transport qui permet l'accessibilité au centre et surtout de faciliter son accès. Il ne suffit pas de construire une route pour mener à tel lieu de centralité, il faut qu'elle soit fluide aussi.» En outre, en affirmant « il ne faut pas que le lieu nouveau de centralité soit isolé du centre-ville au contraire il faut qu'il soit bien connecté et intégré à cet espace grâce aux réseaux de transport collectif surtout comme le bus, le métro, etc... » ; Ce dernier souligne l'importance de l'accessibilité des lieux de centralité émergents par rapport au centre ville. Cette idée, nous la retrouvons également dans le discours de l'architecte dans le service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2). Idée qu'il appuie en disant « l'accessibilité n'a pour seul objectif d'assurer la fluidité de la circulation, mais elle tente également d'intégrer et de maîtriser une relation entre les différents lieux de centralité que ce soit au niveau de la périphérie ou au niveau du centre ville et de sa périphérie. » D'ailleurs pour se confirmer, il n'hésite pas à assurer « il faut bien penser que les gens abandonnent et fuient le lieu de centralité à cause des problèmes de transport qu'ils doivent surmonter pour y accéder.»

Cependant, ces derniers paraissent conscients de la difficulté de réalisation de cette première recommandation. Ainsi, ils commencent par donner quelques suggestions ayant pour objectif d'améliorer l'accessibilité dans la ville de Tunis.

D'abord, ils soulignent tous la nécessité de renforcer le transport collectif et public au sein du Grand-Tunis et par conséquent encourager la multi modalité. «Le problème de la gestion de l'accès de la voiture particulière, c'est là où il y a la question de l'accessibilité. Alors, on sait pertinemment que tous les centres qui n'ont pas géré et intégré le croisement du transport collectif avec la voiture particulière ; ceux sont des centres qui ont connu des situations assez difficiles, parce qu'ils n'ont pas su optimiser leur accessibilité », annonce le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4).

En partageant sa suggestion la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) insiste que l'accessibilité devrait concerner « tous les niveaux que ce soit l'accessibilité des véhicules particulières, que celle du transport en commun, que celle de la circulation dans le sens où il devient agréable de circuler d'une manière fluide dans des voies larges bien faites. Ceux-ci permet d'éviter de créer un lieu de centralité voire un centre asphyxié par la circulation.»

Pour atteindre cet objectif l'architecte-urbaniste interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb9) propose de « penser à concevoir des rues larges et vastes adaptées au nombre des voitures, etc. ». Et de son côté le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) assure que « pour maîtriser l'accessibilité dans la ville, il faut penser l'infrastructure qui doit lier l'espace central au reste de la ville ».

En effet, tout ce qu'on vient d'avancer pourrait nous permettre de remarquer que ces derniers pensent la ville de Tunis comme un réseau de déplacements à l'usage de l'automobile beaucoup plus qu'au transport en commun. Ils se la représentent selon une vision fonctionnaliste qui met en exergue mouvements, flux et relation fragile entre centre ville et périphérie. D'où leurs aspirations à repenser l'accessibilité actuelle caractérisant cette ville, rappelant que, pour eux, renforcer l'accessibilité de la ville constitue un critère fondamental pour maîtriser sa centralité. Ainsi, pour voir aboutir leurs aspirations, ces derniers, recommandent d'intégrer d'avantage de multi-modalité dans les déplacements et d'investir dans l'infrastructure routière pour maîtriser la connexion entre les différentes entités urbaines de la ville et par conséquent optimiser son fonctionnement. En outre, en rappelant qu'il ne s'agit pas tant d'une ville qui serait à reconstruire que d'une centralité urbaine qui existe déjà, on pourrait comprendre la raison pour laquelle des termes comme « maîtrise », « intégration », « gestion » reviennent souvent dans les discours des concepteurs et aménageurs urbains publics et privés comme le représentant de la fédération des bâtiments (apv10), le directeur du bureau d'études en urbanisme (Apv4), le promoteur immobilier privé/Apv8, l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb2). Ces derniers insistent sur l'importance de mener un projet global, qui guide l'action de l'aménagement afin d'assurer de façon cohérente le développement de la ville de Tunis ainsi que de sa centralité. D'ailleurs à ce propos, le directeur des études à la direction de l'aménagement du territoire (Apb11) affirme : « Tout d'abord, il faut penser la situation de ce lieu de centralité ; où ? C'est-à-dire il faut le positionner par rapport au centre de la

ville. (...), au fait il ne s'agit pas de le positionner selon une logique géographique seulement, mais plutôt selon une logique fonctionnelle, selon une logique de centralité, selon une logique d'optimisation d'intérêt, etc. Bref, pour se faire, il faut se doter d'une vision globale de la ville. Donc il faut penser la localisation de ce nouveau centre de telle sorte qu'il y ait une relation avec le centre ville de Tunis. S'il y a relation, il y a accessibilité, il y a transport. Donc, il faut penser le transport que ce soit privé ou en commun. Donc, l'infrastructure qu'il faut. Mais, tout ceci ne peut se faire que dans le cadre d'un projet global de la ville ayant sa propre stratégie. »

### ***B.1.2 L'infrastructure et la polyfonctionnalité***

D'après le graphique n°34, nous remarquons que les enquêtés accordent le même degré d'importance à la polyfonctionnalité et à l'infrastructure comme critères d'amélioration de la centralité dans la ville de Tunis. En effet, chacun de ces deux critères a été évoqué par cinq enquêtés, ce qui les classe en deuxième position dans l'ensemble des recommandations données par les acteurs.

En effet, il faut signaler que lorsque l'architecte-urbaniste interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb9), le promoteur immobilier privé/Apv9), le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) et le responsable interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8) pensent aux solutions assurant l'efficacité du fonctionnement des lieux de centralité dans la ville de Tunis ; ils mettent l'accent sur le rôle assuré par la polyfonctionnalité pour atteindre cet objectif.

Ainsi, l'architecte-urbaniste interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb9) affirme « Il faut que l'espace soit polyfonctionnel, la centralité exige la polyfonctionnalité ». Mais, il précise qu'il s'agit d'une polyfonctionnalité équilibrée dans le sens où « Il faut chercher à trouver le compromis entre l'habitat, les activités reproductives, les services et les loisirs ». En outre, il pense que « la polyfonctionnalité et la diversité de la typologie d'habitat (collectif, semi- collectif, individuel) ainsi que la diversité des équipements pour assurer la dynamique du lieu de centralité ». Toujours dans cet ordre d'idées, le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) estime que « la polyfonctionnalité, permet de satisfaire les besoins de la vie quotidienne tout en s'amusant. D'où l'implantation des équipements de commerces, et pourquoi pas les centres commerciaux, les banques, les assurances, etc ».

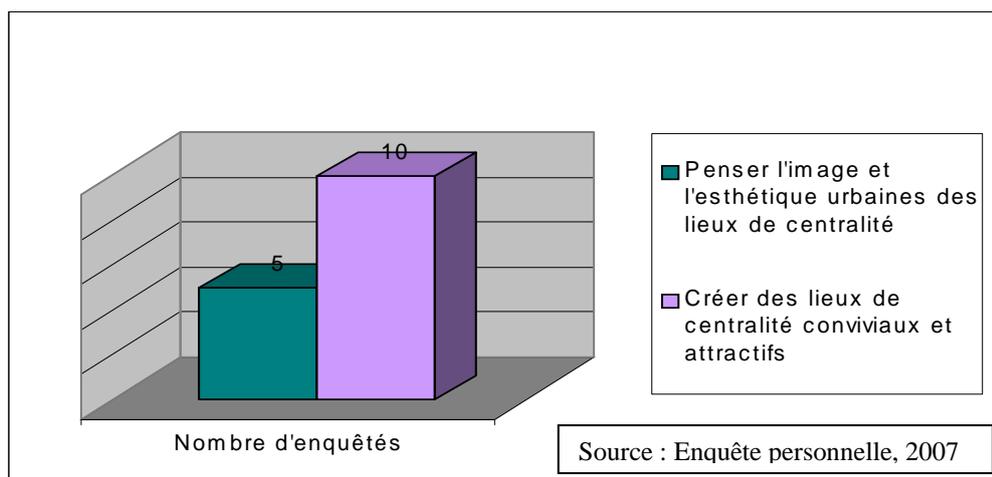
Cependant, dans leurs discours l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) et l'architecte dans le service d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2) semblent relativiser l'importance de la polyfonctionnalité comme critère primordial permettant la dynamique des lieux de centralité. En effet, pour eux, cette dynamique ne peut être atteinte que si on conjugue la polyfonctionnalité avec une infrastructure bien étudiée du lieu de centralité. Au fait, l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) affirme qu'« il faut que le centre soit dynamique et pour cela il doit contenir plusieurs fonctions à savoir toutes les fonctions essentielles par exemple le commerce, la pratique religieuse c'est-à-dire on ne peut pas concevoir un centre sans mosquée ou sans un centre commercial, etc. Donc il doit être également multifonctionnel pour satisfaire tous les besoins de la société qui va l'occuper. »

En se joignant à ce dernier, l'autre architecte dans le service d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2) ajoute que « la réussite d'un centre dépend des infrastructures, des équipements collectifs multifonctionnels qui attirent les gens par exemple les fonctions de loisir, de plaisance et celles qui permettent de satisfaire les besoins de la vie quotidienne. D'où l'importance de l'infrastructure et de la polyfonctionnalité dans l'optimisation du fonctionnement des lieux de centralité ». D'ailleurs, pour souligner l'importance de l'infrastructure dans ce sens, nous rappelons que précédemment, les enquêtés ont mentionné l'importance de « l'infrastructure pour assurer l'accessibilité des lieux de centralité en pensant à concevoir des rues larges et vastes adaptées au nombre des voitures, etc.... », comme l'affirme l'architecte-urbaniste interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb9). Cela dit, l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4), explique que lorsqu'il s'agit de la question de centralité urbaine, il ne faut pas s'intéresser seulement à l'infrastructure routière, puisque cette concerne « aussi l'infrastructure des réseaux de canalisation et des réseaux de communication, etc. en effet, Créer un centre revient à parler d'eau usée, de station de traitement etc. Et ça coûte trop cher ». D'ailleurs en partageant le même avis que ce dernier, le responsable interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8) témoigne « Vous savez pour moi, promoteur immobilier public, créer un nouveau centre dans la ville revient très chère. D'abord parce que ce centre doit être intégré dans la ville tout en étant connecté à son centre ville. Mais au même temps il faut que ce nouveau centre soit bien équipé en infrastructure pour satisfaire les besoins quotidiens de ceux qui

l'occupent (l'eau, l'électricité, les canalisations et les autres fonctions). Donc il faut penser surtout à l'infrastructure qui permet de satisfaire les besoins de notre vie quotidienne. »

## B.2 L'importance accordée à l'aspect symbolique et qualitatif de la centralité

Graphique n° 35: Les recommandations à caractère qualitatif de la centralité urbaine



Le graphique n°35 montre que dans cette catégorie de recommandation, 15 enquêtés se sont intéressés à l'importance de l'aspect symbolique et qualitatif de la centralité. Ainsi, nous avons recensé 10 acteurs dont 2 privés et 8 publics qui recommandent de créer des lieux de centralité caractérisés par leur attractivité et leur convivialité. En outre, nous avons dégagé dans les discours de cinq autres acteurs (dont un privé et quatre publics), l'importance de l'image et de l'esthétique urbaines dans la promotion et la pérennité des différents lieux de centralité.

### B.2.2 La création des lieux de centralité conviviaux et attractifs.

L'analyse des discours des enquêtés qui ont évoqué cette première recommandation, montre que ces derniers focalisent sur deux principales propositions d'aménagement, qu'ils pensent nécessaires pour assurer la convivialité et l'attractivité de différents lieux de centralité. Il s'agit :

- d'intégrer dans ces lieux, différents équipements urbains afin de garantir l'animation et la dynamique dignes de tout centre.

- créer des zones de circulation piétonne pour favoriser les pratiques sociales et par conséquence renforcer la convivialité dans ces lieux de centralité.

#### ♣ L'intégration de différents équipements urbains :

Il faut préciser que cette proposition d'aménagement a été évoquée par 5 enquêtés. En effet, le représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) et l'architecte du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb2) considèrent que l'attractivité des lieux de centralité est tributaire de sa dynamique et de son animation, qu'ils présentent comme les conséquences directes de l'intégration des équipements de loisirs et de rencontres. D'ailleurs, c'est dans ce cadre que le premier acteur (Apv10) affirme : « Avant tout, il faut penser comment dynamiser et animer la vie nocturne dans n'importe quel centre. Ainsi, il faut penser à créer des espaces et des équipements de loisirs et de détente mais surtout de rencontre comme les cafés, les restaurants ». Et c'est toujours dans le même ordre d'idée que le deuxième (Apb2) confirme : « Les infrastructures, les équipements collectifs qui attirent les gens par exemple de loisir, de plaisance, sont ceux qui permettent de satisfaire les besoins de la vie quotidienne ».

En outre, en plus des équipements récréatifs et de loisir, l'ingénieur à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5) souligne l'importance des équipements culturels dans la dynamique des centres. Ainsi, elle annonce « il faut penser aux équipements culturels et récréatifs qui donnent envie aux gens de visiter ces centres comme par exemple le théâtre ». En effet, pour se justifier, cette dernière cite l'exemple du centre ville en disant : « Vous voyez des jeunes descendre au centre ville quand il y a une manifestation culturelle dedans, malgré qu'ils habitent loin. Et par leur présence ces jeunes animent le centre ville et le rendent plus dynamique. Et c'est très sympathique et le centre ville devient très agréable. » D'après cet extrait on pourrait conclure que cet acteur paraît admiratif par rapport à la dynamique du centre ville ainsi que sa centralité originelle. Admiration de cette centralité qui va jusqu'à vouloir la reproduire dans les lieux de centralité périphériques. « Pour que (...) tout centre soit dynamique, il faut qu'il y ait des activités diverses et polyfonctionnelles qui atteignent les gens, et non pas seulement des boutiques ou des sociétés de services », déclare cette dernière. Ajoutons qu'en paraissant d'accord avec les acteurs précédents et avec l'ingénieur à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb5) en particulier, lorsque le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) parle des « activités à implanter qui

attirent les gens » dans les lieux de centralité, outre « les activités culturelles, économiques, etc. » il apparaît le seul à citer l'exemple « des industries de pointes. »

Enfin, dans le discours de l'historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb7), nous retrouvons encore une fois la recommandation de l'intégration des équipements de culture et de loisirs pour favoriser l'animation de l'espace du centre. C'est dans ce sens, qu'elle propose « spectacles de rues, des spectacles pour les enfants ou pour les jeunes, etc. » ainsi, en ajoutant « mais, il faut que ce soit un lieu où l'homme trouve sa place et son repos. Il ne faut pas que ça soit un lieu investi par les voitures, mais un espace pour la promenade, un espace piétonnier ». Cette dernière (Apb7) développe l'importance de la piétonisation des lieux de centralité. Ainsi, parmi les 15 enquêtés ayant recommandé la création des lieux de centralité conviviaux et attractifs, l'historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb7) est la seule qui articule l'intégration des équipements attractifs et piétonisation pour mettre à l'œuvre cette recommandation.

Pour mieux comprendre la logique de cette piétonisation, il est donc nécessaire de savoir dans quel sens et avec quel contenu, les différents acteurs articulent-ils cette question de piétonisation avec leurs représentations de la centralité urbaine ? Pour quels objectifs ? Et en fonction de quels enjeux ?

#### ♣ La création des zones piétonnes :

En indiquant que l'intégration des zones piétonnes constitue une priorité actuelle caractérisant l'aménagement des villes à l'échelle internationale, le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) déclare : « Si on veut réfléchir sur les fonctions de centralité par rapport à un espace géographique donné, si on se réfère un peu sur ce qu'on a vu dans d'autres villes de pays arabes, des villes de pays musulmans ou des villes de pays européens, occidentaux etc ; Je pense qu'il y a une tendance qui se dégage, c'est que la conception de ces lieux de centralité soit à l'échelle humaine, une échelle humaine adaptée à la dimension du piéton et la circulation la plus sécurisée possible des femmes des hommes et des enfants ». En effet, en utilisant le terme de l'« échelle humaine », cet acteur met en exergue l'importance de reconsidérer la place de l'homme dans l'aménagement des lieux de centralité. Place qui semble être ignorée au profit de celle de la voiture dans le cadre de la vision fonctionnaliste ayant dominé l'aménagement de la ville de Tunis colonisée et même indépendante. Ainsi, cette

priorité accordée à la place de l'homme dans la ville en lui réservant des espaces de circulation piétonne, pourrait s'expliquer par le fait que cette circulation commence à constituer un enjeu social. Autrement dit, quand on parle de la circulation piétonne, on évoque l'idée de « promenade » dans un espace public voué depuis sa création à « la convivialité » et à « la rencontre » des hommes.

Cependant, il ne faut pas oublier que « la ville est aussi mouvement, énergie et flux. Il ne s'agit donc pas de célébrer (pour la ville de Tunis), comme modèle idéale, des lieux de centralité interdits à la circulation automobile ; qui devenus réserves « “muséographiées” ont rejeté leurs habitants ainsi que la vitalité engendrée par toute vie sociale riche. »<sup>1</sup>

En effet, dire qu'il faut lutter contre une vision fonctionnaliste de la ville ne veut pas dire que cette dernière ne doit pas vivre avec ses voitures. D'ailleurs, comme l'affirme l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) « cet espace doit être convivial et permet une circulation à l'aise pour les véhicules et les piétons ». En outre, à ce propos, ce dernier ajoute « il faut chercher un certain équilibre parce que trop de zones piétonnes risquent de donner lieu à un centre urbain abandonné. Vous savez si jamais les gens sont paresseux, ils peuvent éviter de fréquenter un centre limité aux piétons. Donc il faut qu'il y ait un équilibre entre la circulation piétonne et véhiculaire favorisant une certaine dynamique autour de ces zones de centralité, sinon elles ne serviraient à rien. »

Ainsi, d'après ce qu'on vient d'avancer, on pourrait conclure que lorsque ces enquêtes recommandent la création des espace pour les piétons ou d'aménager l'espace en visant un équilibre entre la circulation piétonne et véhiculaire, ils déplacent leur préoccupation de l'aménagement des lieux de centralité vers les pratiques sociales citoyennes qui sont enjeu dans le cadre de cet aménagement. Ce glissement du sens est révélé grâce à l'utilisation des termes aussi peu quantifiables que « le bien être », « le confort des piétons » et « lieu d'urbanité et de polysocialité », « lieu agréable à vivre ». En effet, cet extrait du discours tenu par l'historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb7) pourrait constituer un des meilleurs exemples révélateurs à cet égard « Personnellement, je ne trouverais pas un malin plaisir à passer deux heures dans un café au milieu de ces rues « Manhattan » avec les immeubles très hauts et des voitures encombrantes, comme à la cité Ennasser, etc. Pour

---

<sup>1</sup>JP. Charbonneau, « Transformation des villes : Mode d'emploi », Editions de l'Epure, Paris, 2000, p. 24.

moi ça doit être quelque chose de beaucoup plus confortable, adapté à l'échelle humaine et agréable à vivre ».

Il faut aussi ajouter que tout en s'exprimant sur cet enjeu social, le directeur interrogé au ministère du développement et de la coopération (Apb14) et le responsable interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8), expliquent qu'il n'est pas tributaire de la simple action d'aménagement des lieux de centralité projetés, mais il est dépendant notamment de l'interaction qui pourrait se créer entre ces lieux et leurs usagers. En effet, à ce sujet le directeur interrogé au ministère du développement et de la coopération (Apb14) déclare « Il faut également penser à la dimension humaine c'est-à-dire, l'homme, ses déplacements, ses besoins, ses pratiques sociales. Sachant que ces dernières sont favorisées par ses relations avec ce centre ». Quant au responsable interrogé à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8), il dit clairement que « l'urbanité et la sociabilité ne sont pas le résultat de l'aménagement de l'espace mais plutôt c'est le résultat de l'interaction entre l'homme et l'espace. C'est vrai que l'aménagement urbain peut favoriser le renforcement des liens entre l'homme et l'espace fréquenté. Par exemple en créant des coins agréables de rencontre, des promenades, des places, etc. » D'ailleurs pour justifier son argumentation, il cite également l'exemple de « la corniche des berges du lac nord » qui, d'après lui, « peut constituer un exemple révélateur à cet égard ».

Enfin pour récapituler, on pourrait dire que lorsque les enquêtés s'intéressent à l'aspect qualitatif de la centralité, ils recommandent que les lieux de centralité à la périphérie de la ville doivent maintenir une échelle humaine dans les aménagements, penser des espaces pour les piétons tout en créant un compromis entre la circulation véhiculaire et la circulation piétonne, favoriser les lieux de rencontre, et en gérer les paysages.

Nous pouvons, par conséquence remarquer, que toutes ces recommandations participent dans la constitution de la valorisation de l'image urbaine véhiculée par les lieux de centralité périphérique. Image urbaine positive qui conjuguée à la question de l'esthétique urbaine pourraient constituer selon cinq de nos enquêtés un moyen de promotion urbaine de ces lieux de centralité. Voyons, donc, quelles sont les particularités que, dans leur discours, les acteurs interrogés assignent aux images urbaines censées être véhiculées par les différents lieux de centralité dans la ville de Tunis ?

## **B.2.2 Instrumentalisation de l'image des lieux de centralité**

En attirant l'attention sur l'importance de penser à valoriser l'image urbaine que véhicule les différents lieux de centralité périphérique, la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) insiste sur l'aspect spécifique et identitaire qui caractérise ces lieux. Ainsi, elle déclare : « Il faut s'interroger sur l'identité spécifique de chaque pôle de centralité. Il faut qu'il y ait une identité qui soit traduite par une image ». Pour ce faire, elle suggère que cette image doit refléter « des référents au niveau architectural, urbanistiques, au niveau des fonctions dominantes qu'on met en place et dont on favorise le développement dans ces pôles ». D'ailleurs, pour se confirmer, elle cite deux exemples de lieux de centralité dont les images urbaines qu'ils véhiculent paraissent construites autour d'éléments qui leurs sont propres et spécifiques. Ainsi, pour elle l'image urbaine que reflète « les berges du lac, c'est la modernité, c'est l'élément eau et c'est les fonctions économiques internationales ». En outre, elle pense que « ce qui fait le charme de la banlieue nord, c'est les loisirs, la promenade, aussi la fonction du contact entre le visiteurs ou l'habitant et le patrimoine écologique et historique, il faut être donc très attentif à cet égard afin de renforcer et valoriser l'image que véhicule cet espace ».

En effet, tout comme le précédant acteur, le directeur interrogé au ministère du développement et de la coopération (Apb14) met en exergue l'importance des images urbaines dans la valorisation des lieux de centralité. Cependant, en affirmant que : « La valorisation de l'image de différents lieux de centralité dans la ville de Tunis passe par l'amélioration de leur environnement esthétique, architectural et social pour que l'homme puisse s'épanouir dans des centres dignes de ce nom et qu'ils soient vivants et accueillants » ; ce directeur (Apb14), recommande un autre élément pouvant contribuer dans la valorisation de la représentation urbaine des lieux de centralité périphérique. Il s'agit donc de construire les représentations de ces lieux autour de leur dimension esthétique architecturale et urbaine. Dimension esthétique que le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3), l'historienne urbaniste retraitée de l'Association de Sauvegarde de la Médina (Apb7) et le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) partagent et soulignent dans leurs discours. Ainsi, en insistant sur l'importance de « l'embellissement », le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) annonce « il faut qu'un centre soit beau et attractif. » L'historienne (Apb7), quant à elle, voit dans « la verdure (...) un élément important

pour le repos et pour l'esthétique ». Enfin, c'est en s'attardant le plus dans son discours sur cette dimension esthétique, que le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) déclare : « Il faut penser à permettre aux gens de voir des choses agréables tout en se promenant. Aujourd'hui, les centres sont conçus avec des esprits nouveaux, il faut donc qu'il y ait une harmonie entre les différentes façades architecturales. Oui, l'esthétique ainsi que la volumétrie, parce que vous pouvez réussir des cheminements intéressants de point de vue aménagement, vous pouvez réussir la construction des bâtiments, mais si on n'accorde pas une importance à la dimension esthétique tout ça peut ne pas donner lieu à un paysage agréable et intéressant. »

Ainsi donc, sur la base de ce qu'on vient d'avancer, nous remarquons que lorsque ces derniers acteurs s'expriment sur l'image urbaine escomptée pour les lieux de centralité dans la ville de Tunis, ils insistent à la fois sur l'aspect symbolique et identitaire de ces lieux ainsi que sur leur aspect esthétique et visuel. Ils leurs associent donc une image urbaine dynamique puisqu'elle est le produit des interactions entre l'homme et ses espaces. Mais, au même temps, ils présentent cette image comme une image urbaine voulue et projetée pour traduire une représentation positive de ces lieux de centralité. Et par conséquent véhiculer une représentation positive de la ville de Tunis à l'échelle nationale et internationale. Ainsi, la centralité dans les discours des enquêtés devient un enjeu permettant la promotion de l'image de la ville toute entière et pas seulement des lieux auxquels elle est tributaire.

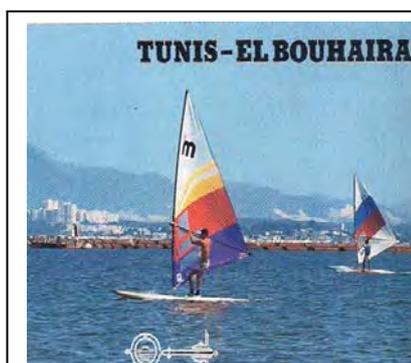
Ainsi donc, sachant que l'expression « image de » est très courante dans le monde du marketing, de la publicité ou de la communication, on pourrait conclure que les enquêtés qui se sont exprimés sur cette question ont fourni un effort remarquable pour promouvoir la représentation urbaine de la centralité du Grand-Tunis, que ce soient à travers les recommandations d'aménagement qu'ils proposent ou par l'aspiration à des images urbaines positives qu'ils projettent pour les différents lieux de centralité dans cette ville. Ceci pourrait s'expliquer par le fait que depuis les années 80, l'intégration des villes dans un contexte de concurrence provoqué par la mondialisation, a poussé ces villes à chercher à valoriser leur centralité pour affirmer leur propre image urbaine. Ainsi, dans ce contexte la compétition entre les villes se développe et l'enjeu pour elles consiste à attirer les hommes et les capitaux pour conforter leur croissance. Et, sachant que la ville de Tunis, n'en fait pas l'exception, on pourrait comprendre l'insistance des acteurs publics, en particulier, sur l'importance la centralité comme moyen pour

renforcer et promouvoir les images urbaines que véhiculent les différents lieux de centralité dans la ville de Tunis. D'ailleurs à ce propos, le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation et de Réhabilitation Urbaine (Apb12) déclare : « comme vous savez la centralité joue un rôle primordial dans la mesure où les villes tunisiennes, dans le cadre du schéma mondial d'aménagement du territoire, sont appelées à permettre à la Tunisie d'entrer dans la mondialisation et la mondialisation s'appuie sur les grandes villes qui doivent être dotées d'un certain nombre d'équipements et d'espace permettant aux investisseurs de s'implanter. L'un des moyens les plus importants pour atteindre cet objectif : c'est la centralité. »

A ce niveau de l'analyse, on pourrait mentionner que le souci de la promotion de l'image de la ville par l'enjeu de la centralité est soulevé également par le promoteur immobilier privé/Apv9, la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) et l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3). En effet, ces derniers, s'attardent dans leurs discours sur des projets urbains structurant la centralité de la ville parce qu'ils concernent des lieux de centralité existants ou projetés. Ainsi, en associant à ces projets des images positives justifiées par l'action urbaine qu'ils proposent pour transformer la ville et améliorer sa centralité, ces derniers usent des représentations positives que véhiculent ces projets pour alimenter l'image de la ville qui les englobe.

Ainsi, en s'attardant longuement sur le projet du lac nord et du projet du lac sud à Tunis, ces trois enquêtés ne se limitent pas à la simple présentation de ces projets et de leurs objectifs ; puisqu'ils s'expriment également sur leur vision future de la ville de Tunis et leur visée par rapport à sa centralité. Vision future qui semble être tributaire des options d'aménagements que proposent ces projets, d'une part, et des images urbaines qu'ils véhiculent, d'autre part.

**Figure n° 63: Tunis-El Bouhaira**



**Figure n° 64: Les berges du lac nord**



Source : Revue Archibat architecture Bâtiment Urbanisme, n°13, décembre 2006, p 51.

D'ailleurs c'est dans ce cadre que la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) évoque le projet du lac nord pour véhiculer l'image d'une ville qui se réconcilie avec la nature tout en s'ouvrant sur son lac. A ce sujet, pour saisir l'importance de l'enjeu de cette image que véhicule cette dernière (Apv5) par l'entremise de ce projet, il faut préciser que dans le passé ce plan d'eau (le lac) a, pendant des années, été le réceptacle des égouts et des eaux de pluie de la ville provoquant des problèmes environnementaux telles que la pollution de l'eau et des nuisances dues aux odeurs qui s'en dégagent. Cette zone marécageuse particulièrement inhospitalière était abandonnée par les habitants de la capitale. Mais, grâce au projet d'aménagement des berges du lac (nord et sud), ce plan d'eau est devenu un objet d'attraction. Sachant qu'il a permis de transformer en une potentialité l'handicap majeur qu'il représentait au niveau de l'agglomération et par conséquent redorer son image urbaine. A ce propos, la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) annonce : « Ce qui me semble intéressant aux Berges du Lac, c'est le site qui permet de réconcilier la ville avec son Lac mais plutôt d'assurer cette jonction qui n'a jamais été dans l'histoire puisqu'il y a jamais eu lieu une jonction urbaine en plein sens du terme avant cette opération. Aujourd'hui, c'est un cri de l'être surtout quand on aura terminé l'aménagement de la partie du Berges du Lac qui est en contact directe avec l'avenue H.Bourguiba. Là, on aura un point de jonction avec l'hypercentre et on aura un redéploiement du centre ville autour de son Lac.»

Ainsi, d'après cet extrait, on voit aussi qu'en évoquant le projet du lac nord, cet enquête révèle sa vision future d'une centralité cohérente et continue entre le centre ville et le nouveau lieu de centralité émergeant aux Berges du lac nord.

**Figure n° 65: Vue aérienne du lac de Tunis**



Source : Revue Archibat architecture Bâtiment  
Urbanisme. n°13. décembre 2006. p 50.

En effet, en se référant à ce même projet, le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis (Apv6) évoque également son aspiration à une centralité continue et cohérente dans la ville de Tunis. Mais, en affirmant « on pense en (des berges du lac nord) faire le centre de la banlieue nord sachant que c'est l'activité résidentielle qui prime dans la banlieue nord par exemple Sidi Bou Said, etc » ; cet enquête exprime une image très ambitieuse pour la centralité des Berges du lac nord.

Ainsi, en prévoyant une densification urbaine débouchant sur un recollement des communes de la banlieue nord<sup>1</sup>, ce dernier acteur (Apv6) aspire à une restructuration de la centralité de la ville de Tunis en l'adaptant à son développement urbain futur. Il parle donc d'une centralité future pour le Grand-Tunis dans laquelle le centre émergent du lac nord verra sa position confirmée et son rôle renforcé dans le Grand-Tunis, puisqu'il pense que « dans le futur, le lac, va constituer le point de convergence de toutes ses communes.»

*Figure n° 66: Projet de ville nouvelle au lac nord de Tunis*

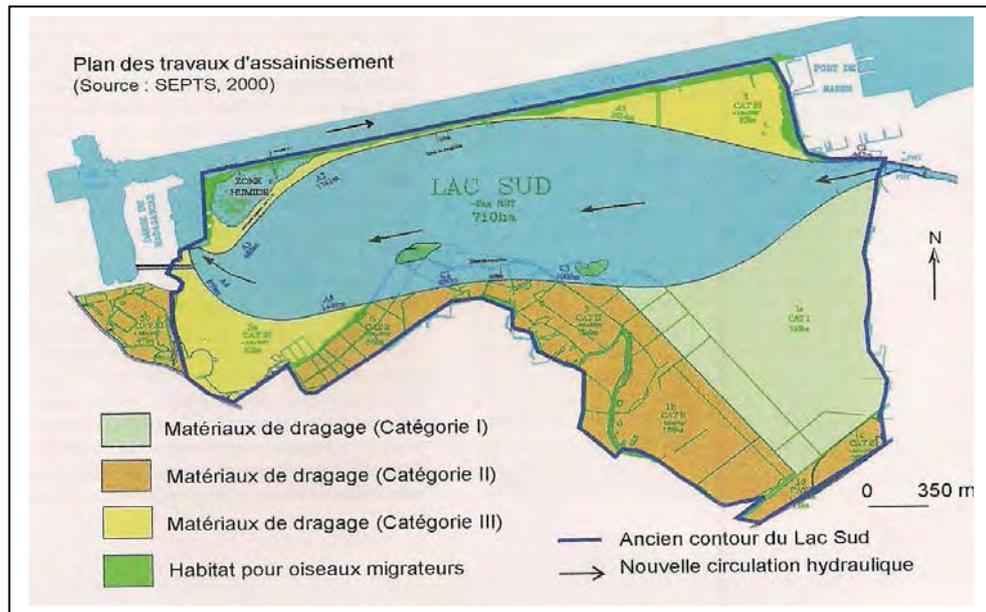


Source : Revue Archibat architecture Bâtiment Urbanisme, n°13, décembre 2006, p54.

<sup>1</sup> Le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis (Apv6) affirme : « Les bâtiments et les constructions se rapprochent, la Marsa sera collée à Sidi Bou Said, Sidi Bou Said est déjà collée à Carthage, Carthage est maintenant liée à la Goulette. Vous voyez, il y a une prolifération du construit. Tous ces espaces que je viens de citer et d'autres encore (indépendamment de la limite administrative), vous allez voir que le Lac et l'opération de l'AFH à Ain Zaghuan, vont former le centre de la grande ville qui sera formé par toutes ces communes ». Extrait du discours de apv6

Quant à l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3), il met l'accent dans son discours sur le projet du lac nord et le projet du lac sud dans la ville de Tunis. Cependant, lorsqu'il parle du premier projet, il l'articule à des images urbaines positives qu'il a réussi à générer dans les Berges du lac nord tout en renforçant sa centralité. Selon lui « les Berges de lac est un espace qui reflète plutôt l'image de luxe, de la modernité, de la richesse et de l'animation. Bref, il y a donc un phénomène social qui génère de la fréquentation de ces espaces de centralité. Si vous observez ces lieux par exemple un samedi soir vous allez vous rendre compte de phénomène extraordinaire et vous allez penser que le projet du lac nord a réussi à créer un lieu de centralité. » Mais, lorsque cet acteur évoque le projet du lac sud sachant qu'il précise avoir fait partie de l'équipe de sa conception, il ne se contente pas d'afficher clairement l'enjeu de la centralité à travers ce projet, mais il souligne également, sa contribution dans la valorisation de l'image de la ville en redorant l'image urbaine de sa banlieue sud. Sachant que ce projet envisage de créer dans cette zone une centralité qui serait d'envergure nationale et même internationale, cet architecte-urbaniste (Apv3) annonce « L'attraction de la centralité du projet lac sud est à l'échelle nationale où l'échelle du Grand Tunis parce que ce centre est censé attirer tout le monde et puis le centre de cette zone qui est polyfonctionnel est aussi un centre d'affaire puisqu'on a prévu des tours à grande hauteur où il y aurait peut être Tunis capitale mondiale, des multinationales, des entreprises internationales qui pourraient s'installer comme ça, il pourrait y être de grosses boîtes tunisiennes etc. Donc, c'est un espace voué pour les services et les bureaux des grosses entreprises. Donc la centralité dans cette zone va être définie par les fonctions tertiaires qui sont des extensions de celles qui se trouvent dans la capitale. Le centre (...) qu'on veut créer est un centre d'envergure nationale et même internationale. » En outre, en ajoutant qu'« à travers le projet qu'on a conçu, on a essayé de dégager cette idée de la centralité à travers la configuration du terrain du lac sud en permettant de créer un schéma radio-concontrique », cet acteur insiste sur l'image de la centralité que véhicule ce projet même à travers sa dimension spatiale.

**Figure n° 67: Plan des travaux d'assainissement au lac sud**



Source : SEPTS, 2000 in Revue Archibat architecture  
Bâtiment Urbanisme. n° 13. décembre 2006. p 51.

Ainsi, on pourrait expliquer que toutes ces images positives de la centralité auxquelles aspirent les différents enquêtés, pourrait certes viser à redorer et à renforcer l'image urbaine de la ville de Tunis à l'échelle nationale et internationale. Mais, pourrait-elle être considérée aussi comme un mode d'illustration du désir social de ces enquêtés dont la création passe par la prise de conscience d'une identité collective qui se cristallise, a priori, dans les projets urbains qu'ils évoquent ?

En précisant que les deux projets urbains concernant le lac nord et le lac sud de la ville de Tunis, sont en cours de réalisation<sup>1</sup>, on pourrait penser que ces enquêtés tiennent un discours de marketing urbain qui se voit dans la manière avec laquelle ces derniers parlent de ces projets en exploitant les images urbaines positives qu'ils véhiculent pour valoriser l'image de la ville et de sa centralité.

Mais, si on prend en considération le fait que les enquêtés ayant évoqué ces projets, déclarent avoir contribué dans leur conception, on pourrait supposer que ces derniers usent plutôt de l'image escomptée de la ville au profit de ces projets, pour en faire la promotion. Probablement, que faire la promotion de ces projets pourrait permettre à ces derniers de les faire accepter par les différents autres acteurs, et le fait de faire accepter ces projets revient à légitimer les choix, les modes d'actions qu'ils

<sup>1</sup> Sachant que l'avancement des travaux du projet du lac nord, qui entame sa troisième tranche, est plus important que celui du projet du lac sud qui est en phase de remblaiement.

postulent, et de convaincre des visions futures qu'ils projettent de la centralité<sup>1</sup> du Grand-Tunis. Mais, faire accepter leurs projets, c'est aussi et au même temps faire admettre leur propre vision de la ville, en construisant une représentation collective de leurs projets et donc de toutes les questions urbaines qu'ils abordent. Ainsi, on pourrait comprendre la raison pour laquelle, dans leurs discours, les enquêtés mettent en exergue l'enjeu de la centralité dans les différents projets urbains, comme un moyen permettant la promotion de l'image de la ville au niveau national et mondial.

Mais si on suppose que le problème que ces acteurs ont à résoudre est celui de la promotion et de la représentation de la centralité de la ville de Tunis aussi bien par son positionnement dans l'espace national qu'international, vu la compétition urbaine qui s'exerce à tous les niveaux. On pourrait se demander si cette compétition entre les agglomérations ne pourrait-elle pas rendre féconde l'imagination des acteurs locaux quant à leur façon de penser leur ville ? Les images créées, en conséquence, et véhiculées par les divers projets urbains qu'ils produisent ne pourraient-elles pas être considérées comme des représentations sublimées de la réalité ?

Dans ces conditions, on pourrait se demander comment les institutions publiques vont-elles faire face à cette situation ? Autrement dit, comment vont-elles agir si les autres acteurs ne s'identifient pas totalement à cette image qu'ils proposent ?

Justement, l'analyse menée sur les discours des 24 enquêtés montre que seulement l'architecte dans le service aménagement de la municipalité de Tunis (Apb2) et le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) développent certaines réserves quant aux images positives que les précédents acteurs associent aux projets urbains cités dans leurs discours sur la centralité.

En effet, dans son discours, nous avons remarqué que l'architecte dans le service aménagement de la municipalité de Tunis (Apb2) souligne les limites du projet des berges du lac nord et en conséquence il relativise l'image urbaine valorisée qui lui a été associée par ses concepteurs. En effet, malgré que cet acteur préconise que les

---

<sup>1</sup> « Le projet est intention est non seulement action. On sait que le projet n'est jamais le résultat d'une pure rationalité. Etudier le projet de ville et son marketing urbain c'est donc cerner les représentations des acteurs qui produisent de l'espace, c'est tenter de préciser les relations entre l'espace mental et l'espace réel, afin de comprendre comment les acteurs en arrivent à produire cet espace. » M. Oosemberg-Lasorne, « Marketing urbain et projet de ville : parole et représentations géographiques des acteurs », *Cybergeo, Aménagement, Urbanisme*, article 32, mise en ligne le 23 octobre 1997, modifié le 15 mai 2007. URL : <http://www.cybergeo.eu/index1977.html>.

berges du lac constituent indéniablement un espace attractif<sup>1</sup> pour la majorité de la population tunisienne et pour les étrangers, il décèle deux facteurs qui concourent à la sélectivité sociale de cet espace. D'abord, il se base dans son argumentation sur le choix du site, qui caractérisé par une la valeur foncière élevée qui engendre la production d'un lieu de centralité sélectif. D'ailleurs à ce propos, il explique « Il y a la valeur foncière, il faut qu'elle soit à la porté pour que les gens achètent des maisons pour y habiter. Ce sont les gens qui vont dynamiser et animer le lieu de centralité le jour et le soir. Par contre si le prix du terrain est cher, il y a des risques d'implantations des populations riches seulement. N'oubliez pas que la valeur du foncier d'un espace de centralité permet de sélectionner une qualité particulière des gens auxquels ce projet est destiné ». En outre, pour convaincre de cette image de ségrégation socio-spatiale qu'il associe aux berges du lac, il ajoute que les prix -souvent très élevés- concourent à assurer un filtrage social de sa clientèle. C'est dans ce sens qu'il affirme « les berges du lac, c'est une opération qui est destinée à une population qui a un certain niveau de vie. Donc, même si j'ai envie d'aller fréquenter cet espace pour boire un café par exemple, je sais à l'avance que ce café va me coûter très cher. Donc vous voyez comment le lieux de centralité devient spécifiquement destiné à une population bien déterminée il y a une sélection sociale au fait contrairement au centre ville qui, lui, est polysocial ».

Quant au directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2), qui déclare « on va se retrouver progressivement avec les aménagements du lac nord et le lac sud reliés à la charpente de l'avenue H. Bourguiba telle que nous la connaissons aujourd'hui qui va constituer le squelette principal de la centralité dans la ville de Tunis». Bien qu'il parait partager avec l'architecte-urbaniste travaillant dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3), la directrice de bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) et la directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis (Apv6)<sup>2</sup> leur vision future de la centralité pour cette ville, il estime que cette vision «n'est pas quelques chose de voulu par les gens qui ont fait (le projet du lac), mais s'est

---

<sup>1</sup> La corniche des berges du lac nord représente un espace avec ses divers équipements de commerces et de loisirs attire. Nous citons par exemple, le parc d'attraction « Dah Dah » ou le « Relax Palace », sont spécialisés dans le divertissement familial, tandis que le « bowling » ou le « Happy Days Drive-In » touchent d'avantage un public de jeunes adultes. A l'échelle du Grand-Tunis, ces lieux sont fréquentés par des populations provenant essentiellement des quartiers péricentraux (El menzeh, El manar) et des banlieues sud et nord de la capitale. L'espace des berges du lac draine donc une population sur l'ensemble de la capitale.

<sup>2</sup> Nous rappelons que ces enquêtés ont contribué dans la conception des projets des berges du lac nord et sud.

venu au grés d'opportunités ». Ainsi, il remet en cause les discours de ces trois derniers enquêtés qui ont évoqué les projets du lac nord et du lac sud comme des moyens volontaires et cohérents permettant la réalisation de cette vision future de la centralité.

### **B.3 La coordination des acteurs**

Sur les 20 enquêtés ayant exprimés leurs suggestions concernant la question de centralité dans la ville de Tunis, seuls quatre ont recommandé la référence aux documents d'urbanisme et la coordination entre les acteurs urbains.

En effet, parmi ces derniers, le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis (Apv6) paraît le seul à insister uniquement sur l'importance de se référer aux documents officiels d'urbanisme pour mener à bien l'action de production de la centralité urbaine. Ainsi, il déclare « il faut une bonne réglementation pour faire un centre aéré ». D'après lui, « quand on dit centre ça ne veut pas dire créer un espace concentré et densifié, c'est vrai le centre cumule une multitude d'activités, c'est vrai le centre demande l'espace vert, demande l'accessibilité, demande les commerces, demande les services, demande les loisirs, etc. mais il faut savoir organiser le centre et pour réussir son aménagement il faut se baser sur une bonne réglementation. Et cette réglementation est dictée dans les documents officiels d'urbanisme ». Toujours dans cet ordre d'idée, il semblerait qu'a priori le responsable de la direction d'aménagement du territoire (Apb11) partage la même opinion que ce promoteur immobilier privé (Apv6). En effet, dans son discours ce responsable met l'accent sur l'importance d'intervenir sur l'espace urbain de façon générale en s'alliant aux prérogatives des documents d'urbanisme et de planification. Ainsi, Selon lui, « pour créer n'importe quel espace ayant un caractère de centralité ou pas, il faut tout d'abord un document de planification. Par exemple "la petite Sicile" ne peut émerger sauf si on lui établie un périmètre d'intervention foncière (PIF), c'est-à-dire un moyen pour maîtriser le foncier et on devrait faire bénéficier le PIF que ce soit à la collectivité locale dans ce cas la municipalité de Tunis ou bien à des agences foncières publiques comme L'AFH (agence foncière de l'habitat) ».

En outre, contrairement au directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis (Apv6), ce responsable de la direction d'aménagement du territoire (Apb11) ne se limite pas à souligner l'objectif des documents officiels d'urbanisme visant à optimiser l'aménagement de la ville et la maîtrise de son foncier. Mais aussi, il

attire l'attention sur l'importance de la participation des différents acteurs urbains pour produire la centralité urbaine. C'est dans ce sens qu'il affirme « il faut faire participer les agents publics et privés dans ce genre d'opération qui permettent de créer des centres urbains.»

Ainsi donc, nous remarquons que le directeur du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1) et le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) paraissent beaucoup plus d'accord avec ce dernier lorsqu'il s'agit de recommander la participation de différents acteurs urbains que lorsqu'il s'agit de suggérer la référence aux documents officiels d'urbanisme. En effet, pour se justifier le directeur du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1) avance que les documents d'urbanisme peuvent faire l'objet de certaines réserves et par conséquent montrer leurs limites. Limites que, d'après lui, seul un « encouragement » d'une coordination entre les acteurs urbains publics et privés au niveau « institutionnel » et « réglementaire »..., pourrait permettre de les dépasser. C'est dans ce cadre qu'il apporte certaines critiques au Schéma Directeur d'Aménagement de la ville de Tunis (SDA) dans sa partie concernant la centralité urbaine. Ainsi, il annonce « je pense que le SDA s'intéresse à la question de centralité d'une manière prioritaire mais pas comme il faudrait. A mon avis, il faut refaire le SDA, même si ça peut déplaire à certain nombre de gens ». Donc pour expliquer cette critique, il avance les arguments suivants : « Le plan ne répond, à mon avis, absolument pas aux besoins de la capitale. Le SDA dans la partie de centralité doit être refait. C'est-à-dire la notion de métropole doit être reconsidérée pour que l'aménagement soit re-conçu. Les trois questions essentielles que le SDA doit donc considérer dans ce cadre, sont (...) : problème de logistique il faut régler absolument le problème de la logistique et la logistique c'est quoi ? C'est encore une fois mettre en relation d'une manière extrêmement rapide port, aéroport, rocade autour de l'ensemble de l'agglomération pour la redistribution des flux quand le centre n'en a pas besoin et le renforcement de la fonction économique et ça je dirais ce n'est pas uniquement du ressort de l'Etat. Sauf si l'Etat va faire des facilités pour les différents acteurs urbains sur le plan institutionnel, réglementaire, encouragement, etc.»

D'ailleurs, en préconisant la même opinion que ce dernier, le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) explique que la diversité et la rigidité des documents d'urbanisme pourraient causer leurs propres limites. Ainsi, il affirme : « Vous savez l'urbanisme ou ce qu'on appelle la macro architecture n'est pas bien

maîtrisé. D'un point de vue organisation de territoire, vous trouvez quoi ? Des plans de lotissements qui sont plus des procédures juridiques qu'autre chose. Il y a encore un tas de documents intermédiaires qui manquent pour pouvoir pousser les réflexions sur l'urbanisme et l'aménagement. C'est comme si les agents professionnels regardent les choses de point de vue de réalisme : c'est conforme ou pas par rapport aux documents d'urbanisme. »

Cependant, pour cet acteur dire qu'on puisse reconnaître certaines limites aux documents d'urbanisme ne devrait pas dire que ces documents ne sont pas efficaces et leurs règles ne sont d'aucune utilité. D'ailleurs, à ce propos, ce directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) affirme qu'« il faut certes respecter les règles d'aménagement, mais en plus de ça il faut confirmer davantage et approfondir de plus la coordination entre les agents ».

A ce niveau de l'analyse nous pouvons remarquer qu'en utilisant des termes clairs et directs comme la « participation » et la « coordination », seuls le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation et de Réhabilitation Urbaine (Apb12) et le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) recommandent explicitement de faire participer les différents acteurs urbains dans l'action d'aménagement de la ville, de manière générale, et dans celle de l'amélioration de sa centralité urbaine, de façon particulière. Ainsi donc, sachant que ces deux derniers enquêtés ont mis en exergue l'importance de la coordination entre les acteurs, nous nous sommes demandée pour quelle raison le reste des acteurs publics interrogés ne se sont pas attardés sur cette recommandation dans leur discours ?

La réponse à cette question peut être liée à des raisons qui tiennent à la culture politique et administrative de notre pays ; et l'on peut le percevoir, dans le discours du responsable de la direction d'aménagement du territoire (Apb11) qui affirme que « par rapport à l'aménagement de l'espace, la création d'un lieu de centralité se fait dans le cadre d'un plan d'aménagement de détail qui sera exécuté avec la participation de tous les intervenants notamment la direction générale d'aménagement du territoire, la direction d'urbanisme, les concessionnaires (SONEDE, STEG, ONAS, etc...) et puis les différents ministères à vocation territoriale ». En effet, dans cette affirmation cet acteur utilise le terme de « participation ». En rappelant la définition la plus générale du verbe « participer » qui veut dire prendre part de quelque chose, nous pourrions appréhender que cet acteur a probablement utilisé ce terme parce que dans la notion de

participation il y a l'idée d'un partage de la décision, sans que cela implique dans les processus d'aménagement une procédure juridique précise. Cependant, nous signalons que si le directeur du service aménagement à l'Agence de Renovation et de Réhabilitation Urbaine (Apb12) insiste sur la coordination entre les acteurs publics qu'il estime comme les seuls capables de prendre une décision dans le domaine de l'aménagement et de l'urbanisme, il ne semble pas contre l'idée de faire participer les acteurs privés dans ce domaine. Participation, qu'il juge nécessaire et bénéfique, à condition qu'elle soit éprouvée et autorisée par les acteurs publics dans des champs d'intervention spécifique que ces derniers définissent. « Pour récapituler il faut tout d'abord un PIF c'est-à-dire permettre à un intervenant public d'utiliser le foncier, établir un plan d'aménagement d'état et puis trouver l'institution qui va participer à réaliser le projet par exemple on peut penser à une société d'économie libre, » annonce ce dernier acteur (Apb12).

Ainsi donc, on pourrait conclure qu'on est dans un système administratif où la décision est prise dans les sphères politico-administratives supérieures avant d'être appliquée d'une manière descendante. Décision et application qui ne peuvent être opposées à des arguments ou des points de vues irrationnels. Ainsi, pour certains acteurs urbains publics leur décision paraît légitime dès lors qu'elle s'appuie sur la défense de l'intérêt public et sur une rationalité que seul le savoir et leur expérience professionnelle ainsi que l'application des prérogatives dictées par les documents d'urbanisme, les autorisent de s'exprimer par rapport aux différentes questions urbaines, y compris celle de la centralité.

De plus, en affirmant : « Les autorités techniques se réunissent dans des commissions, et on sait au préalable que ce qui suit le résultat des commissions ce n'est pas la somme des avis émis par tous les membres de la commission », le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (A pb10) semble évoqué le problème de la coordination entre les acteurs publics, c'est alors qu'il espère une application réelle des principes de la coordination entre ces derniers. Rappelons-le, dans son discours, ce dernier a beaucoup insisté sur l'approfondissement et la confirmation de la coordination entre ces différents acteurs. Nous pouvons donc remarquer que lorsque cet enquêté utilise le terme de coordination, c'est dans le sens d'une harmonisation d'activités diverses dans un but déterminé. D'ailleurs, c'est comme si le terme de coordination est utilisé pour revendiquer une politique d'élaboration de l'action urbaine dans laquelle un

dialogue, sous une forme ou une autre (débat ou négociation) devrait exister au long de ce processus d'élaboration.

Cependant, tout en évoquant la question de la coordination entre les acteurs urbains, les propos des quatre précédents enquêtés se contredisent sur les types d'acteurs qui sont concernés par cette question.

Ainsi, par rapport à la question de l'aménagement de l'espace de façon générale :

- Le directeur de bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1) exige une coordination émancipée entre les acteurs publics et les acteurs privés,

- Le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) n'évoque la question de la coordination qu'au niveau des acteurs publics et espère à une coordination beaucoup plus communicative.

- Le responsable de la direction de l'aménagement du territoire (Apb11) et le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation et de Réhabilitation Urbaine (Apb12) parlent d'une forme de coordination contrôlée par les acteurs publics favorisant la participation des acteurs privés.

En effet, cette contradiction traduit différentes logiques qui pourraient donc être interprétées par le fait que chacun des acteurs précité définit « la coordination » selon un centre d'intérêt exigé par sa situation professionnelle.

A ce niveau de la réflexion, face à ces différents contenus associés à la question de la coordination que ces acteurs ont développé en donnant leurs recommandations quant à l'amélioration de la centralité de la ville de Tunis ; il nous semble donc intéressant d'émettre l'hypothèse qu'une sorte de changement dans la prise de décision administrative se dessine progressivement et se traduit par la reconnaissance d'une certaine place aux différents acteurs urbains et aux alternatives qu'ils proposent.

## Conclusion

En guise de conclusion pour cette partie de la recherche, nous remarquons que lorsque les enquêtés se représentent la centralité dans la ville de Tunis, Deux idées principales structurent leurs discours. La première concerne la centralité originelle du centre ville et la deuxième met en exergue la centralité des lieux émergents et évolutifs à la périphérie de la ville.

En effet, les résultats de l'analyse des discours des enquêtés s'accordent à noter les transformations de la centralité dans la ville. Autrement dit, le Tunis à centralité unipolaire est petit à petit remplacé par un Tunis à centralité polynucléaire. Ainsi, la centralité du centre originel de Tunis, n'est plus représentée comme celle de la ville entière. Effectivement, dans cette nouvelle situation urbaine, longuement décrite par la majorité des enquêtés, le centre ville voit sa centralité se dispersée et s'éparpillée à la périphérie en formant différents centres spécialisés et pôles fonctionnels. Cependant, malgré les représentations négatives que véhiculent le centre ville chez les enquêtés, en tant qu'espace saturé, paupérisé et vieillissant, ces derniers, continuent à le percevoir comme le centre de gravité de la ville en lui associant l'image de vitrine nationale et internationale. En effet, comparé aux nouveaux lieux de centralité émergents à la périphérie, les enquêtés soulignent la prédominance symbolique historique et culturelle ainsi que politique du centre ville, en tant que lieu regroupant les fonctions de commandement et reflétant l'identité et la mémoire collectives des tunisiens.

D'ailleurs, c'est en se basant sur cette logique comparative que les enquêtés s'expriment le mieux sur leurs représentations des lieux émergents et évolutifs à la périphérie de la ville. Ainsi, pour marquer la différence qu'ils perçoivent entre la centralité originelle et la centralité des lieux périphériques, les enquêtés reconnaissent à ces derniers espaces certains aspects fonctionnels de la centralité, en leur attribuant la notion de « centralité périphérique » ou « secondaire ». Cependant, il faut préciser que même si tous les enquêtés utilisent ces notions pour évoquer ces lieux de centralité émergents à la périphérie de la ville, les acteurs privés en particulier (dont deux directeurs de bureaux d'études privés en urbanisme, à savoir la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) et le directeur du bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1) principalement) s'accordent que ces concepts posent d'emblée plusieurs questions dans leur acceptation ; Contrairement à la notion de « centre ville » qui semble être bien assimilée par les enquêtés, à croire les longs

discours que ces derniers lui ont accordé.

En effet, certains enquêtés, en rappelant que ces espaces ne recouvrent que partiellement la définition du centre et de la centralité, d'autant plus qu'ils ne sont pas à l'origine de la formation urbaine, mais participent à l'extension du territoire de la ville, se demandent si on peut réellement accorder une association de ces espaces au terme de centre ?

En outre, bien que les enquêtés accordent à ces lieux de centralité périphérique un rôle dynamique au sein de la ville, ils insistent qu'à cause de leur monofonctionnalité, voire leur multifonctionnalité limitée, leur rôle reste différent de celui du centre-ville. Ils précisent donc que même dans le cas d'un pôle multifonctionnel, tous les aspects du centre-ville ne sont pas représentés, seulement une partie (du fait de leur spécialisation autour d'une activité: centre directionnel, centre commercial.). De plus, les pôles sont dénués de toutes valeurs patrimoniales, de passé historique. Leur morphologie est très différente du centre-ville, notamment car leur développement est le résultat d'une addition d'opportunités particulières<sup>1</sup>.

Ensuite, dans leurs discours, certains enquêtés estiment que la notion même de « centralité secondaire » relativise la position du pôle en tant que centre. Elle implique une idée de hiérarchie. « L'agglomération est constituée de multiples centres, mais dont toutes les centralités ne sont pas équivalentes »<sup>2</sup>. Les polarités périphériques sont des relais du centre-ville. Elles regroupent les activités n'ayant pas la place de se localiser en centre-ville; cette notion peut donc comporter une connotation quelque peu péjorative. Cette idée de hiérarchie peut venir du fait de leur développement postérieur à celui du centre-ville. Elle peut impliquer un rayonnement plus faible des polarités secondaires par rapport aux centres anciens. Dans tous les cas, la notion de centralité secondaire suppose l'existence d'un centre principal et des liens d'interdépendance entre les deux espaces. Cela suggère que l'existence du centre secondaire est en partie conditionnée par le dynamisme et le rayonnement du centre principal. En effet, d'après tout ce qu'on vient d'avancer, nous pouvons remarquer qu'au delà de cette remise en cause de l'acceptation de la notion de centralité périphérique ou secondaire affichée par certains acteurs pour désigner les pôles qui se développent à la périphérie de la ville de Tunis ; Tous les enquêtés, s'accordent à noter que le périmètre de la centralité se trouve

---

<sup>1</sup> B. Merenne-Schoumaker (1996), Op. Cit, p. 71.

<sup>2</sup> G. Dubois-Taine et Y.Chalas (1997), Op. Cit, p. 280.

transformer et que sa représentation se trouve redéfinie. Ainsi, c'est par l'entremise de nouveaux aménagements urbains planifiés comme les grandes opérations urbaines telles que le projet des berges du lac et le projet de la cité Ennasser... ou de l'implantation d'équipements importants comme les centres commerciaux, etc, que les enquêtés justifient cette transformation de la centralité et l'évolution de la représentation qu'ils se font d'elle. Ils attribuent également cette transformation du périmètre de la centralité et cette évolution de sa représentation à la production spatiale opérée par les acteurs privés notamment les promoteurs immobiliers, mais aussi, aux citoyens qui par la fréquence de leurs pratiques urbaines et par les représentations qu'ils associent à certains espaces émergents à la périphérie, arrivent à leur octroyer l'image des lieux de centralité. Cependant, la majorité des enquêtés interrogés, même s'ils reconnaissent cette forme de centralité produite par les acteurs privés et ordinaires, ils la qualifient d'anarchique parce qu'elle nuit au fonctionnement de la ville à partir du moment où elle se présente comme le fruit de l'action privée spontanée. Contrairement, à la centralité programmée qu'ils privilégient parce qu'elle est planifiée dans des documents d'urbanisme officiels traduisant l'action publique réfléchie, qui cherche justement à contrôler et freiner les dysfonctionnements de la ville.

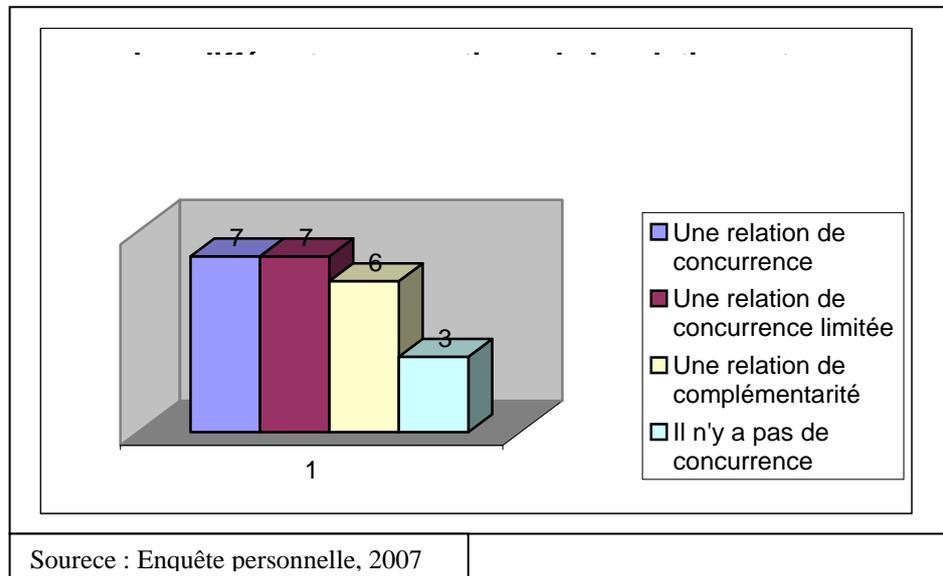
Ainsi, à ce niveau de la réflexion, on ne peut pas s'empêcher de poser le constat suivant : si le périmètre et la représentation de la centralité dans la ville de Tunis se trouve redéfinie par l'importance de nouveaux aménagements urbains programmés pour satisfaire les besoins évolutifs des usagers, et si la perception même de la centralité se trouve transformée par les pratiques de ces derniers et l'imaginaire des aménageurs publics ainsi que par les acteurs privés qui exploitent la représentation de la centralité afin de maximiser leur profit en valorisant l'image des espaces qu'ils produisent ; on pourrait donc admettre l'idée que ces différentes transformations permettent de fonder l'hypothèse d'une définition de la centralité autour d'enjeux et acteurs nouveaux. Ainsi, en admettant cette hypothèse, on pourrait se demander : comment pourrait-on envisager dans ce cadre l'évolution du rapport entre la centralité originelle de la ville et sa centralité périphérique émergente ?

En effet, l'analyse des discours des 24 enquêtés, permet de souligner différents types de rapports que ces derniers évoquent pour qualifier la relation entre le centre ville de Tunis et les nouveaux centres émergents à sa périphérie.

Ainsi, comme le montre le graphique n°36 suivant, nous avons tenté de

syntétiser ces différents rapports autour de quatre rubriques principales exprimant les perceptions que se font les enquêtés<sup>1</sup> concernant la relation entre le centre ville et les nouveaux centres périphériques de la ville de Tunis.

**Graphique n° 36: Les différentes perceptions de la relation entre le centre ville et les centres périphériques de la ville de Tunis**



Ce graphique n° 36 illustre que :

- Parmi les enquêtés, 7 perçoivent cette relation comme un rapport de concurrence totale.
- 7 autres acteurs, relativisent la relation de concurrence évoquée par les précédents en précisant qu'il s'agit d'une relation de concurrence qui reste quand même limitée à certains niveaux.
- Dans la troisième catégorie, nous avons recensé 6 acteurs partageant la même idée en exprimant une relation de complémentarité entre le centre ville de Tunis et les nouveaux centres émergents à sa périphérie.
- Enfin, 3 acteurs pensent qu'il n'y a pas de relation de concurrence entre les deux entités spatiales originelle et périphérique de la ville.

Voyons, maintenant, quels sont les différents contenus et arguments que les enquêtés présentent pour justifier chacune de ces relations évoquées ?

<sup>1</sup> A l'exception d'un acteur privé qui ne s'est pas exprimé par rapport à cette question durant notre entretien.

### 1) La relation de concurrence :

Comme l'indique le tableau de synthèse n°89, quatre acteurs publics (l'historienne urbaniste retraitée de l'ASM/Apb7, le directeur du service technique à la municipalité de Tunis/Apb1, le responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat/Apb8 et le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation et Réhabilitation Urbaine/Apb12) et trois acteurs privés ( le promoteur immobilier privé/Apv7, le promoteur immobilier privé/Apv8 et le promoteur immobilier privé/Apv9) estiment que le centre ville de Tunis est concurrencé par les centres émergents à la périphérie. En effet, l'analyse des discours de ces enquêtés, nous a permis de discerner dix arguments, que ces derniers adoptent pour justifier ce rapport de concurrence. Arguments, dont la l'examen, nous a permis de les organiser autour des deux catégories suivantes :

- La première catégorie considère les dysfonctionnements du centre ville comme facteurs accentuant ce rapport de concurrence. Comme le montre le tableau n°89 suivant, dans cette catégorie sont classés l'historienne urbaniste retraitée de l'ASM (Apb7), le directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) et le promoteur immobilier privé/Apv9. En effet, pour justifier la concurrence du centre ville par les pôles de centralité émergents à la périphérie, chacun de ces derniers se réfère à un problème faisant souffrir le centre originel de Tunis. Ainsi, l'historienne urbaniste retraitée de l'ASM (Apb7) évoque par exemple le problème du manque d'animation nocturne dans le centre ville par rapport à celle caractérisant les lieux de centralité périphérique. A ce propos, elle affirme « Oui, il y a concurrence, par exemple à la Cité Nasser, le soir il y a des cafés, des pizzerias etc qui sont pleins. Alors que l'avenue H.Bourguiba, où on a investi énormément pour drainer la foule, à partir de 21 h ou 22 h elle est vide. C'est vraiment un problème ».

Quant au directeur du service technique à la municipalité de Tunis (Apb1) qui annonce: « Bien sûr, le centre-ville est concurrencé par les autres nouveaux centres », justifie cette concurrence en évoquant les problèmes caractérisant le centre ville « par rapport à son développement, sa rénovation, son réaménagement ». C'est dans ce sens qu'il explique « il y a des zones qui sont difficile à réaménager comme « la petite Sicile » avec son problème de foncier (le sol est mauvais, les fondations coûtent cher). Il conclut donc que « le centre-ville est concurrencé par les autres nouveaux centres qui n'ont pas ces problèmes. Ce qui fait que les promoteurs ne sont pas très attirés par le centre-ville et veulent investir ailleurs.

Enfin, le promoteur immobilier privé/Apv9, attribue la justification de ce rapport de concurrence aux problèmes d'esthétique urbaine, du manque d'entretien du centre ville et de l'image péjorative qui en découle. Ainsi, il déclare « Bien sûr, il y a concurrence, surtout que le centre ville souffre de beaucoup de problème concernant les anciens bâtiments menaçant ruine et qui ne contribuent pas ni dans son esthétique ni dans la valorisation de son image attractive ».

Tableau n° 89: Rapport de concurrence : les centres secondaires (CS) concurrencent le centre ville (CV)

Eléments de concurrence	Arguments concernant le centre ville						Arguments concernant les centres secondaires				Nombre d'arguments par acteur
	Manque d'animation nocturne dans le CV	Problème du foncier et de rénovation du CV	Problème de circulation et du stationnement dans le CV	Problème d'esthétique et d'entretien dans le CV	L'image urbaine négative du CV	L'abandon du CV	Les centres commerciaux dans les CS	L'implantation des nouveaux services dans les CS	Avantage de la circulation et du stationnement dans les CS	L'importance des commerces, des loisirs et du tertiaire dans les CS	
Acteurs											
Apb7	x										1
Apb1		x									1
Apb8					x	x	x		x		4
Apb12						x		x			2
Apv7			x	x			x		x	x	5
Apv8			x						x		2
Apv9				x	x						2
Fréquence des arguments chez les acteurs	1	1	2	2	2	2	2	1	3	1	

Source : enquête personnelle, 2007

- La deuxième catégorie regroupe les enquêtés qui, pour expliquer ce rapport de concurrence, opèrent une comparaison entre le centre ville et les centres secondaires tout en mettant en exergue l'accent sur certaines caractéristiques urbaines et fonctionnelles ayant donné de l'avantage à ces derniers espaces. Dans cette catégorie, sont classés : le responsable enquêté à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8), le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation et Réhabilitation Urbaine (Apb12), le promoteur immobilier privé/Apv7 et le promoteur immobilier privé/Apv8. Ainsi, dans ce cadre ce dernier (Apv8) affirme : « Je pense qu'ils (les centres secondaires) font plus que concurrencer le centre-ville. Je crois que par moment, le centre-ville face à ces nouvelles centralités, devient délaissé. On a l'impression que notre centre ville devient plus un espace culturel que fonctionnel ». Il confirme « C'est normal, à cause des problèmes d'accessibilité du centre ville. Vous savez les fonctions qu'on trouve aussi dans le centre-ville on les trouve ailleurs dans les nouveaux centres émergents qui sont mieux accessibles. Alors c'est normal que pour certaines fonctions les gens préfèrent aller aux nouveaux centres. D'autant plus que dans ces derniers, les gens peuvent se stationner facilement ce qui n'est pas le cas dans le centre-ville ». En effet, en se référant également à l'argument de l'accessibilité, le responsable enquêté à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8) présente cette accessibilité comme un problème nuisant au centre ville et comme un facteur renforçant l'attractivité et la fréquentation des centres secondaires. D'ailleurs, à ce propos, il confirme que « la concurrence d'un lieu de centralité reste tributaire de l'accessibilité. Si on fait un centre qui n'est pas accessible ou si on construit un parking qui est rudement cher, ça ne va pas ramener les gens ». Ainsi, en se basant sur ce raisonnement, il estime que « ces nouveaux centres concurrencent le centre ville ». ajoutons que cette concurrence il la perçoit, également, dans le comportement des habitants des centres périphériques qui, délaissent le centre ville, tout en étant sensibles à certaines de ses représentations péjoratives, d'une part et tout en étant satisfaits par les équipements de leurs lieux d'habitat, d'autre part. « Il y a beaucoup de gens qui habitent à Mutuelle ville qui ne vont presque plus au centre ville. D'abord, ils associent au centre ville une image négative, (...) mais aussi ils habitent dans des quartiers qui sont bien équipés où ils peuvent satisfaire aisément leurs besoins ». Enfin pour insister sur l'évidence de la concurrence du centre ville par les centres émergents à la périphérie, cet acteur achève son discours en s'interrogeant de manière rhétorique « si vous habitez à 5 km du centre ville qu'est ce qui pourrait vous

motiver pour fréquenter cet espace si vous avez tout dont vous disposer à proximité dans votre centre périphérique? »

De son côté le directeur du service aménagement à l'Agence de Rénovation et Réhabilitation Urbaine(Apb12), attribue la concurrence entre le centre ville et les centres secondaires au fait que ces nouveaux centres représentent les nouveaux lieux d'implantation qui attirent « les sociétés de services qui ont délaissé le centre ville, comme les sociétés d'informatique, les banques, les bureaux d'études ... » A ce propos, cet acteur affiche sa réticence par rapport à cette concurrence en affirmant qu'elle « ne permet pas à la ville de jouer pleinement son rôle. »

Enfin, le dernier acteur recensé dans cette catégorie, est le promoteur immobilier privé/Apv7. En effet, lorsqu'il compare le centre ville aux centres secondaires, il n'hésite pas à privilégier ces nouveaux centres au centre originel. Pour se justifier, il présente l'accessibilité, la facilité de stationnement, le centres commerciaux et l'attraction des fonctions de commerce, de loisir et de tertiaire, comme les principaux atouts caractérisant les centres périphériques. Contrairement au centre ville, qui, ne disposant plus de ces qualités souffre également d'une détérioration de son image urbaine suite au manque d'entretien. Ainsi, pour mettre en exergue certains dysfonctionnements du centre ville, le promoteur immobilier privé/Apv7 déclare que : « Ces nouveaux lieux attirent les différentes activités, surtout celles du commerce et du loisir, mais aussi du tertiaire, pour s'y implanter. Alors que le centre-ville ne se développe pas vraiment. A part le Palmarium (centre commercial), il n'y a pas eu grand chose dans le centre ville. Et ça ce n'est pas suffisant. Les transformations et les efforts d'entretien touchent uniquement les axes principaux du centre-ville, mais ce dernier ne se limite pas à ses axes. Dans le centre ville, il y a aussi des problèmes de parkings, alors les gens préfèrent aller aux Berges du lac nord ou aux autres lieux nouveaux de centralité comme cité Ennasser ou même Carrefour ».

En effet, ces extraits exprimés par les sept acteurs précédents affirmant la concurrence du centre ville par les centres secondaires périphériques, attirent notre attention sur les travaux de F. Ascher<sup>1</sup>. Sachant que ce dernier pose le postulat de nouvelles spécialisations spatiales induisant une transformation structurelle des villes, obligeant à relativiser la place du centre, tant au sens géométrique (accessibilité), que

---

<sup>1</sup> F. Ascher, « La république contre la ville : essai sur l'avenir de la France urbaine, La tour d'Aigues, 1998, p. 200.

d'un point de vue fonctionnel. Pour l'auteur, l'acceptation de la notion de centre n'est plus une structure unique (à savoir le seul espace capable de dégager des mouvements de diffusion / attraction). Il est alors possible d'envisager l'acceptation de la notion de centralité pour des espaces excentrés. « La conception ancienne de la centralité est fonctionnellement de plus en plus intenable » affirme F. Ascher<sup>1</sup>.

## **2) La relation de concurrence limitée :**

Le tableau n°90 suivant, montre que trois acteurs privés (l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme/Apv3, le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis/Apv6 et la directrice de bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC »/Apv5) et quatre acteurs publics (l'architecte dans le service aménagement de la municipalité de Tunis/Apb2, l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis/Apb4, le responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat Apb8 et le directeur des études à la direction de l'aménagement du territoire/Apb11) qualifient la relation entre le centre ville et les centres secondaires dans la ville de Tunis comme étant une relation de concurrence limitée.

En effet, par relation de concurrence limitée, les enquêtés expriment une relation qui semble être tributaire de différents éléments caractérisant chacune des entités urbaines originelle et périphérique de la ville de Tunis. Ainsi, l'examen du tableau suivant nous permet de remarquer que, dans les discours des enquêtés, cette relation de concurrence n'est pas perçue comme une concurrence totale et affirmée privilégiant une de ces deux entités urbaines par rapport à une autre. Au contraire elle est présentée comme une concurrence relativisée en fonction du critère d'évaluation (niveaux ou éléments de concurrence) que l'on envisage. Ainsi, comme le montre ce tableau (n°90) l'expression de cette relation, chez les sept enquêtés, paraît dépendante et liée aux différents domaines d'activités et fonctions ainsi qu'aux différentes représentations urbaines caractérisant le centre ville, d'une part, et les centres périphériques émergents, d'autre part.

Ainsi, on pourrait se demander quels sont les différents contenus et arguments que les enquêtés présentent pour justifier cette relation de concurrence relativisée entre le centre ville et les centres périphériques ?

---

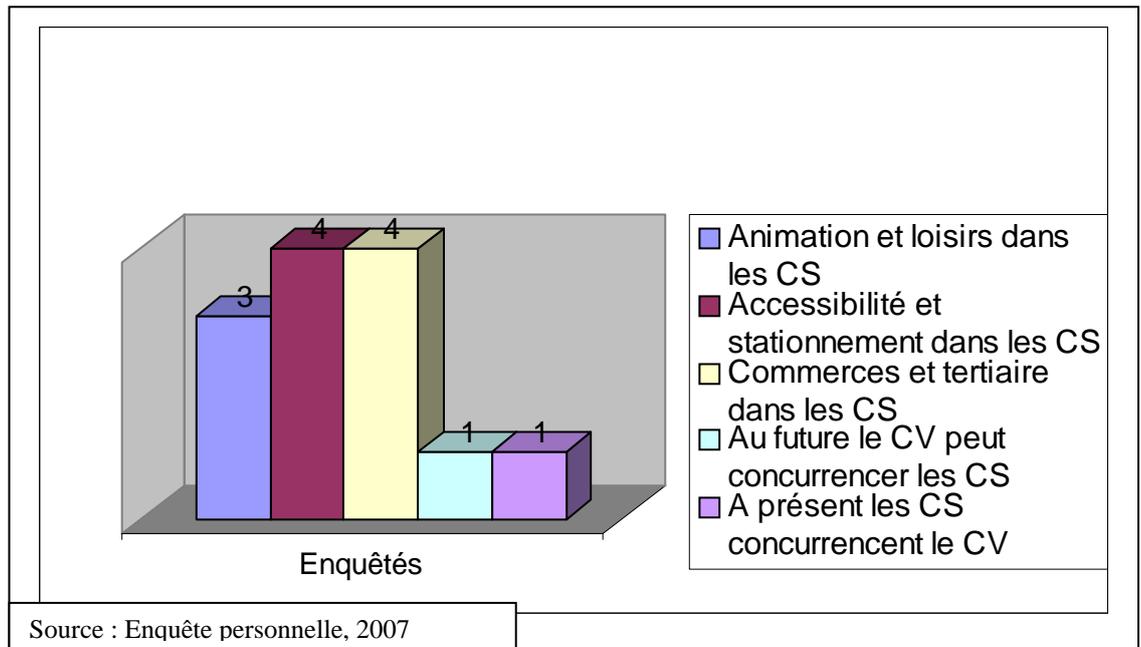
<sup>1</sup> F. Ascher (1998), Idem.

Tableau n° 90: Rapport de concurrence limitée entre les centres secondaires (CS) et le centre ville (CV)

Eléments de concurrence	Les domaines où les centres secondaires (CS) emportent la concurrence par rapport au centre ville(CV)					Les domaines où le centre ville (CV) emporte la concurrence par rapport aux centres secondaires (CS)				Nombre d'arguments par acteur
	Animation et loisirs dans les CS	Accessibilité et stationnement dans les CS	Commerces et tertiaire dans les CS	Au future les CS ne peuvent pas concurrencer le CV	A présent les CS concurrencent le CV	Au future le CV peut concurrencer les CS	A présent le CV ne concurrence pas les CS	Symbolique historique culturelle et patrimoniale du CV	Polysocialité et plurifonctionnalité du CV	
Acteurs										
Apv3	X							X		2
Apv6	X	X	X					X	X	4
Apv5		X			X	X				3
Apb2		X		X			X			3
Apb4	X		X					X		3
Apb8		X	X					X		3
Apb11			X						X	2
Fréquence des arguments chez les acteurs	3	4	4	1	1	1	1	4	2	

En effet, l'examen du tableau n°90 nous a permis de réaliser les graphiques suivants qui illustrent la fréquence des éléments de concurrence dans les discours des enquêtés concernant le centre ville (graphique n°37), d'une part, et les centres secondaires (graphique n°38), d'autre part.

**Graphique n° 37: Les niveaux de concurrence des centres secondaires (CS) par rapport au centre ville (CV) de Tunis**

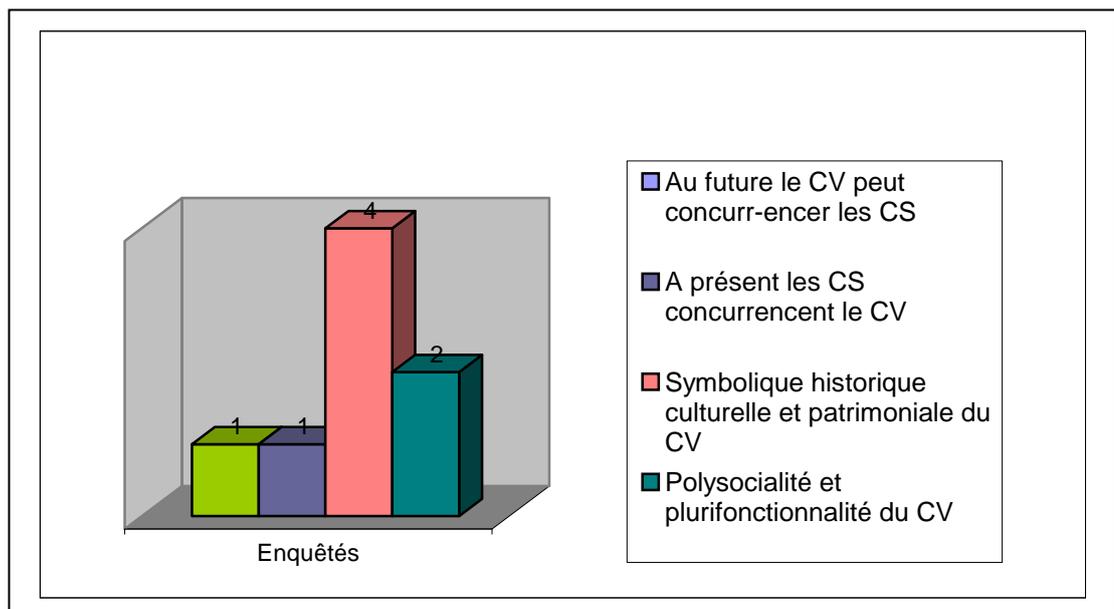


Cela dit, très vite, ils précisent que ce rapport de concurrence privilégiant les centres secondaires connaît ses limites à partir du moment où on l'envisage en considérant la dimension symbolique historique et culturelle (4 acteurs) ainsi que la dimension polysociale (2 acteurs) spécifiques au centre ville (voir graphique n°38).

En effet, d'après nos enquêtés, seules ces deux dimensions distinctives du centre ville permettent à cet espace de s'imposer dans ce rapport de concurrence. Ainsi, à ce propos, le directeur de l'urbanisme à la Société de Promotion du Lac de Tunis (Apv6) affirme : « Je ne pense pas qu'il y a concurrence entre les centres secondaires et le centre ville. Le centre ville a ses propres caractéristiques et ses spécificités. Le centre ville a acquis sa fonction symbolique et historique. C'est aussi un espace plurifonctionnel, on trouve dedans les commerces, les équipements de culture, le théâtre municipal, les activités des échanges, les services, etc. Rien que le fait qu'il soit proche de la médina qui, elle, a sa propre dynamique, ça ne peut que renforcer son animation, etc. Par contre on peut probablement parler de concurrence au niveau des activités de loisirs et de

tertiaire aussi que des équipements de stationnement. Je pense qu'à ces niveaux il est concurrencé par le Lac et Bourgel par exemple». De même, en expliquant qu'« auparavant tout le monde fréquentait le centre ville pour se promener et s'amuser. Alors qu'aujourd'hui, une certaine catégorie fréquente les Berges du lac ou la cité Nasser ou El manar », l'architecte-urbaniste dans un bureau d'étude en urbanisme (Apv3) admet l'existence d'une certaine concurrence entre les centre secondaires et le centre ville de point de vue animation, mais certainement pas de point de vue symbolique et culturel ». Nous remarquons que cette même idée est préconisée également par le responsable à l'Agence Foncière de l'Habitat (Apb8) qui affirme : «Aujourd'hui il y a un nouveau phénomène qui est l'extension de la ville qui a provoqué la polycentralité. On assiste donc au développement de nouveaux centres qui concurrencent le centre ville au niveau de l'accessibilité, au niveau fonctionnel mais pas au niveau culturel et symbolique ». Toujours dans la même longueur d'idées l'architecte à la Société Nationale Immobilière de Tunis (Apb4) déclare qu'« au niveau des activités de loisirs les nouveaux centres périphériques sont plus attractifs que le centre ville. Par exemple, pour mon cas, je préfère fréquenter un salon de thé aux Berges du lac qu'un autre au centre ville. Par contre au niveau de la symbolique le centre ville l'emporte, je pense qu'avec son histoire, son patrimoine, son architecture ancienne, il reste le premier centre parce qu'il nous rappelle notre origine, bref notre identité ».

**Graphique n° 38: Domaines de concurrence du centre ville (CV) par rapport aux centres secondaires (CS) de Tunis**



Source : Enquête personnelle, 2007

Nous remarquons également que par rapport à ces derniers enquêtés, l'explication du directeur des études à la direction de l'aménagement du territoire (Apb11) pour justifier ce rapport de concurrence paraît un peu différente. En effet, en affirmant que « les centres programmés comme El manar, El menzeh, les berges du lac, peuvent concurrencer le centre ville », il rejoint les acteurs précédents dans leur pensée. Mais, très vite son argumentation se différencie de la leur lorsqu'il souligne la ségrégation socio-spatiale de ces centres programmés à la périphérie comparée à la polysocialité du centre ville. D'ailleurs, à ce propos, il annonce « actuellement, je pense que quelqu'un qui est issu d'une classe aisée qui va faire du shopping va se diriger vers centre Makni, centre X, etc (les centres commerciaux périphériques). Alors qu'une personne qui est issue d'un milieu moyen voire défavorisé se dirige plutôt vers le centre ville car il reste le seul lieu polysocial, où on trouve dedans des biens à la portée de tous ».

Enfin, la dernière remarque que nous avons faite d'après la lecture du tableau n°92 concerne les enquêtés l'architecte dans le service aménagement de la municipalité de Tunis (Apb2) et la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5). En effet, ce qui est intéressant chez ces derniers, c'est le fait que, contrairement aux acteurs précités, ils évoquent une relation qui limite et inscrit dans le temps la nature de la concurrence entre le centre ville et les centres secondaires. Ainsi, ils estiment qu'au présent les centres secondaires concurrencent le centre ville, mais dans le futur ils prévoient un renversement de ce rapport de concurrence qui pourrait privilégier le centre ville à condition que cet espace dépasse ses dysfonctionnements urbains. C'est dans ce sens que la directrice du bureau d'étude en urbanisme « PAOTIC » (Apv5) affirme : « Je pense que l'hypercentre a, aujourd'hui, encore un problème de fonctionnalité. C'est-à-dire que pour le moment il y a une certaine concurrence qui est liée au fait que l'hypercentre n'a pas encore acquis un mode de fonctionnement qui lui permet un accès facile, qui nous permet d'y bouger et d'y circuler facilement, etc. Mais quand ça sera plus le cas, sachant qu'aujourd'hui il y a des processus de requalification aussi bien pour les piétons que pour les véhicules etc. Ces processus font que dans l'avenir on peut espérer que le centre ville sera en mesure de fonctionner d'une manière optimale. A ce moment je ne pense pas qu'il y aura de concurrence, ni avec la banlieue nord, ni avec les Berges du lac ou avec la cité Nasser ». Quant à l'architecte dans le service aménagement de la municipalité de Tunis (Apb2), en projetant ce rapport de

concurrence dans le temps, il donne son propre exemple en disant : « A long terme, le centre ville peut concurrencer les centres périphériques. Personnellement, aujourd’hui je préfère habiter dans un centre périphérique donc loin du centre ville, mais à condition qu’il soit facilement accessible et bien équipé ».

### **3) La relation de complémentarité :**

Le tableau suivant n°91, montre que cette relation de complémentarité est évoquée par trois acteurs privés (le directeur de bureau d’étude en urbanisme « DIRASET »/Apv1, le directeur du bureau d’étude en urbanisme « URAM »/Apv2 et le représentant de la fédération des bâtiments /Apv10) et trois acteurs publics (l’architecte-urbaniste à l’Agence Foncière de l’Habitat/Apb9, le directeur au ministère de l’équipement /Apb13 et le directeur au ministère du développement et de la coopération /Apb14). Ces derniers pour en parler utilisent des termes comme « desserrement », « substitut », « harmonie », « relaie », etc.

*Tableau n° 91: Rapport de complémentarité entre les centres secondaires (CS) et le centre ville (CV)*

<b>Arguments</b>	<b>Enjeu symbolique culturel et historique du CV</b>	<b>Polyfonctionnalité et les fonctions de commandement dans le CV</b>	<b>Surcharge du CV</b>	<b>Nombre d’arguments par acteur</b>
<b>Acteurs</b>				
<b>Apv1</b>		x		1
<b>Apv2</b>	x			1
<b>Apv10</b>			x	1
<b>Apb9</b>				0
<b>Apb13</b>				0
<b>Apb14</b>				0
<b>Fréquence des arguments chez les acteurs</b>	1	1	1	

Source : Enquête personnelle, 2007

En effet, la majorité de ces acteurs, qui sont au nombre de quatre, quand ils évoquent cette relation de complémentarité entre le centre ville et les centres secondaires, c’est pour nier toute concurrence entre ces deux entités spatiales de la ville. Ainsi, l’architecte-urbaniste à l’Agence Foncière de l’Habitat (Apb9) affirme tout

simplement que « les centres à la périphérie ne concurrencent pas le centre ville, mais ils le complètent ».

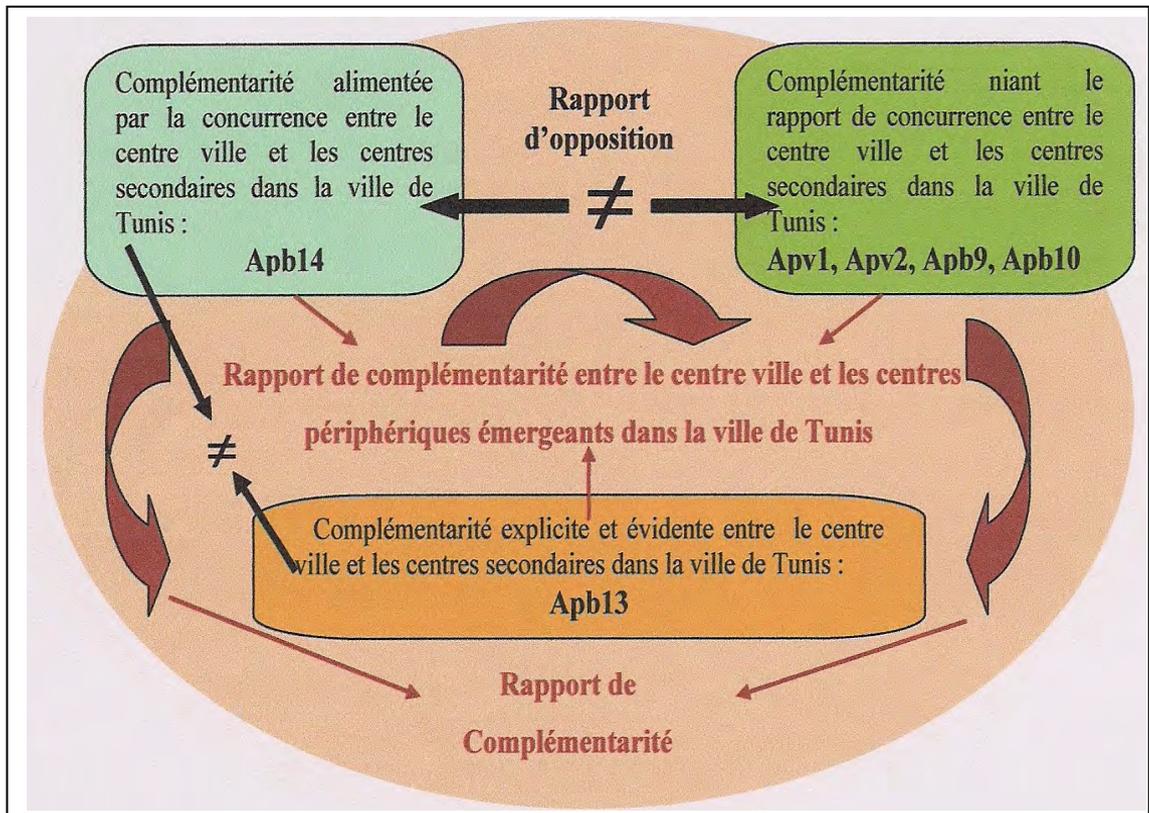
En outre, le directeur de bureau d'étude en urbanisme « DIRASET » (Apv1) annonce « Les centres qui se développent en périphérie ne concurrencent pas le centre ville. Vous avez un centre qui détient l'essentiel des pouvoirs des décisions politiques administratif et économique et vous avez des centres périphériques qui sont plus des centres de services à la population et de loisir aussi. C'est ce qu'on appelle "la reproduction sociale simple". C'est à dire en terme de fonctions la reproduction sociale c'est tout ce qui est commerce de base, service à la population depuis la boulangerie jusqu'à l'abri. Alors le centre ville de Tunis à ça, en plus des fonctions de décision et de commandement ». Donc, en s'appuyant sur ces arguments, cet acteur conclut que « les centres secondaires ne concurrencent pas du tout le centre ville, mais ils le desservent un peu. C'est vrai parce qu'aujourd'hui vous pouvez régler un problème dans la municipalité de Ben Arous alors qu'avant vous passiez obligatoirement par le centre ville ».

Le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URAM » (Apv2) affirme à son tour « Il n'y a pas concurrence entre le centre ville et les centres périphériques. Ces derniers représentent un substitut au centre ville pour certaines fonctions comme le commerce moyen et de lux, mais ils ne concurrencent pas le centre ville, car il y a une symbolique d'aller au centre ville. Parce qu'on s'approprie une ville par le biais de l'appropriation de son centre ville ». Il faut ajouter aussi le témoignage significatif du représentant de la fédération des bâtiments (Apv10) qui tout en rejetant « le rapport concurrence entre le centre-ville et les nouveaux centres secondaires » ; S'exprime plutôt sur « un rapport de complémentarité entre les deux ». Pour se justifier, il avance l'argument de la surcharge et de la saturation du centre ville en disant : « Je trouve que si le centre-ville n'a plus la capacité d'accueil des habitants parce qu'il est surchargé et sa superficie est épuisée alors c'est normal que d'autres espaces vont se créer pour le relayer et absorber la demande en logement exprimée et donc ils vont le compléter ».

Cela dit, il faut préciser que les discours développés, par le directeur au ministère du développement et de la coopération (Ap14) et le directeur au ministère de l'équipement (Ap13), concernant ce rapport de complémentarité, font apparaître des points de divergences et des points de convergence, comparés aux discours tenus par les quatre acteurs précédents.

Ainsi donc, pour mieux illustrer les différentes appréciations que les six enquêtés attribuent à cette relation de complémentarité entre le centre ville et centres secondaires, nous avons réalisé le schéma de synthèse suivant.

**Schéma de synthèse n° 26: Différentes interprétations du rapport de la complémentarité selon les enquêtés**



L'observation de ce schéma n°26 montre les rapports de divergence et ceux de convergence dans les discours des enquêtés concernant la relation de complémentarité entre le centre ville et les centres secondaires.

Ainsi donc, tout en évoquant cette complémentarité, les six acteurs se rejoignent, mais lorsqu'ils en parlent, les propos de différents acteurs se contredisent en exprimant différentes acceptations de cette complémentarité.

Ainsi, Alors que les deux directeurs respectifs des bureaux d'études en urbanisme « DIRASET » (Apv1) et « URAM » (Apv2), l'architecte dans le service aménagement de la municipalité de Tunis (Apb9) et le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) estiment que la complémentarité entre centre ville et centres secondaires nie le rapport de concurrence entre ces deux entités spatiales, le directeur au ministère du développement et de la coopération (Apb14) admet l'existence de ce rapport de concurrence tout en insistant sur sa contribution dans l'optimisation de

cette complémentarité. Ce dernier justifie, donc, son raisonnement, en affirmant que « la complémentarité entre les différents centres est nécessaire pour avoir une harmonie au niveau de l'aménagement de la ville et plus de contrôle concernant l'extension globale de la ville ». Il explique cet argument en ajoutant : « Cela veut dire qu'il faut intégrer plus d'espace vert là où il y a beaucoup plus de possibilités de développer l'espace vert en dehors du centre ville. Dans un autre endroit il faut intégrer plus d'animation et plus d'esthétique urbaine par exemple, sachant que le centre ville est ancien et qu'on ne peut pas y intervenir ». Enfin, il tire la conclusion que « cette complémentarité est nécessaire surtout avec les centres nouveaux là où les architectes, les urbanistes ont les possibilités de mieux agir sur ces centres. Donc, on peut parler de concurrence entre centre ville et nouveaux centres, mais je pense que la concurrence est nécessaire pour améliorer leur complémentarité ».

Cependant, il faut préciser que contrairement à ce dernier, le directeur interrogé au ministère de l'équipement (Apb13), ne se représente pas ce rapport de concurrence comme un atout améliorant la complémentarité entre le centre originel et les centres périphériques de la ville de Tunis. En effet, il estime que « s'il y a une concurrence c'est une mauvaise chose parce qu'elle risque de faire vider le centre ville de ses habitants ». Il ajoute : « Je ne pourrais pas dire qu'il y a une concurrence mais plutôt il y a rapport de complémentarité et même s'il y a une concurrence il faut faire en sorte qu'elle soit perçue comme une complémentarité ». Ainsi, cet acteur se sert de cet avertissement pour convaincre de la relation de complémentarité qu'il préconise. D'ailleurs, pour se faire, il explique « Contrairement à la ville traditionnelle avec un centre ville ancien autour duquel fonctionne le reste de la ville. L'agglomération, elle, doit avoir un centre historique en plus des centres secondaires qui se complètent et qui servent de relais entre la périphérie et le centre ville.

Il y a des fonctions qui peuvent être dispersées et éclatées pour éviter une super concentration d'un certain nombre de fonctions centrales, mais le centre de Tunis restera toujours le centre de Tunis pour un certain nombre d'activités notamment culturelles : le théâtre on le trouve à Tunis dans le centre ville ».

Enfin, au-delà de leurs divergences, le rapport de complémentarité autour duquel s'accordent les enquêtés précédents, pourrait nous rappeler l'hypothèse émise par M. Fauré qui développe un point fort intéressant au sujet des relations entre les polarisations périphériques et les centres-villes. En effet, si nous pouvons difficilement

affirmer les liens entre le centre et les centres secondaires, ces derniers participent au dynamisme de l'agglomération. Ils bénéficient du dynamisme de la ville-mère pour leur essor. Leur existence est liée à celle du centre de l'agglomération. Les pôles périphériques sont intégrés et étudiés dans l'ensemble aggloméré auquel ils appartiennent.<sup>1</sup> Donc le dynamisme des pôles périphériques semble davantage profiter à la commune-centre et à renforcer son image.

#### **4) Il n'y a pas une relation de concurrence:**

D'après le tableau n°92, seuls le directeur de bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4), le directeur d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) et le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) estiment qu'il n'y a pas un rapport de concurrence entre le centre ville et les centres émergents à la périphérie de la ville de Tunis.

En effet, il faut préciser que ces derniers se contentent de nier le rapport de concurrence entre le centre ville et les centres secondaires, tout en mettant en exergue plusieurs niveaux de différence caractérisant ces deux entités spatiales. Ainsi, l'analyse de leur discours, nous a permis de cerner les six arguments qu'ils avancent pour justifier leur réponse.

Ainsi, comme le montre le tableau n°92, le directeur d'aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) met en exergue la polysocialité du centre ville en rappelant qu'elle constitue une caractéristique spécifique à cet espace. C'est dans ce sens qu'il annonce « le centre ville attire toutes les couches sociales et plutôt celles qui occupent les zones populaires alors que les centres secondaires attirent uniquement les occupants et les usagers des zones qui leur sont proches ».

---

<sup>1</sup> Par exemple, le pôle aérospatial de Blagnac-Colomiers existe en soi, il maintient cette activité dans l'ensemble de l'agglomération (sous-traitant...). Pourtant, c'est Toulouse qui bénéficie de l'image de métropole, dont l'activité aéronautique participe largement à renforcer ce rôle. In F. Solignac-Luance, « L'évolution de la centralité et l'émergence de polarisations nouvelles dans les espaces urbains : le cas de l'agglomération toulousaine », Toulouse : Thèse de doctorat géographie et aménagement, CIEU/UTM, Décembre 1995, p 215.

**Tableau n° 92: Il n'y a pas de rapport de concurrence entre les centres secondaires (CS) et le centre ville (CV)**

Arguments selon les acteurs	Poly-fonctionnalité du CV	Enjeu symbolique et historique du CV	Enjeu culturel et touristique du CV	Poly-socialité du CV	Spécialisation fonctionnelle des CS	L'attraction limitée des CS aux zones limitrophes	Nombre d'arguments par acteur
Acteurs							
Apb3	x			x	x	x	4
Apb10		x					1
Apv4	x		x				2
Fréquence des arguments chez les acteurs	2	1	1	1	1		

Source : Enquête personnelle, 2007

Ensuite, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) et le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) soulignent un deuxième niveau de différence, en comparant la polyfonctionnalité du centre ville à la spécialisation fonctionnelle des centres secondaires. A ce propos, le directeur du service aménagement à la municipalité de Tunis (Apb3) annonce « il n'y a pas de concurrence, car les centres secondaires sont spécialisés, leur contenu est très ciblé par rapport à celui du centre ville qui est polyfonctionnel ». En outre en se basant sur cette polyfonctionnalité du centre ville, le directeur du bureau d'étude en urbanisme « URBACONSULT » (Apv4) affirme que les centres émergents à la périphérie « ne peuvent pas concurrencer le centre ville parce que ce dernier reste quand même assez complet. On y trouve plusieurs fonctions : les services, les équipements du quotidien et les équipements du non-quotidien, etc. » En effet, dans son discours cet acteur, ajoute un nouvel argument qui concerne l'enjeu culturel et touristique du centre ville. Il déclare alors « il y a aussi un autre élément qui entre en jeu, puisque le centre ville est un espace fréquenté et privilégié par les touristes. Tu ne verras jamais un touriste qui va à El manar ou à cité Ettathamen ». Il insiste donc sur le fait que « certaines fonctions qui sont liées à la fois à la médina et aux objets pittoresques, font qu'elles restent toujours dans le centre-ville. Et il est impossible de les emmener ailleurs. Comme l'artisanat qui

est un truc rare et spécifique au centre ville. Par exemple dans les quartiers d'habitats à la périphérie on ne trouve pas une boutique d'artisanat ? »

De son côté, pour convaincre de son opinion, le directeur de l'agence de mise en valeur du patrimoine (Apb10) évoque l'enjeu symbolique et historique du centre ville, en disant : « Je ne crois pas à la concurrence entre centre ville et centres secondaires. C'est difficile de le dire, parce que le centre ville ayant un aspect très historique, il conserve toujours son attirance. Quand on a tout épuisé on revient au centre ville qui est l'espace symbole de notre mémoire collective. Donc je ne crois pas qu'ils puissent lui faire une concurrence. »

Partant de la lecture de ces extraits on pourrait remarquer que ces trois enquêtés ne se contentent pas seulement d'affirmer l'inexistence de concurrence entre le centre ville et les centres secondaires ; mais, ils évoquent également différents arguments pour justifier cette affirmation. Et paradoxalement, aucun d'entre eux ne tente de qualifier de manière précise la nature du rapport liant le centre originel de la ville de Tunis à ses centres périphériques.

Ainsi, deux interprétations peuvent se dégager de cette attitude paradoxale :

- La première interprétation pourrait exprimer l'incompréhension voire la l'ambiguïté qui prime sur la nature du rapport liant le centre ville aux nouveaux centres émergents à la périphérie, dans un contexte urbain marqué par une centralité urbaine en cours de formation et en pleine évolution.

- La deuxième interprétation pourrait exprimer l'idée que ces enquêtés, en niant la concurrence du centre ville par les nouveaux centres émergents à la périphérie, préconisent implicitement la suprématie du centre originel dans son rapport avec le reste de la ville.

D'ailleurs pour mieux expliquer cette deuxième interprétation on pourrait se référer à F. Solignac-Luans<sup>1</sup> soulignant que la prépondérance du centre-ville ne peut totalement être remise en question du fait qu'il conserve les édifices liés au pouvoir. Selon cet auteur, le centre-ville reste le vecteur traditionnel de l'affirmation de la centralité, qu'aucune périphérie ne peut lui disputer. La dispersion des activités est, une donnée nouvelle, mais le centre garde sa domination et sa spécificité du fait de son ambiance, de son cadre.

---

<sup>1</sup> F. Solignac-Luance, (1995), Op. Cit, p. 219.

En outre, l'observation des données dans le tableau n°92 nous pousse à adopter cette deuxième interprétation. Sachant que sur les cinq six arguments avancés par les enquêtés, quatre spécifient les qualités du centre ville (symbolique historique, enjeu touristique, polysocialité et polyfonctionnalité), contre deux arguments seulement qui soulignent les limites des centres secondaires (attraction limitée et spécialisation dans les activités) comparés au centre originel.

Ainsi donc, en se basant sur ces résultats mettant en exergue les différentes perceptions exprimées par nos enquêtés pour qualifier le rapport liant le centre de la ville de Tunis aux centres émergents à sa périphérie, on pourrait remarquer qu'implicitement ces derniers laissent transparaître l'idée de l'ambiguïté de ce rapport. En effet, ce constat attire notre attention sur l'hypothèse avancée par J.Bonamy et N. May<sup>1</sup>, qui affirment que la création de pôles aux périphéries de la ville, dont la localisation représente une alternative aux centres urbains, ouvre la possibilité de former de nouvelles centralités, dont le rapport avec la centralité initiale n'est pas clairement établi.

Enfin pour récapituler, on pourrait dire qu'il en ressort trois idées principales de cette analyse :

- D'abord, les discours des enquêtés sur la nature de la relation entre le centre ville et les nouveaux centres émergents, expriment différentes perceptions révélant l'ambiguïté de ce rapport. Cependant, au delà de cette ambiguïté, les discours des enquêtés sur la redistribution des activités dans l'ensemble de l'espace urbain permettent d'affirmer leur acceptation d'un rééquilibrage des rapports entre le centre-ville et ses périphéries.

- Ensuite, on ne peut pas s'empêcher de remarquer les discours des enquêtés mettant en exergue la suprématie de la centralité du centre ville, centralité originelle qui, selon eux, est loin d'être effacée par les nouvelles formes de polarisations. Au contraire, les pôles périphériques, en certaines mesures, même s'ils concurrencent le centre ville dans certains domaines (loisirs, services, etc), permettent de renforcer l'image de cet espace et d'affirmer sa position centrale.

---

<sup>1</sup> J.Bonamy et N.May, « Services et mutations urbaines : questionnement et perspectives », Anthropos, Paris, 1994, p. 283. « Pour eux, la ville pluricentrique, constituée de nouvelles centralités et de nouvelles fragmentations, aboutit à la fois à une forte division fonctionnelle de l'espace urbain et s'avère pour le moins éloignée du fonctionnement historique de la centralité urbaine des villes européennes. Ils formulent donc l'hypothèse du déplacement de la centralité. »

- Enfin, lorsque les enquêtés s'expriment sur leur représentation de la centralité périphérique, ils insistent sur le fait que l'émergence de nouvelles formes de polarités à la périphérie, aboutit à la formation de « centralité secondaire » obligeant à repenser la forme et la structure urbaine, tout en prenant en considération l'implication de nouveaux enjeux urbains et la contribution de nouveaux acteurs. En effet, par les nouveaux enjeux, les enquêtés entendent la production des lieux de centralité en leur assurant un développement durable, permettant de valoriser leurs propres images au niveau national et par conséquent celle de la ville entière au niveau international. Et par acteurs nouveaux, ils désignent principalement les acteurs privés en l'occurrence les promoteurs immobiliers qui par leur investissement dans les constructions, contribuent directement dans la production des lieux de centralité. Ainsi que les acteurs ordinaires, à savoir les usagers qui par la fréquence de leurs pratiques urbaines et par les différentes représentations qu'ils véhiculent, contribuent dans l'infirmité ou la confirmation de l'octroi du statut de lieux de centralité aux espaces qui se développent à la périphérie.

Ceci pourrait donc expliquer une des raisons poussant les enquêtés à penser que les nouveaux lieux de centralité en cours de formation à la périphérie représentent une nouvelle façon d'envisager la ville dans ses pratiques et ses représentations. D'où la nécessité de repenser l'acceptation de la notion de centralité périphérique dans la ville de Tunis, d'autant plus que les lieux censés la représenter sont en cours de formation. C'est dans ce cadre que les résultats de l'analyse des discours des enquêtés, révèlent l'aspiration à la représentation d'une centralité périphérique qui s'inscrit dans une logique évolutive et d'adaptations, en rappelant que la ville est un phénomène en constante évolution induisant, par conséquent, la transformation de ses composantes physiques et abstraites.

## CONCLUSION GENERALE

Au terme de cette recherche, quelles sont les réponses apportées à la problématique de départ, qui voulait cerner et décoder les fonctionnements et l'évolution ainsi que les rapports d'adéquation ou d'inadéquation entre les différentes représentations de la centralité de la ville de Tunis que véhiculent les documents officiels d'urbanisme, les discours des acteurs urbains publics et privés ainsi que les pratiques des usagers de cette ville ?

Pour atteindre cet objectif, nous avons élaboré une démarche fondée sur deux étapes principales :

- La première étape consiste à élaborer un diagnostic des différentes représentations de la centralité du Grand Tunis décodées à travers les pratiques urbaines de ses usagers et cernées dans les discours des acteurs urbains publics et privés. Le but de cette étape consiste à souligner la complexité du concept de la centralité en urbanisme en montrant le changement perpétuel de son fonctionnement au niveau de ses représentations articulées aux enjeux et aux pratiques annoncés par les acteurs de la ville.

- La deuxième étape cherche à dépasser le constat de la complexité du concept de la centralité en urbanisme afin d'approfondir la réflexion sur les aspects explicatifs permettant de mieux saisir cette complexité. Le but de cette étape était d'élucider certains déterminants explicatifs du fonctionnement des représentations de la centralité dans les discours des acteurs de la ville, afin d'explicitier certains aspects de leur ordre caché en tentant de cerner les principes et les logiques structurants de ces représentations.

### **I. Diagnostic des représentations de la centralité chez les acteurs urbains et dans les documents d'urbanisme.**

Afin d'élaborer un diagnostic des représentations de la centralité chez les acteurs urbains publics, privés et ordinaires ainsi que dans les documents d'urbanisme (nos trois corpus d'analyse), nous avons conçu le tableau de synthèse suivant (n°93). Il confronte les différents thèmes ayant abordé la question de la centralité (au moins trois fois) dans nos trois corpus d'analyse. Ce tableau fait surgir deux représentations de la centralité

qui paraissent communes aux documents officiels d'urbanisme, aux discours des acteurs urbains publics et privés ainsi qu'aux usagers de la ville. Effectivement, la représentation de la centralité chez ces derniers renvoie d'abord à celle de la centralité originelle qui a pour référent spatial le centre ville de Tunis. En outre, lorsque la question de la centralité se trouve associée spatialement au péricentre et à la banlieue proche et lointaine de la ville de Tunis, son signifié change pour laisser transparaître une nouvelle représentation qui met en exergue l'image de la centralité périphérique.

Dans le but d'approfondir cette analyse comparative, nous avons décidé de focaliser notre attention sur le contenu thématique (signifié) de ces deux représentations de la centralité de la ville de Tunis, tout en dépassant la seule logique de la référence spatiale (signifiant). Ainsi, en s'attardant sur le sens des différents thèmes qui ont abordé la question de la centralité dans les documents officiels d'urbanisme, les discours des acteurs urbains publics, privés et ordinaires de la ville ; Nous avons pu organiser le contenu thématique du tableau n°93, autour de trois dimensions principales :

- La dimension concrète
- La dimension symbolique
- La dimension sociale

Le tableau n°93 permet d'établir le graphique (n°39) suivant mettant en exergue le poids et l'interférence de chacune des dimensions précitées dans la constitution des représentations de la centralité exprimées et cernées dans nos trois corpus d'étude<sup>1</sup>.

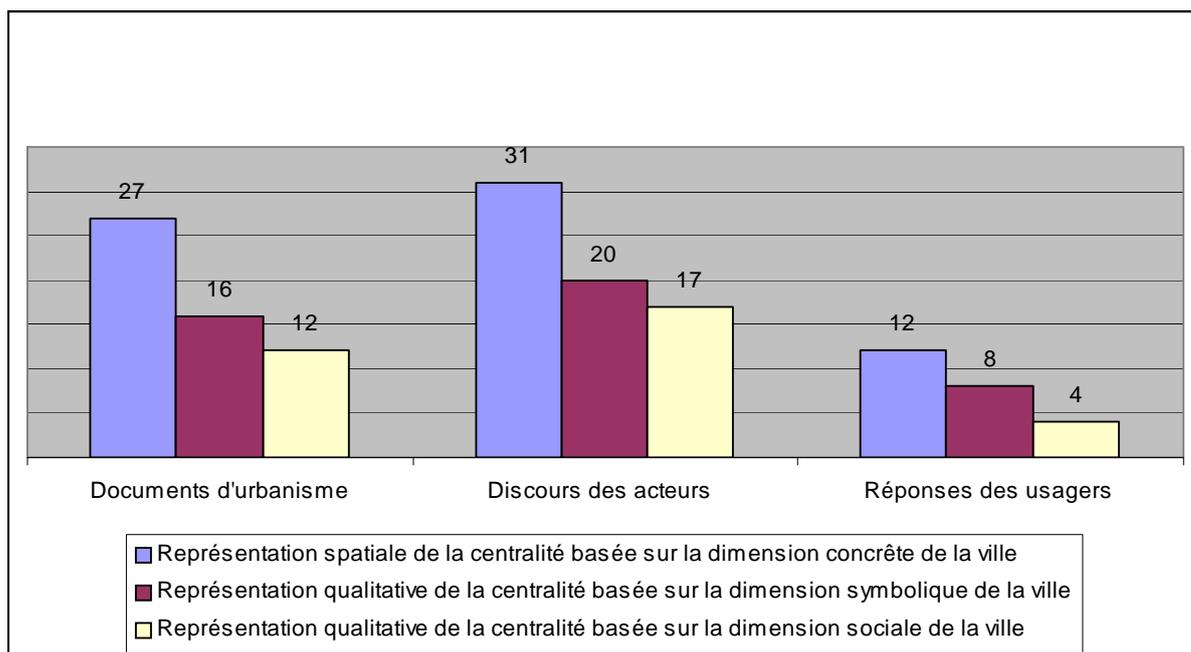
---

<sup>1</sup> Les documents officiels d'urbanisme, les discours des acteurs urbains publics et privés ainsi que les pratiques urbaines des usagers de la ville.

Tableau n°93: Comparaison entre les représentations de la centralité de la ville de Tunis dans les trois corpus d'analyse

Représentations de la centralité	Les dimensions urbaines	Les thèmes abordant la question de la centralité dans la ville de Tunis	Documents d'urbanisme	Discours des acteurs	Réponses des usagers	
REPRESENTATION CONCRETE DE LA CENTRALITE DANS LA VILLE DE TUNIS	DIMENSION CONCRETE DE LA VILLE DE TUNIS	Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville	1	1		
		Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée	1	1		
		Dépendance de la périphérie au centre ville	1	1		
		Problèmes des équipements nuisibles au centre (entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques)	1	1		
		Concentration des fonctions tertiaires dans l'hypercentre	1	1		
		Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport ville basse-médina	1	1		
		Eloigner les équipements qui gênent et dégradent le centre ( industrie, dépôt, atelier, etc)	1	1		
		La rénovation du centre ville	1	1		
		Le centre ville : espace de communication et d'intégration des différents lieux de centralités de la ville de Tunis	1	1		
		La référence à des projets urbains dans le centre ville par les acteurs interrogés		1		
		La référence aux lieux de centralité traditionnelle et ancienne (médina)	1	1	1	
		Problèmes de tertiarisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions	1	1	1	
		Les éléments fonctionnels de la centralité indiqués pour le centre ville de Tunis: commerces, services, transport, administrations, ...	1	1	1	
		La référence aux lieux de centralité européen et moderne (centre ville de Tunis)	1	1	1	
		Problèmes d'aménagement des centres secondaires et de la centralité du Grand Tunis	1	1		
		Retard dans la réalisation des centres secondaires	1			
		Propositions d'options d'aménagement: améliorer le transport et la mobilité dans la ville	1	1		
		La création des centres secondaires pour décongestionner le centre ville	1	1		
		La création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux	1	1		
		Créer des espaces de centralité polyfonctionnels dans la ville de Tunis	1	1		
		Les problèmes d'aménagement des lieux de centralité dans la ville de Tunis	1	1		
		Le rôle des acteurs urbains dans la production de la centralité dans la ville de Tunis	1	1		
		Les problèmes de l'évolution spontanée de la centralité dans la ville de Tunis: accentue la ségrégation sociospatiale	1	1		
		Des exemples, cités par les acteurs, concernant des lieux de centralité secondaires et des projets urbains dans la périphérie du Grand-Tunis		1		
		L'importance de la mobilité et de l'accessibilité comme éléments d'évaluation et de perception des lieux de centralité		1	1	
		La référence aux lieux de centralité générée par des équipements ( centres commerciaux, etc.)		1	1	
		La référence aux lieux de centralité périphérique	1	1	1	
		Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville et dans le Grand-Tunis	1	1	1	
		L'affirmation de la polycentralité urbaine du Grand-Tunis	1	1	1	
		L'importance de la fonction résidentielle dans les lieux de centralité secondaire	1	1	1	
La multi-modalité et le stationnement dans les lieux de la centralité	1	1	1			
<b>Totaux</b>			<b>27</b>	<b>30</b>	<b>11</b>	
REPRESENTATION QUALITATIVE DE LA CENTRALITE DANS LA VILLE DE TUNIS	DIMENSION SYMBOLIQUE ET ABSTRAITE DE LA VILLE DE TUNIS	Surmonter la différence entre les deux parties (moderne et ancienne) du centre	1	1		
		La réhabilitation du centre ville (médina et ville basse) et sauvegarde de son patrimoine	1	1		
		Reconquête de l'hypercentre	1	1		
		Recréer un centre poly-social	1	1		
		Les cartes mentales du centre ville citées par les acteurs		1		
		Le rôle culturel du centre ville de Tunis	1	1		
		Le rôle symbolique du centre ville (reflet de l'image de la ville)	1	1		
		Image attractive du centre ville	1	1	1	
		Primauté et originalité du centre (animation, polyfonctionnalité)	1	1	1	
		Le rapport entre le centre ville de Tunis et les différents lieux de centralité périphérique	1	1	1	
		L'importance de l'avenue H. Bourguiba dans le centre ville de Tunis	1	1	1	
		Patrimoine et patrimonialisation du centre ville	1	1	1	
		Les éléments symbolique de la centralité indiqués pour le centre ville de Tunis ( mémoire collective, identité nationale, etc.)	1	1	1	
		Concevoir une agglomération équilibrée	1	1		
		Les différentes formes de la centralité urbaines dans la ville de Tunis	1	1		
		La centralité et l'image de la ville (la dimension symbolique de la ville)	1	1		
		Propositions pour régler la relation entre le centre ville et les différents lieux de centralité périphérique (intégration et communication entre centre ville et centres secondaires)	1	1		
	La référence aux documents officiels d'urbanisme et l'association de la question de la centralité à la planification urbaine	1	1			
	Les lieux de centralité secondaires reflètent l'image de la ville de Tunis		1	1		
	L'attractivité de l'image véhiculée par lieux de centralité périphériques		1	1		
	La charge symbolique de certains lieux de centralité périphérique ( Marsa, Sidi Bou Said, etc.)		1	1		
	<b>Totaux</b>			<b>17</b>	<b>21</b>	<b>9</b>
	DIMENSION SOCIALE DE LA VILLE DE TUNIS	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis	1	1		
		Renforcer le rôle social du centre ville de Tunis	1	1		
		Le centre ville perd de sa polysocialité	1	1		
		Dépeuplement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie	1	1		
		Manque d'espaces aménagés pour les piétons dans le centre ville	1	1		
		Créer des espaces pour les piétons dans les lieux de centralité originelle	1	1		
		Améliorer les conditions de vie dans le centre ville: créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics	1	1		
		Pratique du centre ville pour la satisfaction de certains besoins de luxe (commerce, services, etc.)	1	1	1	
Pratique du centre ville pour la satisfaction des besoins fonctionnels (commerce, services, etc.)		1	1	1		
Créer des espaces pour les piétons dans les lieux de centralité secondaire		1	1			
Améliorer les conditions de vie dans les centres secondaires : créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics		1	1			
Intégrer des équipements socio-collectifs pour les loisirs dans les lieux de centralité périphérique digne d'une ville durable		1	1			
Créer des lieux de centralité favorisant la polysocialité et l'urbanité			1			
Créer des lieux de centralité attractifs par leur convivialité et leur urbanité	1	1				
Penser des lieux de centralité à l'échelle humaine		1				
Les lieux de centralité pratiqués reflètent l'identité sociale de leurs usagers		1	1			
L'importance de la fréquentation des centres commerciaux tant que nouveaux lieux de centralité		1	1			
<b>Totaux</b>			<b>13</b>	<b>17</b>	<b>4</b>	

**Graphique n° 39: Représentations communes de la centralité de la ville de Tunis dans les trois corpus d'analyse**



Source : Enquête personnelle, 2007

Cependant, une lecture plus attentive de ce graphique souligne la diversité des représentations de la centralité exprimées dans les différents corpus d'analyse, puisqu'elle permet de remarquer le poids de chacune de la composante concrète symbolique et spatiale, constituant ces représentations de la centralité. D'où découlent le changement et la diversité<sup>1</sup> du sens de ces représentations d'un corpus à un autre.

En effet, en observant que le poids respectif des trois dimensions de la ville n'est pas le même dans les représentations de la centralité, parce que chacune de ces dimensions change de contenu, d'effectif thématique et donc de signification, nous avons décidé d'opérer une analyse qui tente de trouver des adéquations ou des

<sup>1</sup> La lecture du graphique n°39 et du tableau n°93, montre par exemple que le poids des thématiques cernées chez les usagers pour évoquer leurs représentations de la centralité du Grand Tunis, est très maigre (24 thématiques) comparé au poids des thématiques évoquées par les auteurs des documents d'urbanisme (57 thématiques), ou celui renforcé par les 68 thématiques cernées dans les discours de acteurs urbains interrogés. Probablement, cette diversité de poids des différentes thématiques utilisées pour exprimer les différentes de centralités dans les discours des acteurs de la ville étudiés pourrait témoigner d'une approche pluridisciplinaire de cette ville afin de véhiculer une représentation de sa centralité qui se veut globale, rationnelle et convaincante, du coup rassurante. Ce n'est pas un hasard donc si les représentations de la centralité du Grand Tunis cernées dans les discours des aménageurs publics et privés de la ville ainsi que celles décodées dans les documents d'urbanisme détenus, paraissent les plus riches en contenu thématique.

inadéquations au niveau du contenu et du sens, auxquels renvoient ces différentes représentations de la centralité cernées dans les documents d'urbanisme, le discours des acteurs urbains et les réponses des usagers.

Ainsi, en partant de ce constat, dans un premier moment, nous allons tenter de cerner les thématiques communes aux trois corpus de notre analyse. L'objectif de ce travail consiste à délimiter le sens et le contenu des représentations de la centralité de la ville de Tunis autour desquelles on s'est mis d'accord, mais aussi pour pouvoir cerner les enjeux urbains qu'elles articulent à la ville de manière générale et aux lieux de centralité de manière particulière.

Et dans un second moment, nous allons nous intéresser aux inadéquations entre les différentes représentations de la centralité véhiculées par chacun des trois producteurs de ces représentations urbaines. Cette démarche consiste à opérer une comparaison entre les différentes thématiques afin de délimiter les spécificités des représentations de la centralité et de ses contenus propres pour chacun de nos trois corpus d'analyse.

#### **A. Les représentations communes de la centralité dans la ville de Tunis :**

L'observation du tableau n°94, synthétisant les représentations communes de la centralité de la ville de Tunis cernées dans les trois corpus d'analyse, fait apparaître une image sous-jacente qui met en exergue la place dominante qu'occupe le centre ville dans ces représentations<sup>1</sup>.

Cette position importante qu'occupe le centre ville est d'autant plus confirmée lorsqu'on examine la représentation de la centralité de la ville de Tunis sous l'angle de ses dimensions symbolique et sociale. Effectivement, toutes les thématiques classées dans ces deux catégories, montre que dans les trois corpus examinés lorsqu'il s'agit d'aborder les représentations communes de la centralité, les dimensions symboliques et sociales sont associées à chaque fois au seul espace du centre ville de Tunis. Alors, on n'hésite pas à souligner l'importance de sa position dans les représentations convergentes de la centralité en tant que lieu de centralité à forte charge symbolique

---

<sup>1</sup> D'après le tableau n°95, la construction de cette représentation sous l'angle de la dimension concrète de la ville, fait distinguer 6 thématiques abordant le centre ville par rapport à 4 thématiques consacrées à la centralité périphériques de la ville. Ainsi, partant de l'hypothèse que plus la thématique est importante plus fréquente elle devient, on pourrait confirmer l'importance de la position qu'occupe le centre ville de Tunis dans la représentation de la centralité de cette ville.

(T15 et T14) faisant bénéficier le centre ville d'une image attractive (T11) qui se distingue par sa primauté et son originalité (T12 et T13), tout en permettant la satisfaction des différents besoins de ses usagers (T16 et T17).

**Tableau n° 94 : Les représentations communes de la centralité de la ville de Tunis cernées dans les trois corps d'analyse**

Représentations de la centralité	Dimensions de la ville	Codes	Les thèmes ayant abordés la question de la centralité dans la ville de Tunis	Documents d'urbanisme	Discours des acteurs	Réponses des usagers	
LA DIMENSION FONCTIONNELLE ET CONCRETE DANS LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE	DIMENSION CONCRETE ET FONCTIONNELLE DE LA VILLE	T1	Problèmes de tertiairisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions	1	1	1	
		T2	Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le centre ville	1	1	1	
		T3	La référence aux lieux de centralité européenne et moderne (centre ville de Tunis)	1	1	1	
		T4	La référence aux lieux de centralité traditionnelle et ancienne (médiina)	1	1	1	
		T5	Les éléments fonctionnels de la centralité indiqués pour le centre ville de Tunis: commerces, services, transport, administrations, ...	1	1	1	
		T6	Le rapport de complémentarité entre le centre ville de Tunis et les différents lieux de centralité périphérique (rapport de communication)	1	1	1	
		T7	La référence aux lieux de centralité périphérique	1	1	1	
		T8	Problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le Grand-Tunis	1	1	1	
		T9	L'affirmation de la polycentralité urbaine du Grand-Tunis	1	1	1	
		T10	L'importance de la fonction résidentielle dans les lieux de centralité secondaire	1	1	1	
<b>Totaux</b>				<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	
LA DIMENSION SYMBOLIQUE ET SOCIALE DANS LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE	DIMENSION SYMBOLIQUE ET ABSTRAITE DE LA VILLE	T11	Image attractive du centre ville	1	1	1	
		T12	Primauté et originalité du centre (forte charge symbolique, animation, polyfonctionnalité)	1	1	1	
		T13	L'importance de l'avenue H. Bourguiba dans le centre ville de Tunis	1	1	1	
		T14	Patrimoine et patrimonialisation du centre ville	1	1	1	
		T15	Les éléments symboliques de la centralité indiqués pour le centre ville de Tunis ( mémoire collective, identité nationale, etc.)	1	1	1	
	<b>Totaux</b>				<b>5</b>	<b>5</b>	<b>5</b>
			DIMENSION SOCIALE DE LA VILLE	T16	Pratique du centre ville pour la satisfaction de certains besoins de luxe (commerce, services, etc.)	1	1
			T17	Pratique du centre ville pour la satisfaction des besoins fonctionnels (commerce, services, etc.)	1	1	1
<b>Totaux</b>				<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	

Source : Enquête personnelle, 2007

Par la cohérence de ses représentations le contenu de la centralité s'enrichit : le quantitatif s'est élargi au qualitatif et le fonctionnel au symbolique. La représentation de la centralité fondée sur sa dimension symbolique fait du centre une zone plus homogène, plus unitaire et non pas une centralité construite, figurée sous forme de plan représentant des activités. La dimension symbolique qui souligne fortement la position du centre ville dans la représentation de la centralité de la ville toute entière, puise-t-elle implicitement sa signification et sa puissance dans la symbolique religieuse ?

En effet, en postulant l'hypothèse que la symbolique religieuse renvoie à des principes abstraits privilégiant des idées comme l'unicité, l'originalité, la primauté, le pouvoir ..., on pourrait établir des rapports d'analogie entre la symbolique religieuse et la représentation du centre ville de Tunis. Ainsi, le centre ville de Tunis constitue un seul espace, destiné pour une seule société aussi divers que soient les groupes qui la composent. Dans le domaine des représentations mentales, produit de la relation entre les hommes et l'espace, le centre ville depuis son existence continue à occuper une place importante alimentée par une forte charge symbolique. Le degré de cette charge symbolique apparaît si puissant au point de minimiser voire ignorer les dysfonctionnements urbains marquant la réalité de cet espace. Là est probablement le signe de puissance du centre ville. En effet, on pourrait penser également que si on associe la représentation du centre ville à autant de pouvoir ce n'est pas forcément parce qu'il est simplement unique et original. C'est probablement parce qu'on a besoin de cet espace, parce qu'il nous sert de repère spatial, social voire même psychologique<sup>1</sup>. C'est comme si le centre ville mérite sa forte charge symbolique non pas seulement parce qu'il témoigne concrètement de notre existence durant l'histoire, parce qu'il reflète notre culture commune et notre mémoire collective ...Mais, probablement, il mérite sa forte charge symbolique parce qu'il nous rassure, aussi, sur nous-mêmes, sur notre société, voire sur le sort de notre société. L'espace social et symbolique n'est-il pas principe de la réalité ?

Ainsi, véhiculer la représentation d'un centre ville unique auquel on est attaché renvoie à l'image d'une ville équilibrée occupée par une société rassurée par son présent et surtout par son avenir. Même si cette ville évolue spatialement et change de fonctionnement avec l'éclatement de sa centralité fonctionnelle suite à l'émergence de nouveaux lieux de centralité à sa périphérie, ceci ne devrait changer en rien à la représentation de la centralité originelle dans sa dimension symbolique parce que le centre ville reste le seul repère commun qu'on connaît dans cette ville. Et ce qu'on connaît rassure. Alors ceci pourrait expliquer la raison pour laquelle les auteurs des documents d'urbanisme analysés, les acteurs urbains interrogés et les usagers de la ville questionnés paraissent tous d'accord sur la centralité symbolique dans leurs

---

<sup>1</sup> « C'est aussi que ces formes sont marquées par une autre dérive, celle qui fait de l'espace social non seulement un rappel bibliographique, un renvoie historique, une analogie biologique, mais encore une projection de la subjectivité, un espace psychologique à visée rassurante. » S. Ostrowetsky (1983), Op. Cit, p. 303.

représentations de la centralité originelle. Tout se passe comme s'il était admis que la centralité symbolique du centre ville ne pouvait être altérée !

Il semblerait que pour renforcer cette dimension symbolique dans la représentation de la centralité originelle dans le but d'assurer sa pérennité et son inscription dans le temps, le meilleur moyen soit de patrimonialiser le centre ville (T13 et T14). D'ailleurs, cet enjeu de patrimonialisation à travers l'exemple « du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba à Tunis » paraît très révélateur à cet égard. En effet, neuf ans après sa mise en œuvre, ce projet interpelle toujours les chercheurs et soulève un certain nombre d'interrogations. Quant aux stratégies urbaines visant « la patrimonialisation » du centre ville colonial dans une ville maghrébine où l'identité culturelle a toujours été associée au patrimoine symbolique de la médina centrale.

Donc, pour mieux comprendre la logique de cette patrimonialisation, il est nécessaire de savoir dans quel sens et avec quel contenu, les différents acteurs constituant nos trois corpus d'analyse, articulent-ils cette question de patrimoine avec leurs représentations de l'avenue H. Bourguiba artère principale du centre ville? Pour quels objectifs ? Et en fonction de quels enjeux ?

### **A.1 L'enjeu de la patrimonialisation**

Les discours successifs tenus par les acteurs institutionnels<sup>1</sup> et privés à différentes périodes pour justifier l'action de protection ou de mise en valeur de l'avenue H. Bourguiba ne s'en tiennent pas à la simple présentation du projet et de ses objectifs ; Ils expriment une véritable rhétorique sur le sens présent des objets et des bâtiments patrimoniaux en définissant leur rapport au passé : « la mise en valeur du patrimoine revient souvent à figer un objet en ne renvoyant qu'à une période précise, sans ancrage sur le présent ni projection vers le futur. L'enjeu de ce nouveau projet est de s'extraire de la fidélité abusive à un patrimoine daté, celui de la médina, pour valoriser positivement le passé en le situant dans une trajectoire qui prend en considération le présent concrétisé dans le centre moderne de Tunis : l'enracinement patrimonial sert alors de fondement à une adaptation avec l'évolution historique et urbaine de Tunis et non à un quelconque enfermement ». Cet extrait du discours tenu

---

<sup>1</sup> Nous précisons que les acteurs institutionnels dans ce travail de recherche sont représentés par les auteurs des documents officiels d'urbanisme et par les acteurs publics interrogés. Les acteurs urbains privés sont représentés par les aménageurs et concepteurs privés (promoteurs immobiliers privés, bureaux d'étude, architecte, etc) qu'on a interrogés. Et les acteurs ordinaires sont représentés par les 608 personnes questionnés dans les lieux de centralité constituant notre périmètre d'enquête.

par l'architecte de l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (Aps6) traduit l'idée que « la reconnaissance de patrimoine d'une ville est liée à l'interrogation sur l'identité que se donne cette ville »<sup>1</sup>. Autrement dit, restaurer l'identité de l'axe principal du centre ville de Tunis c'est avant tout une affirmation de soi. La référence au passé par l'intermédiaire du tissu ancien n'intervient que comme symbole de permanence ou de définition de caractères urbain et historique, et le rapport au présent est confirmé par l'intégration du tissu colonial dans la sphère patrimoniale urbaine de Tunis.

Dans ce contexte, il n'est plus tellement paradoxal de voir les élites politiques et intellectuelles de Tunis valoriser en tant que patrimoine national des figures « empruntées » à la nation colonisatrice. Si cette démarche témoigne de la volonté des tunisiens de se réapproprier un moment leur histoire, elle souligne également l'impossibilité pour une société de lire son propre espace comme une figure identitaire, tant ses modes de représentation ne sauraient être rendus autonomes d'une pensée sociale et relégués dans la catégorie du « passé ». Il n'est pas donc exagéré d'affirmer que les figures « importées », en l'occurrence par le colonisateur, associées aux figures « traditionnelles » peuvent être situées clairement dans un champ que l'histoire organise, par des acteurs urbains différents qui considèrent la question du patrimoine local comme un outil de modernisation du pays.

Cette priorité donnée à la revalorisation du tissu traditionnel pourrait probablement s'expliquer par le fait qu'après l'indépendance, une fraction<sup>2</sup> des autorités publiques a agi dans le sens d'une certaine quête des racines, d'une légitimation de l'histoire nationale et de son référent spatial et territorial.

Ainsi, le passé récent mouvementé et marqué par la colonisation ne permettait pas à l'autorité de l'époque d'intégrer dans son discours et de prendre en charge le tissu de la ville européenne encore associé à l'image de l'agression politique et culturelle de l'ex-occupant.

Par l'intermédiaire du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba s'opère une extension et une redéfinition de la notion de patrimoine dans le discours des divers acteurs et, en particulier, des acteurs institutionnels. Cette tendance a pour effet

---

<sup>1</sup> Les annales de la recherche urbaine n°72, « Patrimoine et Modernité », article de Paulette Girard, Odile Saint Raymand, « Toulouse, années cinquante », p. 132.

<sup>2</sup> Cette fraction des autorités publiques était représentée par l'aile tunisoise du régime.

d'intégrer le tissu urbain de la ville européenne dans l'action de patrimonialisation par l'entremise de ce projet d'aménagement et de ceux qui vont suivre.

Cette nouvelle approche de l'Etat use de la réhabilitation pour faire la patrimonialisation du tissu colonial en transformant ce qui était une avenue « étrangère », vieille et vétuste, en une avenue nationale, prestigieuse et ancienne. Ce réinvestissement du tissu colonial entraînera certainement une mutation de l'image urbaine du centre-ville où l'ancien d'aujourd'hui, le patrimoine rénové, remplacera la modernité coloniale d'hier en tant qu'instrument de promotion et de valorisation urbaine. C'est dans ce sens que l'historien Stéphane Yérasimos affirme « il semble que ce mouvement de retour vers l'ancien ne peut se faire qu'à travers une distanciation du moderne, distanciation qui résulte d'une certaine saturation entraînant la demande d'un rééquilibrage. Donc il n'y aurait de demande de retour vers l'ancien qu'après passage plus ou moins long par le moderne »<sup>1</sup>.

En effet, « l'extension de la notion du patrimoine, jusqu'à l'engouement des trente dernières années, sont le produit exclusif du processus d'évolution des sociétés de l'Europe occidentale, de leurs acquis et de leurs contradictions, de leurs craintes et de leurs espoirs. De là, la notion du patrimoine, comme celles de l'Etat nation, de la démocratie, de la modernité ou de droits de l'homme, portées par la mondialisation, ont été exportées vers le reste du monde »<sup>2</sup>. Cette remarque de Stéphane Yérasimos n'est ni une critique ni un regret, mais simplement une constatation, évidente sans doute, mais nécessaire pour comprendre dans ce « projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba à Tunis » la manière avec laquelle fonctionne et circule le sens du patrimoine urbain. Cette nouvelle réalité amorcée par la globalisation des économies, suscite chez divers acteurs une volonté de « distanciation » par rapport à la modernité du tissu urbain colonial en opérant « un rééquilibrage » qui se manifeste, dans le cadre du « projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba à Tunis » par un « retour vers l'ancien » : restauration des façades art-déco et néoclassiques, réhabilitation de quelques immeubles représentatifs de l'architecture de l'époque coloniale, etc.

Si l'intégration de « l'ultra-modernité », implique l'appropriation de nouvelles origines à travers la patrimonialisation, il semblerait qu'il ne s'agit pas dans ce cas d'un

---

<sup>1</sup> Conférence de Stéphane Yérasimos « Patrimoine et identité culturelle » à l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme dans le cadre des séminaires « URBASCOPIE », Tunis, Avril 2001.

<sup>2</sup> Idem.

passage direct du traditionnel (la médina) vers l'ancien (la médina-patrimoine) mais d'un retour à partir d'un nouveau point de départ : le tissu colonial. Certains diront qu'il y a là un paradoxe, mais il n'est peut être qu'apparent, car le patrimoine repêché par la modernité de l'axe urbain colonial<sup>1</sup>, va représenter une relecture et donc, une réécriture de l'histoire urbaine de Tunis<sup>2</sup>. Encore une fois, Stéphane Yérasimos confirme que « la rupture avec la tradition entraîne une période de rejet qui ne peut être occultée. La production humaine, meuble ou immeuble, devient vieille avant de devenir ancienne, obsolète avant de se patrimonialiser. »<sup>3</sup>.

Cette volonté de manipulation de l'espace urbain est également décelable dans les discours des différents acteurs privés et ordinaires qui souvent exigent qu'on accorde une attention particulière à la réparation et à la rénovation des bâtiments et des infrastructures tout en espérant une métamorphose du centre-ville de quartier urbain dégradé au statut de patrimoine urbain et historique. Ce qui est donc important à souligner ce n'est pas la question du patrimoine, dans sa définition la plus générale, en tant que « héritage commun », mais plutôt la manière avec laquelle ce thème est instrumentalisé et manipulé pour alimenter la dimension symbolique de la centralité originelle.

---

<sup>1</sup> Suite à la mondialisation et avec l'accélération des événements, l'espace serait ouvert, éclaté, le temps compressé aboli, les distances et les limites disparues. Selon Marc Augé : « la sur-modernité, c'est-à-dire la modernité poussée à son extrême correspondrait à un rétrécissement de l'espace et des distances, l'histoire s'accélérait et les références sociales s'individualiseraient ».

Ainsi les deux conséquences de la mondialisation sont l'abolition du temps et l'extension de l'espace avec l'éclatement des frontières ; alors que par avant la logique des territoires s'inscrivait dans l'histoire, dans la durée. En effet, le patrimoine est aussi touché par les impacts de la mondialisation puisqu'au passé, un monument par exemple pour qu'il soit considéré comme patrimoine il doit être vieux voire très ancien. Cependant, actuellement, on voit intégrer dans le patrimoine des monuments qui existent depuis 50 et 60 ans... seulement (cela est dû à l'effet de l'accélération du temps). D'ailleurs à Tunis l'exemple du Théâtre Municipal est révélateur, puisqu'aujourd'hui il fait parti du patrimoine alors qu'il a été construit dans les années 30.

D'après le Cours M. Ben Slimane, 3<sup>ème</sup> cycle urbanisme, Juin 2003, « La sociologie urbaine », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme, p. 28.

<sup>2</sup> D'après J-P. Charrié : « L'histoire intervient aussi dans la construction présente du projet. Ce dernier est en effet de plus en plus amené à s'appuyer sur le passé pour tracer de nouvelles perspectives afin de préparer le futur. En ce sens le projet produit de la temporalité et des tensions plus ou moins fortes peut se manifester entre le passé et le futur, sans compter que cela remet en cause éventuellement le présent. Les récits d'un autrefois urbain procurent une certaine intelligibilité qui améliore la compréhension du projet, de nouvelles mises en perspectives. Ecrire l'autre fois de la ville apporte un éclaircissement et favorise la représentation d'un lieu comme un objet possible d'action ».

JP.Charrié, « Ville en projet(s) », Actes de colloque de 1995, Editions de la Maison de l'Homme d'Aquitaine, p. 14.

<sup>3</sup> Conférence de Stéphane Yrasimos « Patrimoine et identité culturelle » à l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis dans le cadre des séminaires « URBASCOPIE », Tunis, Avril 2001.

Cette manipulation et cette instrumentalisation de la question du patrimoine peuvent s'expliquer par la place centrale qu'occupent ce thème et les enjeux urbains qu'il représente (les enjeux sociaux, économique, politique, environnemental...) et qui se fondent tous dans l'enjeu de la centralité. Enjeu fondamental en faveur duquel les acteurs institutionnels, privés ou ordinaires doivent en permanence se mobiliser : réhabilitation des façades de l'avenue, amélioration et renforcement de l'infrastructure et des équipements y existant, revalorisation et reconquête du tissu colonial longtemps abandonné... Une série successive et cumulée de procédures et d'initiatives visant à rehausser l'image de l'hypercentre de Tunis qui, délaissé par les classes moyennes pour les nouvelles centralités périphériques, semble n'avoir gardé que sa fonction culturelle et symbolique ainsi que sa connotation politique.

**B. Les différents degrés de divergences dans les représentations de la centralité:**

Avant de présenter les résultats de cette partie de la conclusion générale de notre thèse, il devient opportun de rappeler que lorsque nous avons entamé cette recherche nous espérions élucider le fonctionnement des représentations de la centralité de la ville de Tunis en supposant l'existence d'un décalage entre les représentations de la centralité cernées dans les documents d'urbanisme sélectionnés, dans les discours des acteurs urbains interrogés et à travers les pratiques urbaines des usagers de la ville que nous avons questionné. En effet, l'hypothèse de décalage dans les représentations de centralité dans les trois corpus d'étude a été confirmée et mise en exergue grâce aux résultats présentés par le tableau suivant n° 95.

Ce tableau n°95 donc synthétise les thématiques de la centralité n'ayant pas fait objet d'unanimité dans les trois cas. Cela dit à ce niveau de la réflexion, Lorsqu'on a observé ce tableau (n°95), nous nous sommes rendu compte que 4 thématiques sur 51 étaient spécifiques à un seul cas alors que la quasi-majorité des thématiques restantes était différemment évoquées dans deux cas sur les trois cas envisagés.

Ainsi, partant de ce constat, le terme de «décalage» nous paraissait un terme assez fort qu'il fallait probablement relativiser. Du coup, nous avons pensé que pour illustrer au mieux la nature des rapports entre les diverses représentations de la centralité véhiculées par nos trois corpus étudiés, il devient plus opportun de chercher les « degrés du décalage », de voir les « niveaux d'inadéquations » entre ces diverses représentations de la centralité afin de souligner la spécificité de chacune d'elles.

Tableau n°95: Représentations divergentes de la centralité de la ville de Tunis dans les trois corpus d'analyse

Représentations de la centralité	Les dimensions urbaines	Codes	Les thèmes abordant la question de la centralité dans la ville de Tunis	Documents d'urbanisme	Discours des acteurs	Réponses des usagers		
LA DIMENSION FONCTIONNELLE ET CONCRETE DANS LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE	DIMENSION CONCRETE DE LA VILLE DE TUNIS	T1	Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville	1	1			
		T2	Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée	1	1			
		T3	Dépendance de la périphérie au centre ville	1	1			
		T4	Problèmes des équipements nuisibles au centre (entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques)	1	1			
		T5	Concentration des fonctions tertiaires dans l'hypercentre	1	1			
		T6	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport ville basse-médina	1	1			
		T7	Eloigner les équipements qui gênent et dégradent le centre ( industrie, dépôt, atelier, etc)	1	1			
		T8	La rénovation du centre ville	1	1			
		T9	Le centre ville : espace de communication et d'intégration des différents lieux de centralités de la ville de Tunis	1	1			
		T10	La référence à des projets urbains dans le centre ville par les acteurs interrogés	1	1			
		T11	Problèmes d'aménagement des centres secondaires et de la centralité du Grand Tunis	1	1			
		T12	Retard dans la réalisation des centres secondaires	1				
		T13	Propositions d'options d'aménagement: améliorer le transport et la mobilité dans la ville	1	1			
		T14	La création des centres secondaires pour décongestionner le centre ville	1	1			
		T15	La création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux	1	1			
		T16	Créer des espaces de centralité polyfonctionnels dans la ville de Tunis	1	1			
		T17	Les problèmes d'aménagement des lieux de centralité dans la ville de Tunis	1	1			
		T18	Le rôle des acteurs urbains dans la production de la centralité dans la ville de Tunis	1	1			
		T19	Les problèmes de l'évolution spontanée de la centralité dans la ville de Tunis: accentue la ségrégation sociospatiale			1		
		T20	Des exemples, cités par les acteurs, concernant des lieux de centralité secondaires et des projets urbains dans la périphérie du Grand-Tunis			1		
		T21	L'importance de la mobilité et de l'accessibilité comme éléments d'évaluation et de perception des lieux de centralité			1	1	
		T22	La référence aux lieux de centralité générée par des équipements ( centres commerciaux, etc.)			1	1	
				<b>18</b>	<b>21</b>	<b>2</b>		
LA DIMENSION SYMBOLIQUE ET SOCIALE DANS LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE	DIMENSION SYMBOLIQUE ET ABSTRAITE DE LA VILLE DE TUNIS	T23	Surmonter la différence entre les deux parties (moderne et ancienne) du centre	1	1			
		T24	La réhabilitation du centre ville (médina et ville basse) et sauvegarde de son patrimoine	1	1			
		T25	Reconquête de l'hypercentre	1	1			
		T25	Recréer un centre poly-social	1	1			
		T26	Les cartes mentales du centre ville citées par les acteurs		1			
		T27	Renforcer le rôle culturel du centre ville de Tunis	1	1			
		T28	Renforcer le rôle symbolique du centre ville (reflet de l'image de la ville)	1	1			
		T29	Concevoir une agglomération équilibrée	1	1			
		T30	Les différentes formes de la centralité urbaines dans la ville de Tunis	1	1			
		T31	La centralité et l'image de la ville (la dimension symbolique de la ville)	1	1			
		T32	Propositions pour régler la relation entre le centre ville et les différents lieux de centralité périphérique (intégration et communication entre centre ville et centres secondaires)	1	1			
		T33	La référence aux documents officiels d'urbanisme et l'association de la question de la centralité à la planification urbaine	1	1			
		T34	Les lieux de centralité secondaires reflètent l'image de la ville de Tunis		1	1		
		T35	L'attractivité de l'image véhiculée par lieux de centralité périphériques		1	1		
		T36	La charge symbolique de certains lieux de centralité périphérique ( Marsa, Sidi Bou Said, etc.)		1	1		
		<b>Totaux</b>				<b>11</b>	<b>15</b>	<b>3</b>
			DIMENSION SOCIALE DE LA VILLE DE TUNIS	T37	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis	1	1	
				T38	Renforcer le rôle social du centre ville de Tunis	1	1	
T39	Le centre ville perd de sa polysocialité			1	1			
T40	Dépeuplement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie			1	1			
T41	Manque d'espaces aménagés pour les piétons dans le centre ville			1	1			
T42	Créer des espaces pour les piétons dans les lieux de centralité originelle			1	1			
T43	Améliorer les conditions de vie dans le centre ville: créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics			1	1			
T44	Créer des espaces pour les piétons dans les lieux de centralité secondaire digne d'une ville durable			1	1			
T45	Améliorer les conditions de vie dans les centres secondaires : créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics			1	1			
T46	Intégrer des équipements socio-collectifs pour les loisirs dans les lieux de centralité périphérique			1	1			
T48	Créer des lieux de centralité attractifs par leur convivialité et leur urbanité			1	1			
T47	Créer des lieux de centralité favorisant la circulation, la polysocialité et l'urbanité				1			
T49	Penser des lieux de centralité à l'échelle humaine				1			
T50	Les lieux de centralité pratiqués reflètent l'identité sociale de leurs usagers				1	1		
T51	L'importance de la fréquentation des centres commerciaux tant que nouveaux lieux de centralité				1	1		
<b>Totaux</b>				<b>11</b>	<b>15</b>	<b>2</b>		

En effet, la lecture des thématiques composant ce précédant tableau (n°95) nous a permis de remarquer que, tout en structurant les différentes représentations de la centralité, ces thématiques renvoient souvent à trois idées principales, à savoir :

- La centralité en terme de problèmes
- Solutions et propositions d'aménagements pour les lieux de centralité
- L'affirmation de certains aspects et de certaines manifestations de la centralité

En effet, partant de ce constat, nous avons opéré un nouveau classement thématique autour de ces dernières idées. Ce que le tableau n°96 suivant va représenter.

Tableau n°96: Nouvelle classification des représentations divergentes de la centralité de la ville de Tunis dans les trois corpus d'analyse

Représentations de la centralité	Les dimensions urbaines	catégoies thématiques	Code s	Les thèmes aborant la question de la centralité dans la ville de Tunis	Documents d'urbanisme	Discours des acteurs	Réponses des usagers			
LA DIMENSION FONCTIONNELLE ET CONCRETE DANS LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE	DIMENSION CONCRETE DE LA VILLE DE TUNIS	Problèmes de la centralité	T1	Problèmes de dégradation et de vétusté du centre ville	1	1				
			T2	Problèmes d'aménagement urbain du centre ville: extension urbaine non maîtrisée	1	1				
			T3	Dépendance de la périphérie au centre ville	1	1				
			T4	Problèmes des équipements nuisibles au centre (entrepôts, industrie, ateliers de mécaniques)	1	1				
			T5	Concentration des fonctions tertiaires dans l'hypercentre	1	1				
			T6	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis : rapport ville basse-médina	1	1				
			T7	Eloigner les équipements qui gênent et dégradent le centre ( industrie, dépôt, atelier, etc)	1	1				
			T11	Problèmes d'aménagement des centres secondaires et de la centralité du Grand Tunis	1	1				
			T12	Retard dans la réalisation des centres secondaires	1	1				
			T19	Les problèmes de l'évolution spontanée de la centralité dans	1	1				
			T17	Les problèmes d'aménagement des lieux de centralité dans la ville de Tunis	1	1				
		Solutions et aménagements proposés pour résoudre les problèmes de la centralité	T8	La rénovation du centre ville	1	1				
			T9	Le centre ville : espace de communication et d'intégration des différents lieux de centralités de la ville de Tunis	1	1				
			T13	Propositions d' options d'aménagement: améliorer le transport et la mobilité dans la ville	1	1				
			T14	La création des centres secondaires pour décongestionner le centre ville	1	1				
			T15	La création d'une armature de centres urbains régionaux et locaux	1	1				
			T16	Créer des espaces de centralité polyfonctionnels dans la ville de Tunis	1	1				
		Affirmations de certains aspects de la centralité	T18	Le rôle des acteurs urbains dans la production de la centralité dans la ville de Tunis	1	1				
			T10	La référence à des projets urbains dans le centre ville par les acteurs interrogés		1				
			T20	Des exemples, cités par les acteurs, concernant des lieux de centralité secondaires et des projets urbains dans la périphérie du Grand-Tunis		1				
			T21	L'importance de la mobilité et de l'accessibilité comme éléments d'évaluation et de perception des lieux de centralité		1	1			
			T22	La référence aux lieux de centralité générée par des équipements ( centres commerciaux, etc.)		1	1			
					<b>18</b>	<b>22</b>	<b>2</b>			
LA DIMENSION SYMBOLIQUE ET SOCIALE DANS LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE	DIMENSION SYMBOLIQUE ET ABSTRAITE DE LA VILLE DE TUNIS	Solutions et aménagements proposés pour résoudre les problèmes de la centralité	T23	Surmonter la différence entre les deux parties (moderne et ancienne) du centre	1	1				
			T24	La réhabilitation du centre ville (médina et ville basse) et sauvegarde de son patrimoine	1	1				
			T25	Reconquête de l'hypercentre	1	1				
			T25	Recréer un centre poly-social	1	1				
			T29	Concevoir une agglomération équilibrée	1	1				
			T27	Renforcer le rôle culturel du centre ville de Tunis	1	1				
			T28	Renforcer le rôle symbolique du centre ville (reflet de l'image de la ville)	1	1				
			T32	Propositions pour régler la relation entre le centre ville et les différents lieux de centralité périphérique (intégration et	1	1				
		Affirmations de certains aspects de la centralité	T26	Les cartes mentales du centre ville citées par les acteurs		1				
			T30	Les différentes formes de la centralité urbaines dans la ville de Tunis	1	1				
			T31	La centralité et l'image de la ville (la dimension symbolique de la ville)	1	1				
			T35	L'attractivité de l'image véhiculée par lieux de centralité périphériques		1	1			
			T34	Les lieux de centralité secondaires reflètent l'image de la ville de Tunis		1	1			
			T36	La charge symbolique de certains lieux de centralité périphérique ( Marsa, Sidi Bou Said, etc.)		1	1			
			<b>Totaux</b>					<b>10</b>	<b>14</b>	<b>3</b>
			DIMENSION SOCIALE DE LA VILLE DE TUNIS	Problèmes de la centralité	T37	Ségrégation socio-spatiale dans le centre ville de Tunis	1	1		
T39	Le centre ville perd de sa polysocialité	1			1					
T40	Dépeuplement du centre ville et glissement de ses fonctions vers la périphérie	1			1					
T41	Manque d'espaces aménagés pour les piétons dans le centre ville	1			1					
T38	Renforcer le rôle social du centre ville de Tunis	1			1					
Solutions et aménagements proposés pour résoudre les problèmes de la centralité	T42	Créer des espaces pour les piétons dans les lieux de centralité originelle		1	1					
	T43	Améliorer les conditions de vie dans le centre ville: créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics		1	1					
	T44	Créer des espaces pour les piétons dans les lieux de centralité secondaire digne d'une ville durable		1	1					
	T45	Améliorer les conditions de vie dans les centres secondaires : créer des parcs, des espaces verts, des espaces publics		1	1					
	T46	Intégrer des équipements socio-collectifs pour les loisirs dans les lieux de centralité périphérique		1	1					
	T48	Créer des lieux de centralité attractifs par leur convivialité et leur urbanité		1	1					
	T47	Créer des lieux de centralité favorisant la circulation, la polysocialité et l'urbanité			1					
	T49	Penser des lieux de centralité à l'échelle humaine			1					
Affirmations de certains aspects de la centralité	T50	Les lieux de centralité pratiqués reflètent l'identité sociale de leurs usagers		1	1					
	T51	L'importance de la fréquentation des centres commerciaux entant que nouveaux lieux de centralité		1	1					
<b>Totaux</b>					<b>11</b>	<b>15</b>	<b>2</b>			

Source : Enquête personnelle, 2007

Nous pensons que c'est en se référant différemment aux thématiques, renvoyant à chacune ou à l'ensemble des idées précitées, que les différentes représentations de la centralité véhiculées vont se structurer tout en soulignant la spécificité de ses contenus thématiques. Et par conséquent, notre objectif de souligner les degrés d'inadéquation entre les représentations de la centralité cernées, dans les trois cas étudiés, pourrait s'accomplir.

L'observation du tableau n°96, nous a permis de dégager deux niveaux d'inadéquation :

- Le premier niveau présente un degré profond d'inadéquation qui marque les trois dimensions concrète, symbolique et sociale dans les représentations de la centralité véhiculées par les documents officiels d'urbanisme, d'une part, et celles exprimées à travers les pratiques urbaines des usagers.

- Le deuxième niveau de l'inadéquation paraît plutôt relatif. Il concerne en particulier la convergence de la représentation de la centralité véhiculée par les acteurs urbains, d'une part, et celles cernées dans les études urbaines et dans les réponses des usagers de la ville questionnés, d'autre part. Ainsi, Partant du constat que certains aspects de la représentation de la centralité chez ces premiers acteurs paraissent communs avec d'autres caractérisant différemment les représentations cernées dans les études urbaines et celles révélées par les usagers de la ville. Il nous a semblé opportun de déceler certains contenus spécifiques marquant les représentations de la centralité chez ces acteurs, afin de délimiter l'orientation du sens de l'image de la centralité découlant des trois dimensions concrète, symbolique et sociale qu'ils évoquent.

Après avoir présenté notre démarche, voyons maintenant les différents contenus spécifiant les degrés d'inadéquations entre les représentations divergentes de la centralité.

### **B.1 Les degrés d'inadéquation cernés au niveau de la dimension concrète dans les représentations de la centralité**

Alors que les auteurs des documents d'urbanisme appréhendent dans leurs représentations de la centralité, la dimension concrète de la ville, selon une logique fonctionnelle<sup>1</sup> de croissance qui se veut nécessairement rationnelle et convaincante. Les

---

<sup>1</sup> La lecture du tableau n°96 affiche une inadéquation profonde entre les représentations de la centralité dans les documents officiels d'urbanisme et les représentations de la centralité révélées par les pratiques

usagers de la ville, eux, appréhendent cette dimension concrète de sa centralité en tissant leurs représentations selon une logique sociale<sup>1</sup> qui appréhende le sens de l'espace à travers l'idée de besoin, d'utilité, de pratiques urbaines, de lieux de fréquentations, de déplacements (T21),... Bref selon leur rapport subjectif à la ville en général et les lieux de centralité qu'ils fréquentent en particulier (T22).

En outre, la lecture du tableau n°96 montre que les acteurs urbains publics et privés partagent les deux représentations de la centralité véhiculées par les usagers de la ville et celles décodées dans les documents d'urbanisme. Partant de ce constat, on pourrait estimer que le sens de la représentation de la centralité chez les acteurs urbains publics et privés a été orienté à la fois par les deux logiques rationnelle et sociale précitées. Cependant, l'observation de ce même tableau (n°96) montre qu'en étant les seuls à aborder les thématiques T10 et T20, ces derniers acteurs urbains (publics et privés) soulignent un nouveau signifié qui distingue leur représentation de la centralité de celles véhiculées par les études d'urbanisme et les usagers de la ville.

Au fait, en s'attardant sur des exemples de projets urbains localisés dans le centre ville (T10) ou dans d'autres lieux de centralité secondaires dans la périphérie du Grand-Tunis (T20), les acteurs urbains, en tant qu'aménageurs ou concepteurs public ou privés, affichent clairement leur intérêt à la dimension concrète de la ville qui représente leur champ d'intervention professionnelle. Sous cet angle de vue, cet intérêt accordé à la dimension spatiale et fonctionnelle de la ville se traduit également par la citation de certains projets urbains structurants de la ville, en général, et de sa centralité urbaine, en particulier. Mais, si on prend en considération le fait que ces acteurs urbains, publics ou privés soient-ils, ont contribué dans la conception des projets urbains qu'ils évoquent, on pourrait supposer que ces derniers usent plutôt de leur discours sur leur

---

des usagers. Cette inadéquation profonde entre ces deux représentations de centralité se manifeste d'abord au niveau de sa dimension concrète. Ainsi, lorsque les auteurs des documents officiels d'urbanisme développent leur représentation de la centralité de la ville de Tunis sous cet angle, ils évoquent 17 thématiques dont 11 qui expriment des images négatives résumant les problèmes et les dysfonctionnements de la centralité dans cette ville. Et 6 thématiques qui proposent des solutions pour agir sur ces problèmes d'aménagement afin d'arrêter leur impact négatif sur la centralité. En outre, ils n'hésitent pas à développer leur représentation de la centralité en révélant leurs opinions sur certains de ses aspects comme par exemple ce qu'ils pensent du rôle des acteurs urbains la production de la centralité dans la ville de Tunis (T18).

<sup>1</sup> La lecture du tableau n°96 montre que les usagers de la ville, en appréhendant la dimension concrète de cette ville, non seulement ils articulent leurs représentations de sa centralité autour de deux thématiques uniquement (T21 et T22), mais aussi, ils se la représente comme un simple support de leurs pratiques urbaines dans le cadre de leur vie quotidienne.

représentation de la centralité dans la ville du Tunis, pour promouvoir les projets urbains ayant contribué dans leur conception. Probablement, faire la promotion de ces projets pourrait permettre à ces derniers de les faire accepter par les différents autres acteurs, et le fait de faire accepter ces projets revient à légitimer les choix, les modes d'actions qu'ils postulent, et de convaincre des visions futures qu'ils projettent de la centralité<sup>1</sup> du Grand-Tunis.

## **B.2 Les degrés d'inadéquation cernés au niveau de la dimension symbolique dans les représentations de la centralité**

La confrontation des représentations de la centralité de la ville appréhendées par sa dimension symbolique, révèle encore une fois un rapport d'inadéquation profond entre les représentations véhiculées par les documents officiels d'urbanisme et celles exprimées à travers les pratiques des usagers. En effet, cette inadéquation divulgue deux perceptions différentes de la dimension symbolique des lieux de centralité périphérique et de sa contribution dans le reflet de l'image de la ville. Ainsi, les auteurs des documents officiels d'urbanisme voient dans la dimension symbolique de la centralité une solution permettant de valoriser l'image urbaine du centre ville. Ainsi, reconquérir l'image de la centralité originelle aurait un impact positif direct sur l'image de la ville et de sa centralité de manière générale.

Quand ces derniers usent de la dimension symbolique de la ville pour exprimer sa contribution dans le reflet de l'image de la ville, ils se réfèrent à leur représentation du centre ville. Et même s'ils déclarent l'importance de la relation entre le centre ville et les différents lieux de centralité périphérique, ils ne soulèvent pas directement la question du rapport entre la dimension symbolique de ces lieux et le reflet de l'image de la ville. Contrairement, aux usagers de la ville qui, en appréhendant la dimension symbolique de la ville, ont focalisé leurs représentations de la centralité sur cette dernière question.

---

<sup>1</sup> « Le projet est intention est non seulement action. On sait que le projet n'est jamais le résultat d'une pure rationalité. Etudier le projet de ville et son marketing urbain c'est donc cerner les représentations des acteurs qui produisent de l'espace, c'est tenter de préciser les relations entre l'espace mental et l'espace réel, afin de comprendre comment les acteurs en arrivent à produire cet espace. » M. Osemberg-Lasorne, « Marketing urbain et projet de ville : parole et représentations géographiques des acteurs », *Cybergeo, Aménagement, Urbanisme*, article 32, mise en ligne le 23 octobre 1997, lmodifié le 15 mai 2007. URL : <http://www.cybergeo.eu/index1977.html>.

En effet, en abordant les thématiques qui soulèvent la question de l'image des lieux de centralité périphériques (T35) et la charge symbolique de certains de ces lieux (T36), les usagers de la ville de Tunis admettent le rapport entre la symbolique des lieux de centralité périphérique et l'image de la ville de Tunis à l'étranger (T34). Cependant, il faut préciser que ce rapport semble être établie en fonction de l'image subjective qu'ils veulent véhiculer de cette ville. Nous rappelons que l'enquête, réalisée sur les représentations de la centralité chez les usagers, a montré que lorsqu'on demande à ces derniers de choisir un lieu figurant sur une carte postale pour représenter l'image de la ville de Tunis à l'étranger<sup>1</sup>, plus que la moitié de la population interrogée (53,72%) a choisi des cartes postales figurants des lieux situés à la périphérie de la ville, sachant que c'est l'image de « Sidi Bou Said » situé à la banlieue nord de Tunis qui revient le plus souvent dans cette catégorie puisqu'elle a été choisie par 35% des enquêtés<sup>2</sup>. Ainsi, pour ces usagers Sidi Bou Said représente un lieu de centralité périphérique véhiculant une image qui devrait attirer les touristes tout en mettant en exergue la dimension esthétique du lieu (beauté, architecture spécifique, paysage naturelle, etc.) et donc tout en embellissant l'image de la ville toute entière.

### **B.3 Les degrés d'inadéquation cernés au niveau de la dimension sociale dans les représentations de la centralité**

Enfin, une dernière confrontation entre les thématiques organisées autour de la dimension sociale dans les représentations de la centralité, fait apparaître le même rapport d'inadéquation profonde entre les représentations véhiculées par les documents officiels d'urbanisme et celles exprimées à travers les pratiques des usagers. En effet, le tableau n°96 montre que les études d'urbanisme et les usagers de la ville ont intégré, dans leurs représentations de la centralité, la dimension sociale de la ville. Cependant, c'est au niveau du contenu de ces représentations qu'on voit surgir leur divergence<sup>3</sup>.

- En effet, les thématiques cernées dans les discours des auteurs des documents d'urbanisme révèlent la préoccupation de ces derniers par des problématiques

---

<sup>1</sup> Les lieux appartenant au centre ville européen ont été choisis par 15% de la population interrogée, Ceux illustrant des lieux représentant le centre ancien ont été évoqués par 18,42% des enquêtés.

<sup>2</sup> Voir le chapitre : représentation de la centralité chez les usagers du Grand-Tunis, de ce travail de recherche.

<sup>3</sup> L'examen de ce tableau n°96 montre que les 11 thématiques se rattachant à la dimension sociale de la ville sont plus fréquentes dans les représentations de la centralité évoquée dans les études d'urbanisme comparées aux deux thématiques que les usagers de la ville se sont contentés d'aborder.

d'aménagement d'ordre qualitatif<sup>1</sup> gravitant autour des questions telles que l'environnement urbain sain pour les citoyens (T44), la qualité de la vie urbaine (T43), l'urbanité et la convivialité (T48) dans les centres, etc. Ces intentions marquent la représentation de la centralité qu'on projette de concrétiser pour la ville de Tunis et se traduit principalement à travers une vision prospective basée sur les nouvelles exigences du développement urbain implique d'avantage de considération pour les dimensions sociales et environnementales dans les approches d'aménagement urbain. Il s'agit donc d'une représentation de la centralité qui révèle l'image d'une organisation moderne et rationnelle de la ville de Tunis dont la perfection, le degré d'équipement et l'harmonie sont susceptibles de transformer les pratiques sociales de ses usagers.

Ainsi, c'est en usant de principes comme ceux de l'intérêt social (T38) et du développement durable (T44) que les auteurs des études urbaines décident de rééquilibrer la centralité de la ville de Tunis pour assurer l'équité des citoyens afin de réconcilier et de renforcer leur relation avec cet espace. Sous cet angle de vue, et pour faire face à des problèmes comme la ségrégation socio-spatiale du centre ville (T37) la perte de sa polysocialité (T39),..., les aménageurs avancent des solutions qui ne cherchent pas seulement à permettre d'améliorer le fonctionnement de la ville en renforçant l'équilibre centre ville-périphérie ou de contrôler la croissance urbaine en créant des centres secondaires afin d'éviter le développement de zone insalubres en périphérie, mais il s'agit aussi de solutions qui visent l'amélioration de la qualité de vie dans les différents lieux de centralité afin de renforcer le rôle social de ces espaces (T38)<sup>2</sup>.

- Concernant les usagers de la ville, ils usent de la dimension sociale alimentant leur représentation de la centralité pour s'exprimer sur l'image de leur statut social à travers la relation qu'ils établissent avec les lieux de centralité de leurs fréquentations (T50). Partant de ce constat, on pourrait penser que lorsque les usagers de la ville se

---

<sup>1</sup> La divergence au niveau du contenu caractérisant chacune des représentations véhiculées par les auteurs des documents d'urbanisme et celle dévoilées chez les usagers, pourrait s'expliquer dans les études urbaines, par la période de leur publication. Période qui coïncide avec le nouveau contexte de la mondialisation incitant les acteurs publics, depuis la fin des années 80 jusqu'à nos jours, à intégrer dans leurs stratégies des problématiques d'aménagement d'ordre qualitatif et social.

<sup>2</sup> D'ailleurs, pour mieux afficher l'importance de la dimension sociale dans les représentations de la centralité dévoilées par les études urbaines, ces dernières consacrent 7 thématiques (parmi les 11 qu'elles abordent) pour proposer des solutions dont l'objectif est d'améliorer la relation entre la société et les lieux de centralité qu'elle occupe (T42, T43, T44, T45, T46).

réfèrent à l'exemple particulier des centres commerciaux pour désigner des lieux de centralité moderne (T51), ce n'est pas seulement pour montrer la place qu'occupe ces centres commerciaux au niveau de leurs pratiques urbaines ou au niveau de leurs représentation de la centralité, mais cela pourrait être également pour témoigner de l'évolution de leurs mentalités et de leurs modes de vie qui s'inspirent de la culture moderne et européenne.

Ainsi, pour les usagers de la ville, se représenter la centralité sous l'angle de la dimension sociale, revient à opérer une analogie entre leur propre image sociale et celle véhiculée par les lieux de centralité de leurs pratiques urbaines. D'ailleurs, l'exemple des centres commerciaux cités par ces usagers de la ville est révélateur à cet égard. Puisque, les résultats de l'enquête<sup>1</sup> sur terrain ont montré que dans leurs représentations des lieux de centralité, et en particulier, dans le cas des centres commerciaux, ces derniers espaces deviennent de véritables « lieux de vie » c'est-à-dire des lieux où la fréquentation n'est pas asservie à une simple image qui se réfère à une enseigne, mais il s'agit plutôt de lieux de vie qui offrent une pluralité de choix, le plaisir déambulatoire, la foule, etc. Aussi, ces espaces de centralité favorisent les déplacements qui se font en voiture puisque le stationnement ne pose pas de problème sachant qu'ils sont équipés de grands parkings. Ces centres commerciaux sont plébiscités, non seulement, parce qu'ils donnent accès à tous, sans ségrégation apparente, à des espaces de confort et de modernité, mais également parce qu'ils octroient à leurs usagers une image socialement positive. Il s'agit de l'image de personnes modernes à laquelle les membres de la société tunisienne aspirent.

- Lorsque les acteurs urbains publics et privés s'expriment sur la dimension sociale de la ville, ils articulent la représentation qu'ils se font de sa centralité autour d'un ensemble de recommandations qui renvoient à des images positives s'inspirant des valeurs empruntées au courant du « nouvel urbanisme »<sup>2</sup>. Sachant que le « nouvel

---

<sup>1</sup> Enquête réalisée sur terrain avec les usagers du Grand Tunis.

<sup>2</sup> Le « nouvel urbanisme » ou l'« urbanisme néo-traditionnel » est né aux Etats-Unis à la fin des années 80. « Il est issu des réflexions d'un groupe de professionnels (architecte et urbaniste) sur la question de la qualité de vie générée par l'aménagement fonctionnaliste de la banlieue nord-américaine de l'après-guerre. Le nouvel urbanisme se veut un retour aux valeurs traditionnelles de la ville pré-industrielle. A travers un code urbanistique et architectural relativement rigide, le nouvel urbanisme vise à recréer l'atmosphère conviviale qui caractérisait ces villes anciennes (...). L'objectif principal du nouvel urbanisme est de proposer un aménagement urbain à échelle humaine. » S. Darchen, « Le nouvel urbanisme et la promotion de la nouvelle banlieue : le cas du projet Bois-Franc à Saint Laurent », communication présentée dans le cadre du colloque de l'ACFAS, 12-13 mai 2004. ( pour consultation : sebastien.darchen@inrs-ucs.uquebec.ca)

urbanisme » ou l'« urbanisme néo-traditionnel » vise à retenir de l'« urbanisme ancien » ce qui constituait la matière la plus intéressante en ce qui concerne le développement durable (T44) et la mixité sociale d'une ville (T47). L'objectif principal de ce courant d'urbanisme est de proposer un aménagement à échelle humaine (T49). La forme urbaine doit être compacte et permet une accessibilité des services aux piétons notamment (T42). Les développements de type nouvel urbanisme doivent contenir un minimum d'espaces verts et surtout les espaces publics doivent être clairement définis et mis en valeur (T45). Enfin, les projets doivent intégrer une diversité sociale (T47) et une mixité des fonctions urbaines (T16). En effet, l'examen du tableau n°96 montre qu'en évoquant la dimension sociale de la ville dans leurs représentations de la centralité, ces derniers, en plus d'aborder les mêmes thématiques ayant été appréhendées par les études d'urbanisme et par les usagers de la ville, paraissent les seuls à afficher un rapport direct entre l'aménagement des lieux de centralité dans la ville de Tunis et des notions comme la polysocialité et l'urbanité (T47) ainsi que celle de l'échelle humaine (T49). Partant de ce constat, nous avons pu conclure que lorsque les aménageurs publics et privés se réfèrent à ce rapport, ils ne s'en tiennent pas à la simple présentation de solutions permettant de mieux agir sur le processus d'aménagement de la centralité dans la ville de Tunis ; Mais également, ils expriment une véritable rhétorique justifiant leur mode d'action et leur idéologie de la ville<sup>1</sup>.

Nous pouvons en conséquence affirmer que la représentation de la centralité véhiculée par les acteurs urbains participe à la valorisation de l'image urbaine des lieux de centralité et donc à la promotion urbaine de toute la ville. Dans cette perspective la référence des aménageurs à ces principes d'aménagement indique quelle idéologie les inspire et comment ils tentent de la mettre en œuvre dans leurs actions.

Nous pensons que la représentation de la centralité, comme toute représentation mentale, possède bien ses rationalités qui ne cèdent en rien à celles du discours des spécialistes par exemple. Du coup, tout l'enjeu consiste donc à cerner ces rationalités (qui, pour l'observateur superficiel pourraient paraître irrationnelles et complexes) pour mieux saisir les principes et les logiques structurants de cette représentation, même si elle reste du domaine de l'imaginaire et de l'abstrait. N'oublions pas que bien des

---

<sup>1</sup> En affirmant qu'il faut créer des lieux de centralité à l'échelle humaine qui favorisent la polysocialité et l'urbanité ainsi qu'un compromis entre circulation piétonne et véhiculaire, les acteurs urbains laissent transparaître leur idéologie de la ville qui pourrait s'inscrire dans le courant du nouvel urbanisme.

thèmes de “penser la ville objectif” se trouvent transposés, traduits, dans les représentations sociales ordinaires, “subjectives” »<sup>1</sup>.

Ainsi, Ajoutons que ces images et représentations de la centralité de la ville de Tunis, officielles et (ou) individuelles, ne sont pas appréhendées comme subjectives et illusoires saisies du réel par ceux qui les produisent (études urbaines, acteurs urbains et usagers de la ville), les diffusent, les manipulent ; Mais bien comme le réel. Réel qu’on va chercher à imposer aux autres acteurs de la ville, chacun selon sa finalité. Probablement, de cette réflexion, pourrait découler les prémisses de certains aspects explicatifs de la complexité notées dans les représentations de la centralité de la ville de Tunis. Complexité que nous allons tenter de souligner dans le reste de notre réflexion pour mieux tenter de saisir certains de ses rouages.

## **II. La complexité des représentations de la centralité en urbanisme : Tentatives d’explication**

Dans le cadre de ce travail de recherche, considérer l’ensemble des contenus donnant de la signification aux représentations de la centralité produites par les études d’urbanisme, les acteurs urbains publics et privés ainsi que les usagers de la ville, ne nous a pas seulement aidé à cerner les rapports d’adéquation ou (et) d’inadéquation les articulant. En élucidant le contenu de ces diverses représentations de la centralité, nous nous sommes également rendu compte de la complexité du concept de la centralité en urbanisme et par conséquent des différentes représentations que ce phénomène urbain véhicule chez les penseurs, aménageur, concepteurs et consommateurs de la ville. Puisque chacune de ces représentations traduit, pour son producteur, un statut de réalité objective qu’il argumente, défend et manipule.

D’ailleurs à ce propos, il devient opportun de préciser que la complexité de la centralité urbaine ne se limite pas à la simple divergence articulant certaines de ses représentations, sachant qu’elle se manifeste également au niveau des représentations communes de la centralité cernées dans les trois corpus d’analyse.

---

<sup>1</sup> M. Lussault, (1993), Op. Cit, p. 347.

### A. *La complexité du fonctionnement des représentations convergentes de la centralité*

L'analyse du contenu des représentations communes cernées dans les trois corpus d'analyse a également souligné une complexité aux niveaux des images urbaines qui en découlent. Justement l'observation du tableau n°94 montre que même s'il s'agit de représentations communes de la centralité<sup>1</sup> qu'ils partagent, les acteurs urbains<sup>2</sup> n'hésitent pas à articuler ces dernières aux différentes images urbaines dont ils ne partagent pas forcément ni le sens ni la connotation. Ainsi, même si l'analyse des trois corpus d'étude révèle que les acteurs urbains partagent deux représentations de la centralité originelle et périphérique de la ville, il apparaît que chacune de ces deux représentations de la centralité se trouve articulée, par ces derniers, autour de trois images différentes :

1) En effet, la représentation de centralité originelle est :

- D'un côté marquée par une image péjorative qui met en exergue certains aspects négatifs nuisant à sa centralité comme les problèmes de tertiairisation du centre ville et de reconversion de ses fonctions (T1) ainsi que ses problèmes de transport, de circulation et de congestion (T2).

- D'un autre côté, elle est marquée par une image positive qui rappelle un des aspects forts de la centralité originelle en évoquant la polyfonctionnalité du centre ville (T5)

- Enfin, la représentation de la centralité originelle révèle également, certaines images neutres qui semblent avoir pour principal objectif la référence aux principales composantes spatiales traditionnelles (T4) et modernes (T3) du centre ville de Tunis.

2) Pareillement, la représentation de la centralité périphérique de la ville de Tunis se trouve aussi articulée à trois images, à savoir :

---

<sup>1</sup> L'observation des thématiques communes produisant les représentations de la centralité de la ville de Tunis sous l'angle de sa dimension concrète, permet de distinguer une subdivision de la représentation de la centralité qui fait surgir d'une part une représentation de la centralité qui se réfère uniquement au centre-ville (T1, T2,T3,T4,T5,T6), et, d'autre part, une deuxième représentation de la centralité ayant pour référent spatial la périphérie de la ville (T7,T8,T9,T10). Cela dit, il faut préciser que ces deux représentations de la centralité ne sont pas dichotomiques, puisqu'elles sont indissociables en formant et en se référant à la même entité spatiale, à savoir la ville de Tunis. Ainsi, elles sont envisagées comme étant inscrites dans un rapport de complémentarité (T6) pour traduire justement l'évolution de cette ville devenue caractérisée par sa polycentralité urbaine (T9).

<sup>2</sup> Il s'agit des auteurs des documents d'urbanisme, des acteurs urbains publics et privés et des usagers de la ville.

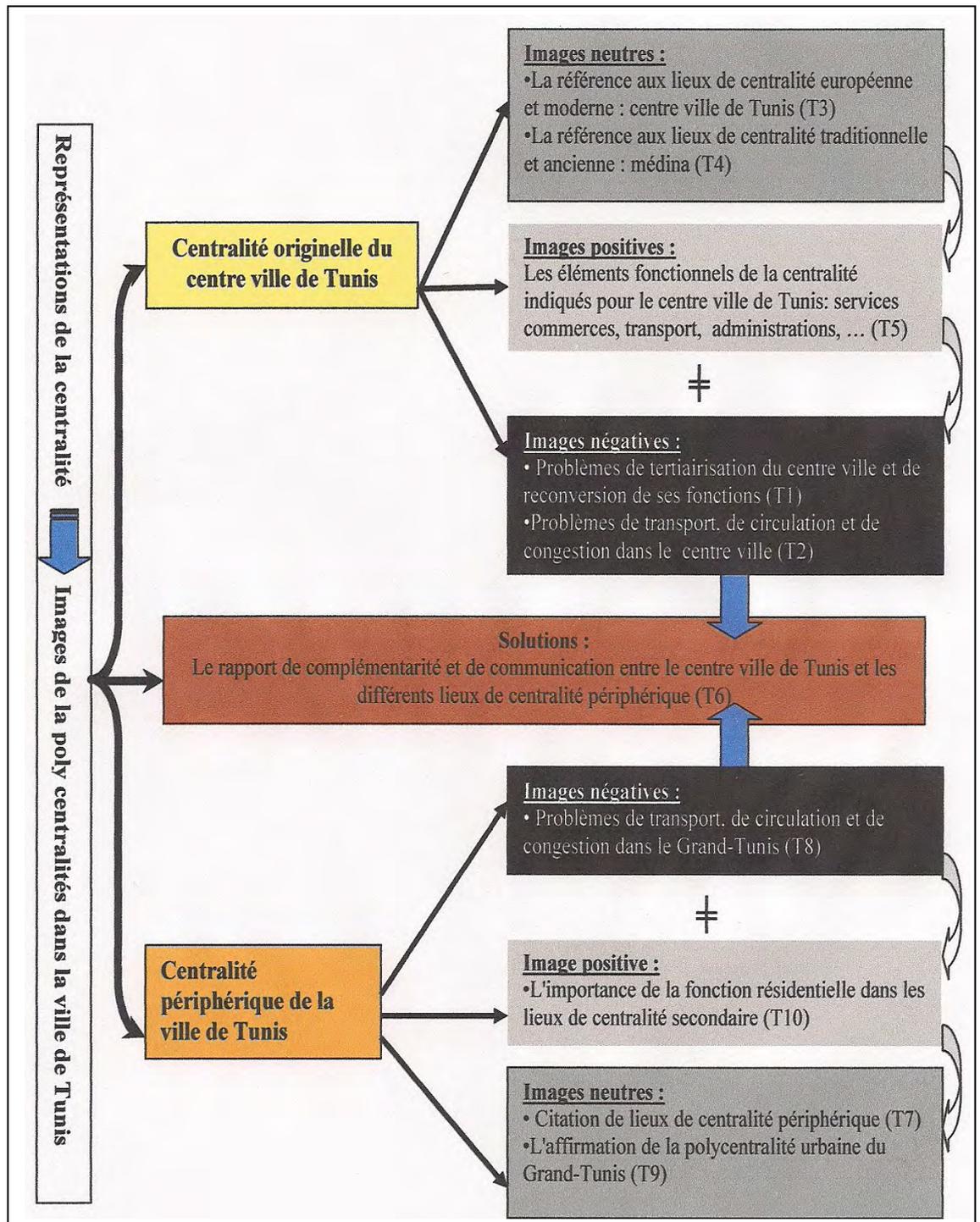
- Une image péjorative qui focalise sur les problèmes de transport, de circulation et de congestion dans le Grand-Tunis (T8).

- Une deuxième image ayant plutôt une connotation positive puisqu'elle évoque l'importance de la fonction résidentielle dans les lieux de centralité secondaire (T10).

- Enfin, certaines images neutres en affirmant la polycentralité urbaine du Grand-Tunis (T9) ou en évoquant des exemples de lieux de centralité périphérique. Partant de ces interprétations, nous avons pu dégager (à travers le classement des thématiques (signifiés) communes aux documents officiels d'urbanisme, aux acteurs urbains publics et privés ainsi qu'aux usagers de la ville) les différentes images autour desquelles fonctionnent une partie de leur représentation de la centralité convergente, celle qui est perçue sous l'angle de la dimension concrète de la ville de Tunis.

En effet, les connotations positives, négatives ou neutres que véhiculent ces images et les rapports d'analogie et d'opposition qui en découlent, nous ont permis de souligner la complexité du concept de la centralité en urbanisme, mais aussi d'explicitier le fonctionnement de ses représentations. C'est dans ce cadre que nous avons tenté de reconstruire la circulation du sens de cette centralité en articulation avec les images urbaines qu'elle génère, afin d'essayer de déceler d'autres images sous-jacentes, dont l'ordre caché ne minimise en rien leur contribution dans la fabrication du sens et du contenu de la représentation de la centralité dans cette ville. Ce que le schéma n°27 suivant va essayer de montrer.

**Schéma de synthèse n° 27: Représentations de la centralité de la ville de Tunis dans les trois corpus d'analyse**



**B. La complexité du fonctionnement des représentations divergentes de la centralité :**

Comme nous l'avons déjà noté, la complexité du concept de la centralité en urbanisme se manifeste clairement au niveau du décalage marquant ses représentations

divergentes cernées dans les trois corpus d'analyse. Ainsi, l'exemple de l'inadéquation entre les représentations de la centralité véhiculées par les auteurs des documents d'urbanisme et celles exprimées à travers les pratiques des usagers, non seulement, paraît révélateur de cette complexité, mais pourrait également nous orienter vers certaines pistes justificatives de cette complexité :

- D'abord, cette inadéquation pourrait s'expliquer par la divergence d'approche que les auteurs des documents d'urbanisme et les usagers de la ville adoptent pour exprimer leurs représentations de la centralité. Alors que les premiers adoptent une approche objective pour forger leurs représentations de la centralité autour de valeurs communes et puissantes symbolisant le passé historique et les valeurs patrimoniales concrétisées dans les lieux de centralité originelle de la ville. Les usagers de la ville adoptent une approche plutôt subjective qui aboutit à des représentations de la centralité fortement particulières parce qu'elles sont alimentées par leurs propres expériences perceptives dans les différents lieux de centralité périphérique de leur fréquentation. Mais aussi parce qu'elles dépendent du sens et de l'interprétation que ces usagers associent à la dimension symbolique de ces lieux de centralité émergents, en particulier, et à celle de ville, en général.

- En outre, cette inadéquation pourrait être expliquée par le décalage temporel entre la période d'apparition des documents officiels d'urbanisme<sup>1</sup>, et la période de la réalisation de l'enquête sur terrain avec les usagers de la ville de Tunis<sup>2</sup>. Nous pensons donc, considérer ce décalage temporel comme une variable explicative de cette inadéquation entre les représentations de la centralité chez les usagers de la ville et dans les documents d'urbanisme. En effet, nous faisons l'hypothèse que durant ce décalage temporel (trois années), les usagers avaient déjà amorcé leurs processus d'appropriation de ces nouveaux lieux de centralité. Ainsi, à force de fréquenter ces lieux de centralité émergents, les usagers finissent par s'y habituer au point de les intégrer dans les représentations qu'ils se font de leur ville.

En outre, pour illustrer d'avantage le caractère complexe de la centralité urbaine et du fonctionnement de ses représentations, il devient opportun d'évoquer les niveaux de convergence décelés dans les représentations divergentes de la centralité établies

---

<sup>1</sup> Nous rappelons que le document le plus récent parmi les sept documents d'urbanisme analysés date depuis 2003.

<sup>2</sup> L'enquête avec les usagers de la ville de Tunis est faite en 2006

dans les trois corpus d'analyse. En effet, en étant les seuls à citer leurs cartes mentales du centre ville (T26)<sup>1</sup>, les acteurs publics et privés de la ville spécifient leur représentation de la centralité en se détachant de la logique rationnelle marquant le fonctionnement de la représentation de la centralité cernées dans les études d'urbanisme; Mais paradoxalement, tout en continuant à s'accrocher à cette dernière logique, ils se permettent d'adopter le mode de penser subjectif et individuel structurant la représentation de la centralité chez les usagers de la ville.

Tout se passe comme si la représentation de la centralité de ces acteurs urbains publics et privés était sous l'influence de deux logiques<sup>2</sup>. L'une rationnelle et objective rappelant aux acteurs urbains leur réalité professionnelle, leur fait adopter le point de vue des auteurs des études d'urbanisme, l'autre plutôt personnelle et subjective, leur rappelle leur propre rapport à la ville. A ce propos, il semblerait que les acteurs publics et privés alimentent leurs représentations de la centralité en s'inspirant des deux tendances de l'urbanisme utopique présentées par Françoise Choay : la première se réfère au courant progressiste qui privilégie le modernisme et le fonctionnalisme, la deuxième s'inspire plutôt du modèle culturaliste teinté d'organicisme et se tourne vers la recherche d'un passé idéal. Partant de ce constat, on pourrait suggérer d'envisager que les acteurs urbains publics et privés spécifient leurs représentations de la centralité en essayant de montrer que rationalité et fonctionnalisme peuvent cohabiter avec l'utopie inspirée pour la ville. D'ailleurs, en admettant cette interférence entre ces deux courants d'urbanisme, S. Ostrowetsky confirme : « le fonctionnalisme ne cache rien, il est la réalité constructive et sociale de son époque. »<sup>3</sup> Elle ajoute pour se justifier : « Ce qui est plus profondément en jeu c'est une nouvelle définition de la relation forme/fonction et une nouvelle définition de l'espace. (...) Il n'y a donc pas tant

---

<sup>1</sup> Voir tableau n°96 : Nouvelle classification des représentations divergentes du Grand Tunis dans les trois corpus d'analyse.

<sup>2</sup> Pour mieux comprendre ces deux tendances, nous pouvons nous référer aux travaux de recherche d'Abraham Moles, l'auteur de la théorie « des coquilles de l'homme », qui après avoir assimilé la première logique rationnelle à la force de l'éloignement de l'espace, et la deuxième logique subjective à la force de l'enracinement à l'espace ; Il explique que l'individu est partagé entre ces deux systèmes de pensées contradictoires. Il passe de l'un à l'autre sans en avoir conscience, produisant des comportements et des raisonnements apparaissant irrationnels aux yeux de l'observateur superficiel. D'un côté, l'individu sait raisonner de façon géométrique, il s'oriente, calcule des distances, élabore des trajets, de l'autre côté, il investit l'espace d'une affectivité égocentrique.

<sup>3</sup> S. Ostrowetsky, (1983), Op. Cit, p. 118.

épuration progressive ou différence entre attitude théorique et compromis pratique mais un nouveau rapport entre espace et société, forme et contenu fonctionnel »<sup>1</sup>.

### **C. La manipulation du concept de la centralité en urbanisme**

A ce niveau de la réflexion et après avoir souligné la complexité du concept de la centralité et la complication du fonctionnement des représentations qui en découlent, on pourrait conclure que ce n'est pas le sens de la représentation de la centralité urbaine chez son producteur qui est le plus instructif, mais plutôt la manière avec laquelle cette représentation est instrumentalisée et manipulée dans les études d'urbanisme, dans les discours des acteurs publics et privés ainsi qu'à travers les pratiques des acteurs ordinaires.

Cette manipulation et cette instrumentalisation de la représentation de la centralité peuvent s'expliquer par la place centrale qu'occupe le thème de la centralité et les enjeux urbains qu'il représente (les enjeux sociaux, économiques, politiques, environnementaux, ...) et qui se fondent tous dans l'enjeu de la promotion de l'image de la ville de Tunis à l'échelle nationale et internationale.

L'enjeu essentiel est bien : comment les acteurs urbains publics ou privés, à travers leurs interventions sur l'espace urbain central, favorisent-ils la promotion d'une image globale de Tunis en aménageant les lieux de centralité ? Cet enjeu structure les études d'urbanisme et les propos des acteurs urbains pour véhiculer l'image d'une ville non seulement moderne mais aussi culturellement et socialement conquise. Il s'exprime dans les représentations qu'ils se font de la centralité originelle, dans les discours sur la modernité comme dans ceux sur les valeurs fondatrices des cultures citadines. Cet enjeu fait converger leurs différentes représentations de la centralité pour mettre l'accent sur la quête des patrimoines historiques, urbains, culturel ou naturel, caractérisant le centre ville, comme pour modérer sa modernisation. En outre, lorsqu'il s'agit d'exprimer la représentation qu'ils se font de la centralité périphérique, ils focalisent sur l'optimale qualité de vie qu'ils veulent atteindre et sur le lien social qu'ils souhaitent restaurer dans les centres périphériques. Pour atteindre ces enjeux urbains, les auteurs des études urbaines et les acteurs urbains publics et privés, utilisent évidemment les outils de « la rationalité » urbaine, mais pour convaincre et rassurer les autres acteurs ordinaires, en particulier, de leurs modes d'actions, ils n'hésitent pas à véhiculer leurs images de la

---

<sup>1</sup> S. Ostrowetsky (1983), Ibid, p. 119.

ville escomptée et à instrumentaliser dans ce sens leurs représentations de la centralité projetée.

Il est peut être réducteur de n'envisager les enjeux fondateurs des actions d'aménagement et des images urbaines qui en découlent que comme des manifestations des représentations et des images mentales des acteurs. Cependant, ces représentations et la dimension imaginaire et idéologique constituent dans notre recherche, la principale source d'incompréhension et de discussion entre les aménageurs et les aménagés de la ville de Tunis.

Ainsi, même si les auteurs des études officielles d'urbanisme ainsi que les acteurs publics et privés véhiculent des représentations de la centralité prévoyant d'être le plus respectueux possible de la mémoire collective, de l'environnement, des pratiques sociales citadines dans cette ville, ils ne sont pas pour autant nécessairement bien compris par les usagers des lieux de centralité dans cet espace. Cette incompréhension, pourrait probablement être attribuée au fait que ces derniers se représentent la centralité à travers leurs pratiques urbaines, leurs mobilités, leurs statuts sociaux, leurs besoins... et ne saisissent pas les signifiés techniques et professionnels que les auteurs des études d'urbanisme utilisent ainsi que les intérêts et les stratégies qui les muent pour exprimer leur représentation de ce même phénomène urbain.

Cela dit, nous pensons que l'inadéquation profonde révélée entre la représentation de la centralité exprimée par les pratiques des usagers de la ville et celle produite par les auteurs des études d'urbanisme, ne peut pas être expliquée par un simple décalage dans le langage utilisé. Selon nous, il s'agit d'un problème d'intercommunicabilité des représentations entre les uns et les autres.

Cependant, ce problème d'intercommunicabilité paraît moins réduit entre les discours des acteurs urbains publics et privés d'une part, et les usagers de la ville, d'autre part, puisque nous avons observé un rapport de convergence marquant certains contenus de la représentation de la centralité véhiculée par les premiers et celles affirmées par les derniers.

Ainsi donc, on pourrait considérer le degré de communication entre les différents acteurs précités, comme une variable influençant le degré d'inadéquation entre les représentations que ces derniers se font de la centralité dans la ville de Tunis. Alors, si on considère la communication, en impliquant l'idée de collaboration, de participation, de coordination et même de négociation entre les différents acteurs

urbains publics, privés et ordinaire, comme un instrument pour construire une représentation collective de la centralité de la ville de Tunis, on pourrait se demander, lorsqu'il est question de centralité en particulier et de production spatiale en général, comment cet instrument (la communication) est appréhendé par les auteurs des études officielles d'urbanisme et par les acteurs publics et privés de la ville?

Ainsi donc, l'analyse de la référence à la communication entre les acteurs, dans les études d'urbanisme montre que ces derniers préconisent la coordination entre acteurs urbains, mais selon un mode souvent autoritaire et prescriptif. Cette tendance pourrait être liée à des raisons qui tiennent à la culture politique et administrative de notre pays. Dans le sens où on est dans un système administratif où la décision est prise dans les sphères politico-administratives supérieures avant d'être appliquée d'une manière descendante. Décision et application quelles ne peuvent être opposées à des arguments ou des points de vues irrationnels. Ainsi, pour les auteurs des études officielles d'urbanisme ainsi que les acteurs urbains publics leur décision paraît légitime dès lors qu'elle s'appuie sur la défense de l'intérêt public et sur une rationalité que seul le savoir et leur expérience professionnelle ainsi que l'application des prérogatives dictées par les documents d'urbanisme, les autorisent de s'exprimer par rapport aux différentes questions urbaines, y compris celle de la centralité.

Cependant, dans le discours d'une minorité d'acteurs urbains publics et privés apparaissent certaines réserves à propos de la production des espaces urbains. Ils parlent d'échec à propos de certaines opérations de centres secondaires et par contre ils reconnaissent la réussite d'autres lieux de vie créés de façon spontanée et perçus comme de véritables lieux de centralité par leurs usagers et leurs producteurs privés.

Ainsi, d'après certains acteurs publics et privés cet enjeu de réussir les lieux de centralité est tributaire de la coordination entre les différents acteurs publics, privés et mêmes ordinaires s'intéressant à la question de la centralité dans la ville de Tunis. Une telle coordination, quoique souhaitée ne présage pas une évolution dans la prise de décision augurant d'une place nouvelle accordée à l'urbanisme participatif dans la production de l'espace urbain tunisois ?

# **BIBLIOGRAPHIE**

## **Ouvrages**

- Abdelkefi .J «La médina de Tunis. Espace historique », Paris, Presses du CNRS,1989.
- Ansart .P, « Les sociologies contemporaines », Paris, éditions du seuil, 1990.
- Ascher .F, « La république contre la ville : essai sur l'avenir de la France urbaine. La tour d'Aiguës, 1998.
- Ammar .L, « Histoire de l'architecture en Tunisie : de l'antiquité à nos jours », livre édité à compte d'auteur, Tunis, 2005.
- Bailly. A-S et alt, «Stratégies spatiales: comprendre et maîtriser l'espace», Paris, Alidade, 1995.
- Bally A-S, «La perception de l'espace urbain : les concepts, les méthodes d'études, leur utilisation dans la recherche urbanistique », centre de recherche d'urbanisme, 1977.
- Bailly .AS et alt, « Représenter la ville », Paris, Economica, 1995.
- Barthes .R, «L'empire des signes », Paris, Flammarion, 1970.
- Basti .J et Dezert .B, «L'espace urbain », Paris, Masson, 1980.
- Beaujeu-Garnier. J, «Géographie urbaine », Paris, Armand Colin, Coll. Urbain géographie,.
- Ben Becher .F, « Tunis : Histoire d'une avenue », éditions Nirvana. 2003.
- Bonamy J et May N, « Services et mutations urbaines : questionnement et perspectives» Paris, Anthropos, 1994.
- Brunet .R et alt, « Les mots de la géographie, dictionnaire critique ». Reclus-La documentation Française, Paris, 1993.
- Cabin .P, et Dortier .JF, « La sociologie : Histoire et idées », Paris, éditions Sciences Humaines.
- Chaline .C « Les villes du monde arabe », Paris, Masson, 1990.
- Charie .JP, « Ville en projet(s) », Ed. De la Maison de l'Homme d'Aquitaine, 1995.
- Choay .F et Merlin. P, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Paris, Presses universitaires de France, 1988.

- Choay. F « l'urbanisme : utopies et réalités », Paris, Editions du Seuil, 1965.
- Choay. F et Merlin. P, « Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement », Paris ; PUP, 1996.
- Clavel .M, in « Sociologie de l'urbain », Paris, Anthropos, collection « ETHNO-SOCIOLOGIE », 2002.
- Crozier .M et Friedberg E, « L'acteur et le système : les contraintes de l'action collective », Paris, éditions du seuil, 1977.
- Dezert B, Metton A et Steinberg J, « La périurbanisation en France», Paris, SEDES, 1991.
- Deryche. P-H, « Penser la ville : théories et modèles », Paris, Anthropos, 1996.
- Devisme. L, « Actualité de la pensée d'H. Lefebvre à propos de la centralité : la question de la centralité », MSV, Université de Tours, 1999.
- Di Méo .G et Buléon .P, « L'espace social, lecture géographique des sociétés », Paris, Armand Colin, 2005.
- Dubois-Taine. G et Chalas. Y, « La ville émergente », Saint Etienne, Editions de l'aube, 1997.
- Encyclopédie de géographie, Paris : Economica, chapitre 30, 1995.
- Freyssinet-Dominjon .J, « Méthodes de recherche en sciences sociales », Montchrestien, Paris, 1997.
- Ghorra-Gobin .C, « Los Angeles. Le mythe américain inachevé », Paris, CNRS éditions, 1997.
- Gaudin .JP et Novarina .G, « Politique publiques et négociations », Paris, CNRS, 1997.
- Georges .P, « Les méthodes de la géographie », Paris, PUF, collection « Que sais-je ? », 1970.
- Hannerz Ulf, « Explorer la ville ; Eléments d'anthropologie urbaine, traduit et présenté par I. Joseph, Paris, Editions de Minuit, collection : Le sens commun, 1983.
- Isaac .J, « Le passant considérable : Essai sur la dispersion de l'espace public », Paris, Les Méridiens, 1984.
- Joseph .I, « Le passant considérable : Essai sur la dispersion de l'espace public », Paris, Les Méridiens, 1984.

- Labasse .J, «L'organisation de l'espace : Eléments de géographie volontaire», Harmatan, 1966.
- Labasse .J, « Signification et avenir des centres », *in* urbanisme, n° 120-121, Paris, 1970.
- Lacaze .JP, « La ville et l'urbanisme », Paris, Dominos Flammarion, 1995.
- Laurent .D, « Actualité de la pensée d'H.Lefebvre à propos de la centralité : la question de la centralité », Université de Tours, MSV, 1835.
- Laurent .D, « La ville décentrée : Figures centrales à l'épreuve des dynamiques urbaines », Paris, L'Harmattan villes et entreprises, 2005.
- Leniaud .J-M, « Chroniques patrimoniales », Paris, NORMA, 2001.
- Levy J-P, « centres villes en mutation », Paris Edition du CNRS, 1987.
- Levy .JP, « Les espaces urbanisés : les centres villes », Toulouse, CIEU, 1985.
- Lynch .K, « L'image de la cité », Dunod, Paris, in DAV-STU composition urbaine II, projets, Ed. Du STU, 1994, 1976.
- Lussault .M, « Tours : images de la ville et politiques urbaines », collection sciences de la ville, N°3, 1993.
- Manuel .C, « La question urbaine », Paris, François Maspero, 1973.
- Masboungi .A et Bourdin .A, « Un urbanisme des modes de vie », Paris, Editions du Moniteur, 2004.
- Mauss .M, « Sociologie et anthropologie », Paris, PUF, 1950.
- May N, Veltz .P, Landrieu .J et Spector .T, « La ville éclatée », Paris, Edition de l'aube, 1998.
- Merenne-Schoumaker .B, « La localisation des services », Nathan, Paris, 1996.
- Monnet .J, « La ville et son double : le parabole de Mexico », Paris, Nathan, 1993.
- Ostrowetsky .O, « L'imaginaire bâtisseur : Les villes nouvelles françaises », Paris, Librairie des Méridiens, 1983.
- Pelletier .J et Delfante .C, « Villes et urbanisme Dans le monde ». Paris, Armond Colin, 1997.
- Pelligrino .P, « Figures architecturales et formes urbaines », actes de congrès, Anthropos, 1994.

- Quivy .R et Van Campenhoutd .L, « Manuel de recherche en sciences sociales », Paris, Dunod, 1995.
- Raymond .A, « Grandes villes arabes à l'époque Ottmane », Paris, Sindbad,1985.
- Remy .J et Voyes .P, « La ville vers une nouvelle mobilité », Paris, L'Harmattan, 1992.
- Rémy .A et alt, « Le polycentrisme un projet pour l'Europe », Presses Universitaires de Rennes, 2003.
- Santelli .S, « le creuset méditerranéen: Tunis », éditions du Demi-cercle, CNRS, Paris, 1995.
- Sebag .P, « Tunis Histoire d'une ville », L'harmattan, Paris, 1998.
- Signoles .P et alt, « L'urbain dans le monde arabe : Politiques, instruments et acteurs », CNRS éditions, Paris, 1999.
- Signoles .P, Belhedi .A., Miossec J.M et Dlala .H, « Tunis : évolution et fonctionnement de l'espace urbain », paris,CNRS,1980.

#### **Documentation officielle**

- « Bilan de l'urbanisation du Grand Tunis 1996-2002 », District de Tunis, Août 2004.
- Etude du Schéma Directeur d' Aménagement du Grand Tunis, rapport final de 1<sup>ère</sup> phase, groupement d'études, URBACONSULT-URAM-BRAMMAH, avri11996.
- Etude du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis, rapport final de 2ème phase, groupement d'études URBACONSUL T-URAM-BRAMMAH, juin 2003.
- Etude du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis, rapport final de 2ème phase, groupement d' études URBACONSUL T -URAM-BRAMMAH, décembre 1997.
- « Le centre de Tunis: analyse et propositions: Tome 1 », District de Tunis, juin 1976.
- Plan Directeur d'Urbanisme du Grand Tunis, note d'orientation, District de Tunis, 1988.
- « Propositions pour une meilleure mise en valeur de quelques artères du centre ville », la municipalité de Tunis, février 2005.
- Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme: Rapport d'orientation, décembre 1975.

- « Tunis 72-76: composantes actuelles et objectifs quadriennaux d'aménagement », Direction de l'Aménagement du territorial, Ministère de l'économie nationale, 1976.
- « Bilan de l'urbanisation du Grand Tunis 1996-2002 », document réalisé, en Août 2004, par le District de Tunis.

### **Revues, articles et rapports de recherche**

- Abdelkefi .J, article « une promenade architecturale à Tunis », *Architecture méditerranéenne*, 1997.
- Bulletin de l'association des géographes français, 2, Paris, 1991.
- Berardi. R, Revue « Architecture d'aujourd'hui », n°152, article « Lecture d'une ville : la médina de Tunis », 1990.
- Chebbi .M, « Fonctions et usages des études d'urbanisme dans la production de la ville au Maghreb », in « Villes réelles, villes projetées » sous ouvrage de la direction de Bou Maâza .N, Paris, édition Maison neuve et la rose, 2005.
- Chebbi .M, article « 40 ans d'urbanisme, ou le renouvellement urbain de Tunis : 1960-2000 », *Archibat architecture Bâtiment Urbanisme*, 5, Tunis, 2002.
- Dossier : « Voyage au centre de la ville. Eloge de l'urbanité », *Espaces temps Réfléchir les sciences sociales*, 33, Paris : CNRS, 1986.
- « DAU-STU : Composition urbaine et projets », éditions du STU, 1994.
- Darchen .S, « Le nouvel urbanisme et la promotion de la nouvelle banlieue : le cas du projet Bois-Franc à Saint Laurent », communication présentée dans le cadre du colloque de l'ACFAS, 12-13 mai 2004.(consultation : sebastien.darchen@inrs-ucs.quebec.ca)
- « Eléments sur les centres-villes dans le monde arabe », Fascicule bilingue de recherche n° 19, URBAMA, Tours 1988.
- Girard .P et Odile Saint Raymand .O, « Toulouse, années cinquante », *Les annales de la recherche urbaine* n° 72.
- Huet .B, « Circularité et identité », *Signes du présent*, 3,1988.
- Les annales de la géographie, n°611, Paris : Armand Colin, Janvier/Février 2000.
- Les annales de géographie, n° 596, Paris : Armand Colin, 1997.
- Les annales de la recherche urbaine, « Images et Mémoire », n°42, 1989, p 29.

- Les cahiers de la recherche architecturale et urbaine « Pouvoir des figures », n° 8, mai 2001.
- Lévy .A, « La composition urbaine : un savoir faire en crise. Vers un nouvel urbanisme : faire la ville comment, pour qui ? », *la documentation française*, Paris, 1996.
- Lacaze .JP, « L'urbanisme existe : je l'ai rencontré du côté du pouvoir » *Annales de la recherche urbaine*, n°44-45, octobre 1989.
- Levy .JP, « les politiques de l'espace central des villes : analyse de cas d'étude et étude théorique dans le sud-ouest de la France », *L'information géographique*, 1, vol 50, pp17-28, 1984.
- Mouhli .Z, « Vers le cœur de la ville », *Architecture méditerranéenne*, 1997.
- Ostrowetsky. S et Bordreuil .I-S, « structure de communication et espace urbain », La centralité, DGRST, tome 1, copédith, Université d'Aix-en-Provence, 1975.
- Osemberg-Lasorne .M, « Marketing urbain et projet de ville : parole et représentations géographiques des acteurs », *Cybergeog, Aménagement, Urbanisme*, article 32, mise en ligne le 23 octobre 1997, modifié le 15 mai 2007. URL : <http://www.cybergeog.eu/index1977.html>.
- Reynaud .A, « Centre et périphérie », in *Encyclopédie de géographie*, Paris : Economica, chapitre 30, 1995.
- Rapport d'enquête: « Blagnac centre 2010 : A la recherche d'une nouvelle centralité pour la ville de Blagnac », Galtier, 2001.
- Ben Slimane .M, « Rapport de synthèse : Le sens de l'espace », Décembre 1995.
- Revue « Action et Recherche sociales », n° 4, 1992.
- Roberto Berardi, « Lecture d'une ville de Tunis », *Architecture d'aujourd'hui*, 152..
- Revue « L'information géographique », n°1, vol 50.
- Saint-Julien .T, « Réseau, armature, système urbain : glissement de sens, nouvelles questions? », *l'information géographique*, n°2, Paris, 1992.
- Revue « Signes du présent », n°3, article: « Circularité et identité », Bernard Huet, 1988
- Revue « urbanisme », n° 120-121. Paris, Juin-Juillet, 1970.

- Revue Tunisienne d'Arts plastique, d'Architecture et d'urbanisme, Dirassat, Janvier 1989.
- Tabouret .R, article « Une théorie de quoi et pourquoi faire ? », in « Histoire et théorie de l'architecture », Institut de l'Environnement, Paris, 1975.

### **Séminaires et colloques :**

- Actes du colloque, « Etude comparée du devenir des centres villes arabes et européens », Cahier du CREPIF, n° 60, septembre 1997.
- Actes du colloque, Représentations spatiales et développement territorial, HERMES Science Publications. Paris. 2001.
- Conférence de Stéphane Yrasimos « Patrimoine et identité culturelle » à l'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme dans le cadre des séminaires « URBASCOPIE », Tunis, Avril 2001

### **Travaux de recherche universitaires :**

#### **1- Mémoires de maîtrise et projets de fin d'étude:**

- « Auch, croissance urbaine et péri-urbanisation », Viotto .F, Université de Toulouse-Le-Mirail, juin 1999.
- « Image du centre ville de Toulouse », Chauvet .C, Université de Toulouse-Le Mirail, septembre 1996.
- « La mise en perspective du concept de centralité secondaire : l'exemple du complexe commercial de Labège-Innople », Fraysse .A. Université de Toulouse-Le Mirail, mars 2002
- « Les effets du future métro (2007) sur la centralité d'un quartier excentre », Ratel .A, Université de Toulouse-Le Mirail, juin 2001.
- « Les multiplexes périphériques ou l'émergence de nouvelles centralités urbaines, le cas du multiplexe Gaumont de Labège, Pebret .M, Université de Toulouse-Le-Mirail, octobre 2002.
- « Les mutations des centres des métropoles régionales : Cas de Toulouse et de Montpellier », Espiaud .V, Université de Toulouse-Le Mirail, septembre 1994.
- Les quartiers Saint-Georges à Toulouse : Mutation d'un espace central », Deguillard C et Foulcher .M, Université de Toulouse-Le-Mirail, juin 2000.
- « Les représentations de la ville à Paris et Los Angeles », Alary J-P. Université Toulouse- Le Mirail. 1998.

- « Les multiplexes périphériques ou l'émergence de nouvelles centralités urbaines : le cas du multiplexe Gaumont de Labège », maîtrise de géographie, Mathieu .P, Université de Toulouse Le Mirail, 2002.
- « Revitalisation de centre ancien de Rodez : 1973-1998 », Barbarrice. D. Université de Toulouse-Le-Mirail, septembre 1998.
- « Services et équipement à la personne : Approches des rapports centre-périphérie, le cas de l'aire urbaine toulousaine ». Espenan .C. Université de Toulouse-Le Mirail. juin 1998.
- « Toulouse : Un patrimoine en mutation, de la reconversion du sites fonctionnels vers des activités culturelles », Alcaraz .P, Université de Toulouse-Le Mirail, septembre 1997.
- «Rôle des représentations et des pratiques urbaines dans la production de la centralité : Etude de cas de l'avenue Hédi nouira », Wahi .D, mémoire de fin d'étude, ISTEUB, 2007.

## 2- Mémoires de DEA et DESS

- « Crise des centres villes Toulouse », Antanna .MJ, Université de Toulouse-Le-Mirail, 1978.
- « Espaces centraux : Aménagements, acteurs, nouvelles centralités » Espiaud .V, Université de Toulouse-Le-Mirail, 1995.
- « La récupération du centre historique de Saragosse : L'exemple du CASCO ROMANO », Alonso .D, Université de Toulouse-Le Mirail, octobre 1996.
- « La redynamisation du centre ville à travers les espaces publics l'exemple Reims», Florent .P, Université de Toulouse-Le-Mirail, juin 1999.
- La cité Ibn Khaldoun entre la conception des aménageurs et les pratiques des usagers », Ben Médien .O, mémoire de DEA en urbanisme, L'Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, 2003.
- « Le centre commercial comme espace de loisir : études des cas à Paris et à Los Angeles ». Dominique .P, Université de Toulouse-Le-Mirail, septembre 1999.
- « Le concept de centralité et les nouvelles fonctions économiques de la médina de Tunis », Sakka .A, ENAU, 2003.
- « Le mythe de la centralité », Hellali .A, ENAU, 1998.
- « Le Kef pour une réconciliation : Image et mémoire collective », mémoire 3ème cycle d'architecture, Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme, 1999.

- « Le patrimoine dans les processus d'identification de la centralité urbaine, l'invention du centre historique » Martinez .J, Université de Toulouse-Le-Mirail, 2001.
- « Le problème de stationnement dans le centre ville Toulousain », Baudoin .L et Duran .P, Université de Toulouse-Le-Mirail, juin 1998.
- « Le projet d'embellissement de l'hypercentre de Tunis : Images, enjeux et systèmes d'acteurs », Oueslati .I, ENAU, 2001
- « Les berges du lac nord de Tunis, ville nouvelle ou quartier de ville ? », Ouji .G, ENAU, 1999.
- « La centralité en question: réflexion sur le concept de centralité et son évolution », Rouquairol .M, mémoire de DEA, Toulouse, UTM/CIEU, 1982.
- « Logiques d'acteurs, stratégies de pouvoir et fonctionnement du système d'action autour de l'aménagement touristique du littoral sfaxien : le cas du projet Chaffar », Fandri .S, ENAU, 2002.
- « MAZAMET : De la ville centre à l'organisation d'une agglomération urbaine», Sophie Torres, Université de Toulouse-Le-Mirail, juin 1998.
- « Montplaisir-Borjel : Un péricentre non programme », Bida Amel, ENAU, juin 2003.
- « Mutations socio-économiques et urbaines des portes de la médina de Tunis », Aziza Ali, Université de Toulouse-Le-Mirail, 1996.
- « Production du territoire dans les nouveaux quartiers aisés de quartiers d'El Menzah et d'El Manar », SMIDA Nabil, ENAU, 2001.
- « Repenser l'avenue de France», DEA architecture, Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme de Tunis, 1999.
- « La notion d'aménagement et de composition urbaine dans les documents d'urbanisme - Retour sur un siècle d'évolution », Fenestre .F, DESS Management du Secteur Public Collectivités et Partenaires, Institut d'Etudes Politiques de Lyon, Université Lumière Lyon 2, Septembre 2002.

### 3- Thèses :

- « Des axes de sorties aux entrées de ville : une nouvelle perspective d'aménagement urbain ?, Toulouse », Faure .M, thèse de géographie et d'aménagement, Université Toulouse- Le-Mirail VCIEU, Décembre 1999.
- « Espaces publics et centralité à Alger : Entre logiques urbanistiques et mémoire urbaine », Orgueilla Dris .N, thèse de sociologie, Université de Paris X-Nanterre, 1999.

- « Faire la ville au bord de l'eau. Le cas de Tunis : Des marges urbaines à des sites de très grands projets d'aménagement », Barthel .P-A, thèse de doctorat géographie, aménagement et urbanisme, Université Lyon 2, novembre 2003.
- « L'évolution de la centralité et l'émergence de polarisations nouvelles dans les espaces urbains : le cas de l'agglomération toulousaine », Solignac-Luance .F, thèse de doctorat géographie et aménagement, Université Toulouse- Le-Mirail/CIEU, décembre 1995.
- « La production de la centralité urbaine », Bordreuil .J-S, thèse d'Etat de sociologie, sous la direction de Raymond Ledrut, Université Toulouse-Le-Mirail 2, 1987.
- « Les centres urbains secondaires dans le Grands-Tunis : Organisation, fonctionnement et évolution », Oueslati .N, thèse de géographie et aménagement, Faculté de géographie de Tunis, 1999.

**Cours en urbanisme et documents en cours de publication :**

- Cours Ben Slimane .M, 1<sup>er</sup> cycle architecture, Juin 2003, « Le sens de l'espace dans les sciences humaines et sociales », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme.
- Cours Ben Slimane .M, 3<sup>ème</sup> cycle urbanisme, Juin 2003, « Le sens de l'espace dans les sciences humaines et sociales », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme.
- Cours Ben Slimane .M, 3<sup>ème</sup> cycle urbanisme, Juin 2003, « Sociologie urbaine », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme.
- Cours Ben Slimane .M, 3<sup>ème</sup> cycle urbanisme, Juin 2003, « Patrimoine et identité urbaine », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme.
- Cours Ben Slimane .M, 3<sup>ème</sup> cycle urbanisme, Juin 2003, « Sociologie urbaine », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme.
- Cours Hamrouni .A, « Histoire illustrée de l'urbanisme en Tunisie », 2005, document en cours de publication, consultation : centre de documentation du District de Tunis.
- Cours Laborie .JP, 3<sup>ème</sup> cycle urbanisme, Juin 2002, « La logique des acteurs et la production sociale de l'espace urbain », Ecole Nationale d'Architecture et d'Urbanisme.

## TABLE DES MATIERES

<i>INTRODUCTION</i> .....	3
<i>PROBLEMATIQUE</i> .....	9
<i>HYPOTHESES ET QUESTIONNEMENTS</i> .....	13
<i>METHODOLOGIE DE RECHERCHE ET TECHNIQUES D'INVESTIGATION</i> .....	15
1. Le questionnaire : .....	17
2. L'analyse de contenu des discours des acteurs et des textes des documents d'urbanisme.....	19
3. Analyse qualitative des représentations de l'espace.....	23
4. Les relevés sur terrain et la cartographie.....	25
5. Le reportage photographique.....	25
<i>PARTIE N°1 : DEFINITION DES CONCEPTS ET PRESENTATION HISTORIQUE DE LA DYNAMIQUE DU CENTRE ET DE LA CENTRALITE DE LA VILLE DE TUNIS.</i>	<i>26</i>
CHAPITRE 1 : DISCUSSION SCIENTIFIQUE DES CONCEPTS .....	26
Sous- chapitre n° 1 : Les concepts du « centre ville » et de « centralité urbaine » .....	27
Section n°1 : Réflexions générales autour des notions du centre ville et de la centralité .....	27
A. Le concept du centre ville : .....	27
B. Le concept de la centralité :.....	35
Section n°2 : Réflexions générales autour de la notion « des centralités secondaires »	43
A. La centralité périphérique.....	44
B. L'éclatement de la ville et l'émergence de nouveaux pôles urbains :.....	45
C. Les nouvelles formes des hiérarchies urbaines : .....	49
Section n°3 : La question du centre et de la centralité dans le tissu historique arabo-musulman .....	56
A. La typologie et la structure urbaines des villes islamiques classiques .....	56
B. La centralité de la médina : « Catégorie topologique » ou « représentation symbolique » ?.....	58
Conclusion :.....	63
Sous- chapitre n° 2 : Le concept d'acteur.....	65
Section n°1 : Le sens du concept d'« acteur » dans les sciences humaines et sociales :.	66
A. Comment se définit le concept d'acteur ? .....	66
B. Les différents modèles d'acteurs et leurs mobiles : .....	67
C. Le contexte d'action et les stratégies des acteurs : .....	70
D. Les dimensions du concept d'acteur : .....	73
Section n°2 : Le concept d'acteur dans l'urbanisme et l'aménagement: .....	77

A. Les types d'acteurs urbains .....	77
B. Les acteurs et leur vision de la ville .....	78
C. Le pouvoir : .....	80
D. L'espace urbain dans les représentations des différents acteurs .....	83
Conclusion.....	86
Sous- chapitre n°2 : Les concepts perception, image et représentation urbaines.....	87
Section n°1 : La notion de « perception » .....	87
Section n°2: La notion d'« image mentale » .....	89
Section n°3: La notion d' « image de la ville » :.....	92
Section n°4 : La notion de « représentation » .....	95
Conclusion :.....	98
CHAPITRE 2 : HISTORIQUE DE LA DYNAMIQUE DU CENTRE ET DE LA CENTRALITE DE LA VILLE DE TUNIS .....	100
Sous chapitre n°1 : La centralité enfermée de la médina : .....	102
Section n°1 : Structure urbaine de la médina : .....	102
Section n°2 : Organisation spatiale de la médina : Expression d'un code social.....	109
Section n°3 : Evolution de la structure sociale de la médina : .....	114
Sous-chapitre n°2 : La centralité dédoublée de Tunis : La ville ancienne et la ville neuve .....	117
Section n°1 : La naissance de la ville neuve : .....	117
Section n°2 : La désarticulation : Tunis, une ville double.....	121
A. Le contexte de la désarticulation .....	121
B. Les manifestations de la désarticulation de ville et de sa centralité.....	123
C. La question de la centralité dans les plans d'aménagement à l'époque coloniale: .	125
Sous-chapitre n°3 : L'avenue H. Bourguiba au cœur de la question de la centralité....	143
Section n°1 : « La percée de la Médina » : Une centralité moderniste étatique et agressive : .....	144
Conclusion :.....	147
Section n°2 : Le centre ville pendant les premières années de l'indépendance : De l'avenue H. Bourguiba à l'hypercentre de Tunis .....	149
Section n°3 : L'avenue H. Bourguiba, témoin de la dynamique de la centralité du Grand- Tunis (depuis les années soixante-dix jusqu'à nos jours) :.....	152
A. Architecture et monuments .....	152
B. La fonction de la circulation : .....	154
C. Les fonctions de tertiaire et de commerce :.....	154
D. Les fonctions sociale, culturelle et politique de l'axe : .....	156

E. L'avenue H. Bourguiba, d'une centralité « prestigieuse » à une centralité « dégradée ».....	158
<i>PARTIE N°2 : LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME.....</i>	
	<b>162</b>
CHAPITRE N° 1 : L'ANALYSE DE CONTENU DES DOCUMENTS D'URBANISME.....	168
Sous-chapitre n° 1 : L'analyse des documents d'urbanisme publiés jusqu'aux années 80 .....	171
Section n°1: Analyse de contenu du document n°1: « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », 1975.....	171
A. Présentation du document : .....	171
B. Les résultats de l'analyse.....	172
Section n°2 : Analyse de contenu du document n°2 : « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », 1976 .....	175
A. Présentation du document : .....	175
B. Les résultats de l'analyse.....	175
Section n°3 : Analyse de contenu du document n°3 : « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », 1976.....	180
A. Présentation du document : .....	180
B. Les résultats de l'analyse.....	180
Section n°4 : Analyse de contenu du document n°4 : « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », 1977 .....	185
A. Présentation du document : .....	185
B. Les résultats de l'analyse.....	187
Section n°5 : Analyse de contenu du document n° 5 : « Plan d'aménagement de la commune de Tunis, Schémas de zones », District de Tunis, 1978 .....	194
A. Présentation du document : .....	194
B. Les résultats de l'analyse.....	194
Sous- chapitre n° 2 : L'analyse des documents d'urbanisme publiés à partir des années 80 .....	199
Section n°1 : Analyse de contenu du document n° 6 : « Plan directeur d'urbanisme du Grand Tunis : Note d'orientation», District de Tunis, 1988 .....	199
A. Présentation du document : .....	199
B. Les résultats de l'analyse.....	199
Section n°2: Analyse de contenu du « schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2ème phase », 2003 (Document n° 7) .....	205
A. Présentation du document : .....	205
B. Les résultats de l'analyse.....	206
CHAPITRE N° 2 : ANALYSE THEMATIQUE-DIACHRONIQUE ET DECODAGE DES REFERENTS IDEOLOGIQUES DE LA CENTRALITE DANS LES ETUDES D'URBANISME .....	219

Sous- chapitre n° 1 : L'analyse thématique-diachronique de la centralité dans les études d'urbanisme .....	219
Section n°1 : La centralité unipolaire .....	222
Section n°2 : Le passage de la centralité unipolaire à la centralité pluripolaires .....	223
Section n°3 : Le polycentrisme hiérarchique .....	227
Sous- chapitre n° 2 : Décodage des référents idéologiques dans le discours officiel des aménageurs sur la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis .....	233
Conclusion.....	259
A. L'approche spatiale et quantitative de la centralité dans les discours des aménageurs .....	264
B. L'approche qualitative de la centralité dans les discours des aménageurs.....	266
<i>PARTIE N°3 : LA REPRESENTATION DE LA CENTRALITE CHEZ LES USAGERS DU GRAND-TUNIS .....</i>	<i>274</i>
CHAPITRE N°1 : PRESENTATION DE L'ENQUETE SUR TERRAIN .....	274
Sous- chapitre n° 1 : Le questionnaire et ses objectifs .....	276
Sous- chapitre n°2 : Présentation de l'échantillon : .....	280
Sous- chapitre n° 3 : Les lieux d'enquête : .....	286
Section n°1 : Le périmètre d'étude : .....	286
Section n°2 : Relevés des équipements dans les lieux de centralité étudiés .....	290
Section n°3 : Présentation de la nomenclature utilisée pour répertorier les équipements relevés dans les lieux de centralité étudiés.....	298
Section n°4 : Statistiques de la répartition des équipements relevés selon les différents secteurs d'activités .....	301
Section n°5: Illustrations graphiques des relevés des équipements réalisés dans les lieux de centralité étudiés.....	303
CHAPITRE N° 2 : TRAITEMENT DE L'ENQUETE, ANALYSE ET INTERPRETATION DES RESULTATS .....	327
Sous- chapitre n° 1 : Les étapes du traitement de l'enquête.....	327
A. Présentation des tableaux du tri à plat des variables : .....	328
B. Le croisement des variables .....	337
Sous- chapitre n° 2 : Les référents spatio-symboliques de la représentation de la centralité chez les usagers du Grand Tunis .....	342
Section n°1 : Les lieux de centralité pratiqués pour des motivations fonctionnelles ....	342
A. Les lieux de centralité pratiqués pour le commerce (Les achats anomaux) : .....	342
B. Les lieux de centralité pratiqués pour les administrations et les services .....	356
C. Les lieux de centralité et la question de l'habitat .....	361
D. Les lieux de centralité et la question de la circulation et accessibilité .....	365
E. Les lieux de centralité pratiqués pour la promenade et les loisirs.....	369

Synthèse : .....	374
Section n°2 : La dimension symbolique de la centralité .....	375
A. Les lieux de centralité associés à l'image de l'animation .....	375
B. Les lieux de centralité associés à la symbolique historique et monumentale .....	377
C. Les lieux de centralité associés à l'image du pouvoir .....	380
Conclusion.....	384
<i>PARTIE N°4: LA REPRESENTATION DU CENTRE ET DE LA CENTRALITE DU GRAND-TUNIS DANS LES DISCOURS DES ACTEURS URBAINS.....</i>	
<b>399</b>	
CHAPITRE N°1 : PRESENTATION DE LA METHODOLOGIE DE RECHERCHE.....	399
Sous- chapitre n° 1 : Présentation de l'entretien semi-directif et du guide d'entretien.....	399
L'entretien semi-directif.....	399
Sous- chapitre n°2 : Présentation des enquêtés (les acteurs urbains interrogés).....	403
Sous- chapitre n° 3 : L'analyse du discours comme analyse de contenu .....	410
Section n°1 : La première étape de l'analyse thématique des entretiens.....	410
Section n°2 : La deuxième étape de l'analyse thématique des entretiens .....	425
Section n°3 : La troisième étape de l'analyse thématique des entretiens.....	432
CHAPITRE N°2 : LES RESULTATS DE L'ANALYSE DE CONTENU DES DISCOURS DES ACTEURS .....	434
Sous- chapitre n° 1 : L'analyse des discours des acteurs urbains sur le centre ville de Tunis .....	441
Section n°1 : Le centre de Tunis dans les discours des acteurs.....	442
A. La fonctionnalité du centre ville.....	445
B. La place du centre ville dans les sociabilités.....	450
C. La dimension culturelle du centre ville .....	452
D. La charge symbolique du centre ville.....	454
Sous- chapitre n° 2 : L'analyse des discours des acteurs urbains sur la centralité urbaine dans le Grand-Tunis .....	459
Section n°1 : La question de la domination du centre de Tunis.....	460
Section n°2 : Centralité et croissance périphérique dans la ville de Tunis.....	464
Section n°3: L'émergence de centralités secondaires .....	470
A. Les rôles les plus évoqués attribués aux centres secondaires, ayant favorisé leur émergence: .....	472
B. Les rôles les moins évoqués pour les centres secondaires ayant favoriser dans leur émergence .....	475
Section n°4 : Les recompositions de la centralité dans la ville de Tunis .....	480
Section n°5 : Description et diagnostic des différentes formes de la centralité .....	483
A. La centralité programmée, produit de l'action planifiée : .....	483

B. La centralité spécialisée une nouvelle forme de la modernité.....	486
C. La centralité spontanée produite par l'acteur privé.....	488
Sous- chapitre n° 3 : La question du centre et de la centralité, propositions d'actions et perspectives d'aménagement.....	492
Section n°1 : Difficultés et problèmes du centre et de la centralité dans les discours .	492
A. Dysfonctionnements du centre de Tunis .....	492
B. Problèmes de la centralité de la ville de Tunis.....	504
Section n°2 : Les perspectives : la planification urbaine et l'urbanisme.....	524
A. Propositions d'aménagements pour valoriser la centralité originelle .....	524
B. Recommandations d'aménagement pour améliorer la centralité de la ville de Tunis: .....	534
Conclusion.....	559
<b>CONCLUSION GENERALE.....</b>	<b>582</b>
I. DIAGNOSTIC DES REPRESENTATIONS DE LA CENTRALITE CHEZ LES ACTEURS URBAINS ET DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME.....	582
A. Les représentations communes de la centralité dans la ville de Tunis :.....	586
A.1 L'enjeu de la patrimonialisation.....	589
B. Les différents degrés de divergences dans les représentations de la centralité:.....	593
B.1 Les degrés d'inadéquation cernés au niveau de la dimension concrète dans les représentations de la centralité .....	597
B.2 Les degrés d'inadéquation cernés au niveau de la dimension symbolique dans les représentations de la centralité .....	599
B.3 Les degrés d'inadéquation cernés au niveau de la dimension sociale dans les représentations de la centralité .....	600
II. LA COMPLEXITE DES REPRESENTATIONS DE LA CENTRALITE EN URBANISME : TENTATIVES D'EXPLICATION.....	604
A. La complexité du fonctionnement des représentations convergentes de la centralité .....	605
B. La complexité du fonctionnement des représentations divergentes de la centralité.....	607
C. La manipulation du concept de la centralité en urbanisme .....	610

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

### • LES FIGURES

Figure n° 1: Le modèle des zones concentrique de E-W. Burguess .....	33
Figure n° 2: Le modèle par secteurs de Hoyt .....	34
Figure n° 3: Le modèle des noyaux multiples de Harris et Ullman .....	35
Figure n° 4: La mosquée : un espace de la centralité dans la médina de Tunis .....	59
Figure n° 5: Processus menant au comportement de l'acteur .....	72
Figure n° 6: Trois représentations de la ville .....	83
Figure n° 7: Le processus de perception de l'espace .....	88
Figure n° 8: La formation de l'image mentale .....	90
Figure n° 9: Perception et mémorisation d'un paysage.....	91
Figure n° 10: Approche systémique du processus : représentation-action.....	97
Figure n° 11: Plan des remparts de la ville et de ses portes .....	102
Figure n° 12: Porte Bab el-Khadra .....	102
Figure n° 13: La porte de France.....	102
Figure n° 14: La Grande Mosquée Al-Zitouna .....	103
Figure n° 15: Une boutique au souk des chéchias.....	104
Figure n° 16: Vue des souks au début du siècle      Figure n° 17: Le souk El-Bey ...	105
Figure n° 18: Le centre gouvernemental, le site de la Casbah .....	106
Figure n° 19: La place de la Casbah.....	106
Figure n° 20: Une rue de la médina de Tunis.....	107
Figure n° 21: la cour intérieure de Tourbet el-Bey .....	108
Figure n° 22: Fondouk El-Attarine.....	108
Figure n° 23: L'organisation d'un noyau résidentiel de la médina de Tunis .....	112
Figure n° 24: Le Quartier européen vers 1881 .....	116
Figure n° 25: Avenue Habib-Bourguiba .....	118
Figure n° 26: L'ancienne place de la Résidence .....	118
Figure n° 27: La maison de France .....	118
Figure n° 28: Plan de Tunis en 1906 .....	119
Figure n° 31: Le projet d'aménagement, d'embellissement et d'extension (1920) .....	129
Figure n° 33: Schéma d'aménagement de la région de Tunis (1945) .....	136
Figure n° 34: Plan d'aménagement de la cité Franco-Musulman (1945).....	138
Figure n° 35: Plan directeur d'aménagement de la ville de Tunis (1945).....	141
Figure n° 38: Structure du centre de Tunis dans les années soiscante-dix.....	151

Figure n° 39: Exemples des différents styles architecturaux dans l'axe H.Bourguiba .	153
Figure n° 40: Evolution des fonctions centrales à Tunis 1970 - 1985 .....	158
Figure n° 41: La grande mosquée de Tunis Zaytuna .....	461
Figure n° 42: La statue d'Ibn Khaldoun.....	461
Figure n° 43 : Le théâtre municipal.....	461
Figure n° 44: Le centre commercial carrefour à Tunis .....	487
Figure n° 45 : Exemple du style architectural ultramoderne, auquel la mosquée n'a pas échappé.....	513
Figure n° 46 : Exemple du style architectural ultramoderne.....	513
Figure n° 47: Exemples de façades caractérisées par les couleurs des peintures, les styles mélangés, les colonnes hors échelles, etc.....	514
Figure n° 48: Une architecture et des couleurs de façade qui rappellent les couleurs (blanc-bleu) et l'architecture de Sidi Bou Said .....	514
Figure n° 49: Exploitation des rez-de-chaussées en espaces commerciales ou de services, les promoteurs s'assurent d'une bonne rentabilité pour leur projet. ....	515
Figure n° 50: Espace pour fêter la victoire du foot, le bac... ..	515
Figure n° 51: Des exemples de commerces destinés essentiellement à une population jeune : Des espaces à la mode, des espaces de rencontre des jeunes pour boire un café, pour voir et être vu .....	516
Figure n° 52: Une pente très élevée.....	517
Figure n° 53: Une perspective fermée.....	517
Figure n° 54: Une sensation d'écrasement par les hauteurs des bâtiments.....	518
Figure n° 55: Une sensation d'étouffement face à du béton jusqu'à l'infini .....	518
Figure n° 56: Problèmes de circulation, de pollution sonore et de stationnement .....	520
Figure n° 57: Une avenue désertée des promoteurs .....	520
Figure n° 58: Vue aérienne de la petite Sicile. Délimitation des zones à rénover .....	529
Figure n° 59: Futurs projets de la capitale.....	530
Figure n° 60: La première variante du projet d'embellissement de l'avenue .....	532
Figure n° 61: La nouvelle structure urbaine de l'avenue H. Bourguiba après le projet d'embellissement.....	532
Figure n° 62 : La variante définitive du projet d'embellissement de l'avenue H. Bourguiba .....	533
Figure n° 63: Tunis-El Bouhaira .....	547
Figure n° 64: Les berges du lac nord.....	547
Figure n° 65: Vue aérienne du lac de Tunis .....	548
Figure n° 66: Projet de ville nouvelle au lac nord de Tunis .....	549
Figure n° 67: Plan des travaux d'assainissement au lac sud .....	551

• **COURBE ET GRAPHIQUES**

Courbe n° 1: Evolution de l'image positive du centre ville de Tunis par rapport à celle des problèmes du centre et de la centralité.....225

Graphique n° 1: Les trois dimensions constituant la ville dans les discours des aménageurs sur la centralité .....263

Graphique n° 2: La place de l'approche qualitative de la centralité de la ville de Tunis dans les études urbaines analysées .....266

Graphique n° 3: La fréquence des thèmes renvoyant à la dimension sociale de la ville de Tunis dans les discours des aménageurs sur la centralité.....271

Graphique n° 4 : Lieux de résidence de la population enquêtée .....281

Graphique n° 5 : Lieux du travail des enquêtés.....283

Graphique n° 6: Pourcentage des enquêtés selon les tranches d'âge .....284

Graphique n° 7: Population des enquêtés par genre.....284

Graphique n° 8: Situations familiales des enquêtés .....285

Graphique n° 9: Lieux de centralité fréquentés dans le Grand Tunis pour le commerce .....329

Graphique n° 10 : Lieux de centralité fréquentés dans le Grand Tunis pour l'achat de vêtement .....329

Graphique n° 11: Lieux de centralité fréquentés dans le Grand Tunis pour les services des banques et/ou des assurances .....330

Graphique n° 12: Lieux de centralité dans le Grand Tunis pour sortir entre amis.....332

Graphique n° 13: Lieux de centralité dans le Grand Tunis pour caractérisés par les problèmes de circulation et de stationnement .....333

Graphique n° 14: Lieux de centralité dans le Grand Tunis les plus desservis par les moyens de transports publics et privés.....333

Graphique n° 15: Lieux de centralité dans le Grand Tunis où les enquêtés apprécient d'habiter.....335

Graphique n° 16: Lieux de centralité dans le Grand Tunis où les enquêtés évitent d'habiter.....335

Graphique n° 17 : Lieux de centralité dans le Grand Tunis comme lieux symboles du pouvoir.....337

Graphique n° 18: Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des produits alimentaires .....343

Graphique n° 19: Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des vêtements .....347

Graphique n° 20: Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des équipements de la maison .....351

Graphique n° 21: Lieux de centralité fréquentés pour l'achat des produits électroménagers.....	352
Graphique n° 22: Lieux de centralité pratiqués par les enquêtés pour l'achat de cadeau .....	352
Graphique n° 23: Lieux de centralité pratiqués par les enquêtés pour l'achat des produits de luxe .....	353
Graphique n° 24: Lieux de centralité dans le Grand-Tunis fréquentés pour le commerce .....	355
Graphique n° 25: Lieux de centralité fréquentés pour les services administratifs .....	356
Graphique n° 26: Les lieux de centralité où les enquêtés apprécient d'habiter .....	361
Graphique n° 27: Formation d'origine des enquêtés.....	404
Graphique n° 28: Caractéristiques d'âge des enquêtés .....	405
Graphique n° 29: Domaine d'expérience professionnelle des enquêtés concernant la question du centre et de la centralité dans la ville de Tunis .....	406
Graphique n° 30: La fréquence des dimensions caractérisants le centre de Tunis dans les discours des enquêtés .....	442
Graphique n° 31: Recensement et fréquence des dimensions attribuées au centre de Tunis dans les discours.....	444
Graphique n° 32: La fréquence des lieux symboliques du centre ville de Tunis dans les discours des enquêtés .....	462
Graphique n° 33: Les rôles assurés par les centres secondaires dans la ville de Tunis.	470
Graphique n° 34: Les recommandations à caractère fonctionnel de la centralité urbaine .....	535
Graphique n° 35: Les recommandations à caractère qualitatif de la centralité urbaine	540
Graphique n° 36: Les différentes perceptions de la relation entre le centre ville et les centres périphériques de la ville de Tunis .....	562
Graphique n° 37: Les niveaux de concurrence des centres secondaires (CS) par rapport au centre ville (CV) de Tunis .....	570
Graphique n° 38: Domaines de concurrence du centre ville (CV) par rapport aux centres secondaires (CS) de Tunis .....	571

• **LES CARTES**

Carte n° 1: ZONES DE CENTRALITE DISTINGUEES DANS LE GRAND TUNIS	287
Carte n° 2: PERIMETRE D'ETUDE.....	288
Carte n° 3: LES LIEUX D'ENQUETE.....	289
Carte n° 4: PRATIQUE DES LIEUX DE CENTRALITE : SERVICE ADMINISTRATIF.....	358

Carte n° 5: PRATIQUE DES LIEUX DE CENTRALITE : SERVICE BANCAIRE OU D'ASSURANCE .....	360
Carte n° 6: QUARTIERS DANS LE GRAND TUNIS PREFERES POUR L'HABITAT .....	364
Carte n° 7: DESIGNATION DES LIEUX AVEC PROBLEMES DE CIRCULATION ET DE STATIONNEMENT .....	366
Carte n° 8: LIEUX REJETES POUR L'HABITAT .....	368
Carte n° 9: LIEUX DE CENTRALITE FREQUENTES POUR LA PROMENADE ..	373
Carte n° 10: DESIGNATION DES LIEUX ANIMES DANS LE GRAND TUNIS ....	376
Carte n° 11: LIEUX AYANT UNE SYMBOLIQUE HISTORIQUE .....	378
Carte n° 12: LIEUX SYMBOLIQUES DU POUVOIR.....	383
Carte n° 13: MOBILITE HABITAT - TRAVAIL DES HABITANTS DE LA MEDINA DE TUNIS .....	387
Carte n° 14: MOBILITE HABITAT - TRAVAIL DES HABITANTS DU CENTRE VILLE DE TUNIS .....	388
Carte n° 15: MOBILITE HABITAT - TRAVAIL DES HABITANTS DE LA ZONE PERICENTRALE DE TUNIS .....	389
Carte n° 16: MOBILITE HABITAT - TRAVAIL DES HABITANTS DE LA ZONE PERIPHERIQUE DE TUNIS .....	390
Carte n° 17: MOBILITE HABITAT –PROMENADE DES HABITANTS DE LA MEDINA DE TUNIS .....	391
Carte n° 18: MOBILITE HABITAT –PROMENADE DES HABITANTS DU CENTRE VILLE DE TUNIS .....	392
Carte n° 19: MOBILITE HABITAT –PROMENADE DES HABITANTS DE LA ZONE PERICENTRALE DE TUNIS.....	393
Carte n° 20: MOBILITE HABITAT –PROMENADE DES HABITANTS DE LA ZONE PERICENTRALE DE TUNIS.....	394
Carte n° 21: LES CENTRES SECONDAIRES A TUNIS (CITES PAR LES ENQUETES).....	467

## TABLE DES SCHEMAS

### • SCHEMAS DE SYNTHESE

Schéma de synthèse n° 1: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°1 .....	172
Schéma de synthèse n° 2: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°2 .....	176
Schéma de synthèse n° 3: Le déploiement des stratégies urbaines cohérentes pour résoudre les problèmes de la centralité dans le Grand-Tunis (1976) .....	179
Schéma de synthèse n° 4: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°3 .....	181
Schéma de synthèse n° 5: Les problèmes du centre de Tunis évoqués par l'aménageur (1976) .....	182
Schéma de synthèse n° 6: La place de l'étude sur le centre dans la recherche globale sur la ville de Tunis (1977) .....	186
Schéma de synthèse n° 7: La circulation du sens de la question du centre et de la centralité dans le document d'urbanisme n°4 .....	187
Schéma de synthèse n° 8 : Classification des problèmes du centre ville de Tunis par zone et par thème (1977) .....	191
Schéma de synthèse n° 9: Présentation de la démarche de l'aménageur dans le document d'urbanisme n°4 .....	193
Schéma de synthèse n° 10: La circulation du sens de la question du centre.....	194
Schéma de synthèse n° 11: La méthode d'approche de la zone centrale de Tunis par l'aménageur (1978) .....	196
Schéma de synthèse n° 12: La circulation du sens de la question du centre.....	200
Schéma de synthèse n° 13: Méthode d'approche des problèmes de centralité dans la ville de Tunis (1988) .....	202
Schéma de synthèse n° 14: La circulation du sens de la question du centre.....	207
Schéma de synthèse n° 15: Evaluation de l'apport du PRA (1975) concernant la centralité du Grand-Tunis.....	209
Schéma de synthèse n° 16: L'évolution de la centralité dans le Grand Tunis depuis 1975 .....	211
Schéma de synthèse n° 17: Vision future de la centralité du Grand Tunis projetée par le SDA pour l'an 2020 .....	214
Schéma de synthèse n° 18: Représentation du modèle polycentrique hiérarchisé projeté pour le Grand Tunis par le SDA 2003.....	231
Schéma de synthèse n° 19: L'analyse des discours des aménageurs sur la centralité révèle leurs visions futures d'une ville espérée.....	258
Schéma de synthèse n° 20: Les principales idées structurant les discours des aménageurs sur le centre ville de Tunis .....	441

Schéma de synthèse n° 21: Les principales idées structurant les discours des aménageurs sur la centralité de Tunis .....	459
Schéma de synthèse n° 22: Relation entre les facteurs explicatifs de l'évolution de la centralité périphérique et les rôles joués par les centres secondaires dans la ville de Tunis .....	471
Schéma de synthèse n° 23: Les formes de la centralité dans la ville de Tunis selon les enquêtés .....	481
Schéma de synthèse n° 24: Poids et fréquences des problèmes du centre ville .....	494
Schéma de synthèse n° 25: problèmes et perspectives d'aménagements pour le centre de Tunis .....	526
Schéma de synthèse n° 26: Différentes interprétations du rapport de la complémentarité selon les enquêtés .....	575
Schéma de synthèse n° 27: Représentations de la centralité de la ville de Tunis dans les trois corpus d'analyse .....	607

• **DIAGRAMMES**

Diagramme n° 1: Structure des discours des enquêtés sur le centre ville de Tunis .....	435
Diagramme n° 2: Structure des discours des enquêtés sur la centralité de la ville de Tunis .....	436

• **SCHEMAS DE RELEVÉ DES EQUIPEMENTS DANS LES LIEUX D'ENQUÊTE**

L'avenue H. Bourguiba : Relevé des équipements, schéma n° 1 .....	304
L'avenue Mohamed V : Relevé des équipements, schéma n° 2 .....	305
La Kasbah : Relevé des équipements, schéma n° 3 .....	306
Bab souika : Relevé des équipements, schéma n° 4 .....	307
Mégrine : Relevé des équipements, schéma n° 5 .....	309
Radés : Relevé des équipements, schéma n° 6 .....	310
Ezzahra : Relevé des équipements, schéma n° 7 .....	311
Hamman Lif : Relevé des équipements, schéma n° 8 .....	312
La Goulette : Relevé des équipements, schéma n° 9 .....	314
Le Kram : Relevé des équipements, schéma n° 10 .....	315
Carthage : Relevé des équipements, schéma n° 11 .....	316
Sidi Bou Said : Relevé des équipements, schéma n° 12 .....	317
La Marsa : Relevé des équipements, schéma n° 13 .....	318
Les berges du lac nord : Relevé des équipements, schéma n° 14 .....	320

Bardo : Relevé des équipements, schéma n° 15.....	321
El Manar : Relevé des équipements, schéma n° 16.....	322
Manouba : Relevé des équipements, schéma n° 17 .....	324
Ariana : Relevé des équipements, schéma n° 18.....	325
Elmourouj : Relevé des équipements, schéma n° 19 .....	326

## INDEX DES TABLEAUX

Tableau n° 1: Caractéristiques d'échantillonnage de la population enquêtée dans chaque lieu de centralité sélectionné .....	18
Tableau n° 2: Synthèses des imensions et composantes du concept « acteur » .....	76
Tableau n° n° 3: Les images de la centralité dans les plans d'aménagements de la ville de Tunis sélectionnés entre 1860 et 1957.....	148
Tableau n° 4: Présentation des documents d'urbanisme sélectionnés pour l'analyse..	162
Tableau n°5: Les documents d'urbanisme sélectionnés, publiés entre 1970 et 1990..	166
Tableau n° 6: Les documents d'urbanisme sélectionnés, publiés après les années 80. ....	167
Tableau n° 7: L'approche pluridisciplinaire de la centralité dans les discours des aménageurs .....	218
Tableau n° 8: Synthèse des thématiques traitant la question du centre et de centralité dans les sept documents d'urbanisme analysés.....	221
Tableau n° 9 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°1 : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine).....	235
Tableau n° 10 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°1 : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1975. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique).....	236
Tableau n° 11 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°2 : « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », Direction d'aménagement du territoire, 1976. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique).....	237
Tableau n° 12 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°2 : « Tunis 72-76 : Composantes actuelles et objectifs quadrinaux d'aménagement », Direction d'aménagement du territoire, 1976. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine).....	238
Tableau n° 13 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°3 : « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », District de Tunis, 1976. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine) .....	239

Tableau n° 14 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°3 : « Le centre de Tunis : Analyse et propositions Tome I », District de Tunis, 1976. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique) .....	240
Tableau n° 15 : Les modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°4 : « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, 1977. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine) .....	241
Tableau n° 16: Grilles des modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°4 : « Activités tertiaires du centre Tunis : le sens de la capitale », Groupe huit, 1977. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique) .....	242
Tableau n° 17 : Grille 8 du mode de la planification urbaine (MPU) décelé dans l'étude urbaine n°5 : « Plan d'aménagement de la commune de Tunis : Schémas de zones », District de Tunis, 1978. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine) .....	243
Tableau n° 18: Grille 9 du mode de la planification urbaine (MPU) décelé dans l'étude urbaine n°6 : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1988. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine).....	244
Tableau n° 19: Grille 10 des modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°6 : « Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme : Rapport d'orientation », District de Tunis, 1988. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique).....	245
Tableau n° 20: Grille 11 des modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°7 : « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2 <sup>ème</sup> phase », URBACONSUL, URAM et BRAMMAH, 2003. (Mode de planification urbaine n°1 : La composition urbaine).....	246
Tableau n° 21: Grille 12 des modes de la planification urbaine (MPU) décelés dans l'étude urbaine n°7 : « Schéma directeur d'aménagement du Grand Tunis : Rapport final de 2 <sup>ème</sup> phase », URBACONSUL,URAM et BRAMMAH, 2003. (Mode de planification urbaine n°2 : La planification stratégique).....	247
Tableau n° 22: Le tableau de synthèse des modes de planification dégagés dans les études urbaines analysées .....	251
Tableau n° 23: Définition des approches de la centralité à travers l'analyse thématique des discours des aménageurs dans les études urbaines étudiées .....	262
Tableau n° 24: Caractéristiques de la population enquêtée par âge et par sexe.....	280
Tableau n° 25: La situation professionnelle des enquêtés.....	282
Tableau n° 26: Détail des équipements relevés relatifs aux services publics dans les lieux de centralité étudiés .....	291
Tableau n° 27 : Détail des équipements relevés relatifs aux services publics dans les lieux de centralité étudiés .....	292
Tableau n° 28: Détail des équipements relevés relatifs à la prestation de services dans les lieux de centralité étudiés.....	293
Tableau n° 29: Détail des équipements relevés relatifs aux professions libérales dans les lieux de centralité étudiés .....	294

Tableau n° 30: Habitations et chantiers relevés dans les lieux de centralité étudiés....	294
Tableau n° 31: Présentation de la nomenclature de l'A.T.E .....	295
Tableau n° 32: Nomenclature utilisée pour répertorier les services publics .....	298
Tableau n° 33 : Nomenclature utilisée pour répertorier les commerces .....	299
Tableau n° 34: Nomenclature utilisée pour répertorier les services aux particuliers....	300
Tableau n° 35: Relevé des équipements par secteur d'activité dans les différents lieux d'enquête .....	302
Tableau n° 36: Relevé des équipements par secteur d'activité dans les différents lieux d'enquête (%) .....	302
Tableau n° 37: Présentation détaillée des équipements administratifs et de services publics dans les différents lieux d'enquête (%).....	302
Tableau n° 38: Présentation détaillée des équipements de commerces dans les différents lieux d'enquête (%) .....	302
Tableau n° 39: Présentation détaillée des équipements de prestation de services dans les différents lieux d'enquête (%).....	302
Tableau n° 40: Nombre de chantiers dans les différents lieux d'enquête .....	302
Tableau n° 41: Lieux de centralité fréquentés par les enquêtés pour le commerce (réponse en %).....	328
Tableau n° 42: Lieux de centralité fréquentés par les enquêtés pour les services et les administrations (réponse en %) .....	330
Tableau n° 43: Lieux de centralité fréquentés par les enquêtés pour la promenade, les rencontres et les loisirs (réponse en %).....	331
Tableau n° 44: Lieux de centralité et la thématique de la circulation, du transport et de l'accessibilité (réponse en %).....	332
Tableau n° 45: Lieux de centralité et la thématique de l'habiter (réponse en %) .....	334
Tableau n° 46: Lieux de centralité cités par les enquêtés pour leurs dimensions symboliques (réponse en %).....	336
Tableau n° 47 : Tableau croisé CSP C2 / Les lieux de sortie entre amis .....	339
Tableau n° 48 : Tableau croisé CSP C2 / Les lieux de sortie entre amis C2 .....	339
Tableau n° 49 : Tableau croisé CSP C2 / Les lieux où on apprécie habiter dans la ville de Tunis .....	339
Tableau n° 50 : Tableau croisé CSP C2 / Les lieux où on apprécie habiter dans la ville de Tunis C2 .....	339
Tableau n° 51 : Tableau croisé CSP C2 / Les lieux où on évite d' habiter dans la ville de Tunis .....	339
Tableau n° 52 : Tableau croisé CSP C2 / Les lieux où on évite d' habiter dans la ville de Tunis C2 .....	339
Tableau n° 53: Tableau croisé CSP C2 / Les lieux de sortie entre amis .....	340
Tableau n° 54: Tableau croisé CSP C2 / Les lieux de sortie entre amisC2 .....	340

Tableau n° 55: Tableau croisé AdresseC2 / Les lieux où on apprécie habiter dans la ville de Tunis .....	340
Tableau n° 56: Tableau croisé AdresseC2 / Les lieux où on apprécie habiter dans la ville de Tunis C2 .....	340
Tableau n° 57: Tableau croisé Age / Les lieux de sortie entre amis .....	340
Tableau n° 58: Tableau croisé Age / Les lieux de sortie entre amisC2.....	340
Tableau n° 59: Tableau croisé Adresse C2 / Les lieux du travail .....	341
Tableau n° 60: Croisement des variables :« Achat des produits alimentaires C2 » /« Adresse C2 » .....	346
Tableau n° 61: Croisement des variables : Les vêtements c2 / Adresse c2.....	349
Tableau n° 62:Les lieux où on apprécie d'habiter dans la ville de Tunis c2 / Adresse c2 .....	362
Tableau n°63:Croisement : Catégories d'âge des enquêtés/ Adresse c2.....	363
Tableau n° 64: Croisement : Catégories socioprofessionnelles des enquêtés C2 / Adresse C2 .....	363
Tableau n° 65: Perceptions des enquêtés de l'accessibilité et des problèmes de circulation dans les zones de centralité du Grand Tunis .....	367
Tableau n° 66: Présentation du profil des enquêtés .....	403
Tableau n° 67: Expériences des enquêtés concernant des des projets urbains touchant la centralité dans la ville de Tunis .....	408
Tableau n° 68: Expériences des enquêtés au niveau de la réflexion sur les questions de la centralité dans la ville de Tunis .....	409
Tableau n° 69: Exemple du traitement du discours de l'enquêté Apb1 .....	410
Tableau n° 70: La liste thématique des réponse de la question n°1 de l'entretien.....	413
Tableau n° 71: La liste thématique des réponse de la question n°2 de l'entretien.....	414
Tableau n° 72: La liste thématique des réponse de la question n°3 de l'entretien.....	418
Tableau n° 73: La liste thématique des réponse de la question n°4 de l'entretien.....	420
Tableau n° 74: La liste thématique des réponse de la question n°5 de l'entretien.....	422
Tableau n° 75: La liste des thèmes évoqués par les acteurs en répondant à la question n° 6 .....	424
Tableau n° 76: Les thèmes évoqués dans les discours des acteurs urbains interviewés .....	425
Tableau n° 77: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n°1 de l'entretien.....	427
Tableau n° 78: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n°2 de l'entretien.....	428
Tableau n° 79: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n°3 de l'entretien.....	429

Tableau n° 80: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n°4 de l'entretien.....	430
Tableau n° 81: Les catégories thématiques évoquées par les acteurs en répondant à la question n°5 de l'entretien.....	431
Tableau n° 82: Les catégories thématiques évoquant le centre ville de Tunis.....	432
Tableau n° 83: Les catégories thématiques évoquant la centralité de la ville de Tunis .....	433
Tableau n° 84: Les dimensions caractérisant le centre de Tunis selon les enquêtés.....	443
Tableau n° 85: Les exemples des lieux de centralité périphérique citées par les acteurs enquêtés.....	465
Tableau n° 86: Les formes de la centralité dans le Grand-Tunis exprimées dans les discours des enquêtés .....	481
Tableau n° 87: Les prolèmes du centre ville de Tunis dans les discours des enquêtés.....	493
Tableau n° 88: Les recommandations pour améliorer la centralité de la ville de Tunis .....	534
Tableau n° 89: Rapport de concurrence : les centres secondaires (CS) concurrencent le centre ville (CV).....	565
Tableau n° 90: Rapport de concurrence limitée entre les centres secondaires (CS) et le centre ville (CV).....	569
Tableau n° 91: Rapport de complémentarité entre les centres secondaires (CS).....	573
Tableau n° 92: Il n'y a pas de rapport de concurrence entre les centres secondaires (CS) et le centre ville (CV) .....	578
Tableau n° 93 : Comparaison entre les représentations de la centralité du Grand Tunis dans les 3 corpus d'analyse .....	584
Tableau n° 94 : Les représentations communes de la centralité de la ville de Tunis cernées dans les trois corpus d'analyse .....	587
Tableau n° 95 : Représentations divergentes de la centralité de la ville de Tunis dans les 3 corpus d'analyse .....	594
Tableau n° 96 : Nouvelle classification des représentations divergentes du Grand Tunis dans les trois corpus d'analyse .....	596