

Résumé des interventions

28 & 29 mars 2014, Tunis, workshop *Métamorphose des sociétés* : « Inégalité-inégalités »

Workshop n°1 « Politiques urbaines et production des inégalités socio-spatiales en Méditerranée à l'heure néolibérale : tendances de fond et évolutions en cours »

Avertissement : les communications et résumés de communications ici compilés sont des versions provisoires, publiées telles que remises par leurs auteurs. Par ailleurs, les illustrations manquantes seront insérées ultérieurement.

Axe 1 : Les processus de marginalisation liés à l'urbanisme de projet **Discutants : Agnès Deboulet - Éric Denis**

Morched Chabbi, Urbanisme de projet et recompositions territoriales dans le Grand Tunis (texte manquant)

Jean-Marie Ballout, Les grands projets d'aménagement comme producteurs de nouvelles marges urbaines. Exemple à travers les cas des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli (Constantine) et de Tamansourt (Marrakech)

Nuria Benach, Rosa Tello, Politiques urbaines néolibérales versus augmentation des inégalités. Constatations pour le cas barcelonais

Hicham Mouloudi, Une stratégie de libération foncière différenciée de la part de l'Agence pour l'aménagement de la Vallée du Bou Regreg : « la carotte et le bâton ».

Morched Chabbi, Urbanisme de projet et recompositions territoriales dans le Grand Tunis (texte manquant)

Jean-Marie Ballout, Les grands projets d'aménagement comme producteurs de nouvelles marges urbaines. Exemples à travers les cas des « villes nouvelles » d'Ali Mendjeli (Constantine) et de Tamansourt (Marrakech)

Résumé : Respectivement amorcés au milieu des années 1990 et des années 2000, les projets d'Ali Mendjeli et de Tamansourt, situés dans les périphéries de Constantine et de Marrakech, ont abouti à des zones urbaines actuellement par environ 200 000 et 50 000 personnes. Si ces projets devaient répondre à un des critères qui fonde le concept de ville nouvelle, à savoir une population socialement hétérogène, notamment d'un point de vue économique, il apparaît qu'il

est en autrement dans les faits. Effectivement, il ressort que dans leur état actuel, leur principal levier de peuplement résulte de mobilités dirigées qui dominent largement les mobilités souhaitées vers ces espaces. Ces grands projets constituent une sorte d'outil au service des politiques de résorption de l'habitat précaire (RHP), autrement appelée « éradication des bidonvilles », de résorption de l'habitat vétuste, de résorption de l'habitat en zone de risque pour le cas algérien ; et au service des programmes Villes sans bidonvilles (PVSb) et de traitement de l'habitat menaçant ruine (HMR) côté marocain. En concentrant des populations en situation précaire, ces projets de « villes nouvelles » aboutissent à la création de nouvelles marges socio-spatiales – mais ne serait-il pas plus précis de dire qu'ils déplacent des marges préexistantes dans les villes-centre vers leurs périphéries ? – ou, à tout le moins à de nouveaux espaces de ségrégations. En outre, il ressort de nos observations que ces déplacements contraints, par l'éloignement des espaces ressources que constituent les villes-centre (accès au travail informel par exemple, pertes des réseaux sociaux de proximité) mais aussi par les coûts jusqu'alors non vécus qu'exigent l'accès à un logement normalisé, participent à une aggravation de la marginalité des populations concernées.

Nuria Benach, Rosa Tello, Politiques urbaines néolibérales versus augmentation des inégalités. Constatations pour le cas barcelonais

Depuis les années 80's, au début de l'institutionnalisation du système politique démocratique, tout récent à cette époque pour l'Espagne, les politiques des villes se sont soumises à un progressif processus de néolibéralisation. D'abord, sous un discours qui justifiait les interventions urbanistiques pour répondre aux déficits infrastructurels, des services et d'équipements sociaux dans les quartiers ouvriers, les renouvellements des villes jusqu'au maintenant ont abouti à une intensification des différences socio-spatiales dans les villes. Le discours techno-politiques qui justifie l'amélioration des quartiers visant améliorer le cadre de vie des citoyens se traduit par l'urbanisme de projet (des mégaprojets) dont la pratique n'a donné la priorité qu'aux investissements publics-privés pour revaloriser l'immobilier. Les stratégies du choix de la localisation des investissements publics convenu avec le capital privé (propriétaires fonciers, banque, promoteurs...) sont la clé pour comprendre comment ces espaces revalorisés ont devenu des espaces centrales en marginalisant plus fortement les périphéries et en situant leurs quartiers voisins en « réserve » pour une revalorisation future.

Ce processus de transformation urbaine dans la ville de Barcelone, comme beaucoup d'autres villes, c'est concrétisé par :

- La manque d'investissement public dans les quartiers périphériques et plus récemment par le désinvestissement en services publics
- Deux mégaprojets (Olympiades 1992 et Forum Cultures 2004) placés dans des anciennes zones industrielles, très peu habitées, mais entourés par des quartiers de résidence ouvrière remplacée progressivement par de logement haut standing, donc aussi la population. Et encore d'autres projets sont en trins de réalisation.
- Divers projets de rénovation urbaine dans les quartiers de la ancienne ville (centre historique) en transformant leurs tissus socio-spatial en une sorte de patchwork où les différences se traduisent par des espaces fortement revalorisés et occupés par des couches sociales de fortes revenus et par des espaces qui physiquement sont en train de se dégrader beaucoup plus occupés par de populations de basses revenus familiales qui résistent aux agressions du capital ou plus récemment aux manques d'entretien, d'investissement public et de services publics.

Dès 2007, depuis l'explosion de la crise économique, on a vu s'intensifier la politique libérale et se montrer beaucoup plus explicite. Les inégalités sociales se sont agrandies à cause des taux de chômage grandissant et d'un drastique détournement des services sociaux progressivement privatisés. Dans ce cadre, les processus de ségrégation socio-spatiale sont accentués par un désinvestissement public dans les espaces urbains plus périphériques ou moins centraux. Même si dans le cas de Barcelone ces résultats ont été cachés sous une vitrine qui montre au monde, plus tôt aux investisseurs, leurs succès.

D'après les données statistiques (revenues familiales, expulsion du logement, demandes d'aides sociales, qualité des bâtiments) et les données sur des investissements publics selon quartiers (entretien des espaces publics, fréquence des transports publics, temps d'attente pour être vu dans la santé et des services sociaux...) des dernières cinq années, on peut constater le surcroît des inégalités socio-spatiales dans la ville de Barcelone.

Les analyses d'unités statistiques (2000 habitants) permettent délimiter les quartiers qui sont dans un progressif processus de marginalisation. Mais ces processus sont différents selon les conditions urbanistiques des quartiers et la localisation des investissements publics. Pour les définir à étudier on a considéré ceux qui sont placés :

- dans le centre touristique-historique (Ciutat Vella)
- aux proximités des zones affectées pour des grands projets urbanistiques (Besòs-Maresme)
- dans la périphérie éloignée et détachée du centre économique de la ville (Nou Barris).

L'analyse de ces quartiers, dont leurs données statistiques situent à ceux-ci parmi les plus écartés de la moyenne mais en ayant de positions spatiales différentes par rapport au centre, permet valoriser les inégalités socio-spatiales dérivées de la politique néolibérale de ville.

Hicham Mouloudi, Une stratégie de libération foncière différenciée de la part de l'Agence pour l'aménagement de la Vallée du Bou Regreg : « la carotte et le bâton ».

Introduction

Situé au cœur de l'agglomération de Rabat-Salé, le projet d'aménagement de la vallée du Bou Regreg s'étend sur 5 750 ha. Le montant d'investissement prévu pour être affecté à ce projet est estimé à environ 4 milliards de dollars pour les deux seules premières séquences (actuellement en cours d'aménagement), étant entendu qu'il en est programmé six (Bab Al Bahr, Assahat Al Kabira, Kasbat Abi Raqraq, Sahrij El Oued, El Manzah Al Kabir et Bouhayrat As Sehoul). Ce projet s'accompagne d'autres opérations lourdes et coûteuses : dépollution du fleuve, mise en valeur de monuments historiques, réhabilitation de constructions insalubres et restructuration de quartiers d'habitat non réglementaire, réalisation de zones résidentielles de haut et moyen standing, d'équipements touristiques, culturels et de loisirs (marina, Cité des Arts et Métiers, jardins suspendus, etc.). Il comporte enfin le lancement de grands travaux d'infrastructures, dont la réalisation est en mesure de transformer la totalité de l'organisation spatiale de l'agglomération de Rabat-Salé (ligne de tramway reliant Salé et Rabat, pont sur le Bou Regreg, tunnel sous les Oudayas, etc.).

La réalisation de ce projet d'envergure a nécessité l'instauration de dispositions particulières pour les acquisitions foncières. Les initiateurs du projet étaient conscients dès l'origine que le foncier serait le principal des blocages auxquels ils seraient confrontés, et ils ont sérieusement travaillé leur affaire pour tenter de lever à l'avance la plupart des obstacles. Les facilités

accordées au maître d'ouvrage s'appliquent aussi bien à des propriétés publiques qu'à celles de particuliers.

I. Une stratégie de libération foncière adaptée à la complexité de la situation

La structure foncière du projet du Bou Regreg, se caractérise par la nette prédominance de la propriété privée (57% du total), qui l'emporte largement sur les terrains habous (25%), tandis que le domaine public et le domaine communal ne regroupent que 18% du total (Figure n° 1). Compte tenu du nombre et de l'ampleur des propriétés privées, il a fallu ici envisager une stratégie particulière, adaptée à cette situation compliquée.

Figure n° 1: Structure foncière de la zone incluse dans le périmètre d'aménagement du projet de la vallée du Bou Regreg

Source : Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bou Regreg, 2007.

Pour ce qui est du domaine public, le législateur a prévu de mettre à la disposition de l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg (AAVB) plusieurs terrains appartenant à l'Etat. La loi n° 16-04 relative à l'aménagement et à la mise en valeur de la vallée du Bou Regreg stipule en effet que « *sont transférés à l'Agence à titre gratuit et en pleine propriété, les biens du domaine privé de l'Etat situés dans la zone d'intervention de l'Agence et qui lui sont nécessaires pour la réalisation des aménagements publics ou d'intérêt public. De même, sont distraits d'office du domaine forestier et sont transférés à titre gratuit et en pleine propriété à l'Agence les terrains compris dans la zone et nécessaires à l'Agence pour la réalisation des aménagements prévus à l'alinéa précédent. Ces transferts ne donnent lieu à la perception d'aucun impôt, droit ou taxe* »[1].

Pour le Directeur Général de l'Agence, ces cessions seront effectuées dans le cadre d'« *arrangements "gagnant-gagnant"*. *La rémunération se fera en effet sous forme de rétrocession de biens valorisés in situ ou ailleurs ou sous forme de participation dans des sociétés qui vont œuvrer pour le projet* »[2].

Concernant les terrains des particuliers, l'AAVB dispose de plusieurs moyens pour se les approprier : cela va du règlement à l'amiable jusqu'au recours à l'expropriation pour cause d'utilité publique avec l'introduction de quelques dérogations par rapport à la loi n° 7-81 relative à l'occupation temporaire et à l'expropriation pour cause d'utilité publique. Ces dérogations visent à faciliter la maîtrise du foncier et à permettre son utilisation optimale en faveur du projet (tableau n° 1).

Comme elle l'a fait en décidant d'un Plan d'Aménagement « Spécial » (PAS), la loi n°16-04 a institué une procédure d'expropriation « spéciale ». Si celle-ci est « spéciale », c'est avant tout parce qu'elle prévoit de limiter le montant de l'indemnité d'expropriation à la valeur vénale de l'immeuble ou des droits réels immobiliers à la date de la publication au B.O. de la loi sur le Bou Regreg, c'est-à-dire la valeur enregistrée au mois de décembre 2005, plutôt que de considérer la valeur du bien au jour de la décision prononçant l'expropriation, comme cela est stipulé dans la loi « normale » relative à l'expropriation. Si, ici, cette loi était appliquée, cela signifierait que l'on retient la valeur des terrains ou immeubles telle qu'enregistrée au mois d'octobre 2009, date qui est celle de la publication au B.O. du décret approuvant le plan d'aménagement spécial du Bou Regreg[3].

Tableau n° 1 : Les principales dérogations de la loi relative à l'aménagement du Bou Regreg par rapport à la loi sur l'expropriation

	Loi n° 16-04 relative à la vallée du Bou Regreg	Loi sur l'expropriation^[4]
Une procédure d'expropriation « spéciale »	L'expropriation des immeubles et des droits réels immobiliers compris à l'intérieur du périmètre du projet ne peut être poursuivie que selon la procédure spéciale prévue par la loi du Bou Regreg (art. 32)	L'utilité publique est déclarée, le transfert de propriété au profit de l'expropriant est prononcé et l'indemnité d'expropriation est fixée dans les conditions prévues par la loi sur l'expropriation (art. 5)
L'enquête administrative ramenée à un mois	L'enquête administrative relative à l'expropriation est la même que l'enquête publique sur le projet de plan d'aménagement, c'est-à-dire que sa durée a été ramenée à 1 mois (art. 35, alinéa 9 et 10)	L'enquête administrative relative à l'expropriation s'effectue sur 2 mois (art. 10)
Les modifications assujetties à autorisation pendant 10 ans	Aucune plantation ou amélioration ne peut être effectuée sans l'accord de l'expropriant sur les immeubles situés dans la zone fixée par l'acte déclaratif d'utilité publique ou l'acte de cessibilité pendant une période de 10 ans à compter de la publication de ces actes au Bulletin Officiel (art. 35, alinéas 4 et 5)	Pendant une période de 2 ans à compter de la publication au Bulletin Officiel de l'acte déclaratif d'utilité publique ou de l'acte de cessibilité, aucune construction ne peut être élevée, aucune plantation ou amélioration ne peut être effectuée sans l'accord de l'expropriant sur les immeubles situés dans la zone fixée par ledit acte (art. 15, 16 et 17)
Indemnisation des locataires à la charge de l'expropriant	Non prévu par la loi relative au Bou Regreg	Si les immeubles expropriés sont occupés par des locataires réguliers dûment déclarés à la suite de l'enquête administrative ou régulièrement inscrits sur les livres fonciers, leur indemnisation ou, éventuellement, leur recasement, lorsque la possibilité en est offerte, sera à la charge de l'expropriant (art. 22)
Droit de recours en justice « ouvert » aux expropriés	Non prévu par la loi relative au Bou Regreg	Un accord amiable peut intervenir entre l'expropriant et l'exproprié, en ce qui concerne la prise de possession. Dans ce cas, le montant de l'indemnité provisionnelle allouée vient en déduction de l'indemnité d'expropriation. La perception de cette indemnité provisionnelle ne porte pas atteinte aux droits des intéressés de faire valoir ultérieurement en justice l'intégralité de leurs prétentions (art. 42)
L'indemnité fixée à la date de la publication de la loi du Bou Regreg	L'indemnité d'expropriation ne doit en aucun cas dépasser la valeur vénale de l'immeuble ou des droits réels immobiliers à la date de la publication au Bulletin officiel de la présente loi (art. 35 alinéa 8)	L'indemnité d'expropriation est fixée d'après la valeur de l'immeuble au jour de la décision prononçant l'expropriation (art. 20)

Les attributions du président du conseil communal exercées par le Wali	Les actes administratifs relatifs à l'expropriation ou à l'occupation temporaire sont pris par le wali de la Région (art. 35, alinéa 3 de la loi et art. 9 du décret)	Les actes administratifs relatifs à l'expropriation ou à l'occupation temporaire sont pris par le président du conseil communal, le gouverneur ou le ministre intéressé (art. 2 et 9 du décret[5])
--	---	--

Source : Analyse réalisée par l'auteur.

Mise à part cette dérogation qui a suscité des oppositions virulentes aussi bien de la part des habitants que des élus de Salé au cours de la procédure de l'enquête publique sur le PAS, la procédure d'expropriation « spéciale » du Bou Regreg se distingue de la loi « normale » sur quelques autres points. Elle a ainsi attribué à la seule AAVB le droit d'engager la procédure d'expropriation, en lieu et place des communes concernées. La loi n°16-04 établit en effet que « pour les acquisitions des biens immeubles nécessaires à l'accomplissement de ses activités, l'Agence exerce, par délégation, les droits de la puissance publique conformément à l'article 3 de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire[6]. Le droit d'expropriation à l'intérieur de la zone d'aménagement [...] est exercé exclusivement par l'Agence »[7].

La procédure « spéciale » a aussi consisté à ramener la durée de l'enquête administrative relative à l'expropriation[8] - désormais prévue en même temps que la tenue de l'enquête publique relative au plan d'aménagement - à un mois (au lieu de deux). Le délai qui interdit la réalisation d'une plantation ou d'une quelconque amélioration s'il n'y a pas l'accord de la part de l'expropriant (l'Agence en l'occurrence) a été étendu à dix ans (au lieu de deux ans). La loi relative à l'aménagement du Bou Regreg a également supprimé toute référence au droit des expropriés de faire valoir en justice l'intégralité de leurs prétentions eu égard aux indemnités qu'ils auraient reçues. Même chose pour les locataires, envers lesquels l'expropriant est désormais déchargé de toute obligation de leur verser une indemnisation compensatoire ou de prévoir leur éventuel recasement, alors que cela figurait dans la loi sur l'expropriation.

II. Les négociations entre acteurs institutionnels : une négociation « sur commande » avec les ministères et une négociation ardue avec le conseil municipal de Salé

Que ce soit entre acteurs institutionnels ou avec les « citoyens ordinaires », la négociation constitue un décrypteur, révélateur des relations de pouvoir[s] qui s'établissent autour d'enjeux territoriaux et qui peuvent prendre, dans certains cas, la forme de tensions aiguës.

A. Les négociations entre l'AAVB et les différents départements ministériels pour la libération du foncier : un écran derrière lequel les décisions du maître d'ouvrage sont systématiquement entérinées

L'Agence du Bou Regreg a engagé des négociations avec plusieurs départements ministériels (ministère de l'Équipement et des Transports, ministère de la Pêche maritime, ministère des Habous et des Affaires Islamiques, ministère de l'Artisanat) en vue d'acquérir les terrains publics. Ces négociations ont débouché sur la signature de conventions avec les partenaires concernés.

Une convention a été signée entre l'AAVB et le ministère des Habous et des Affaires Islamiques concernant plusieurs terrains d'une superficie totale de 850 hectares situés de part et d'autre de la vallée du Bou Regreg.

S'agissant du domaine maritime, une convention a été signée entre l'AAVB et le ministère de l'Équipement et des Transports se rapportant à l'occupation temporaire du domaine public

de l'Etat situé dans la zone d'intervention de l'Agence. La superficie totale de la zone concernée est de 98 ha.

Une autre convention a été établie avec le ministère de l'Artisanat pour permettre la délocalisation du Complexe Artisanal de Rabat. Celui-ci était en effet situé en contrebas de la Qasbah des Oudayas, plus exactement sur le passage du tunnel récemment construit. Son transfert a été décidé en parfaite coordination avec le département de l'Artisanat et des services de la Wilaya de la Région.

Une autre convention a concerné la réalisation d'un nouveau port de pêche ; elle a été établie dans le cadre d'un partenariat tripartite entre l'AAVB, le ministère de la Pêche maritime et l'Office National de la Pêche. En vertu de cette convention, les infrastructures seront réalisées par l'AAVB et les superstructures conjointement par le ministère de la Pêche et l'Office National de la Pêche.

Force est de reconnaître que la teneur des négociations ayant conduit à ces conventions ne nous est pas connue. On sait cependant, officiellement, que les ministères concernés se sont toujours félicités du projet d'aménagement et l'ont chaudement approuvé, y compris lorsque l'observateur extérieur se doute que des réticences plus ou moins fortes étaient susceptibles de se manifester en interne, soit en raison des investissements supplémentaires à réaliser (port de pêche), soit parce certains protagonistes qui se sentaient bafoués dans leurs droits pouvaient s'en prendre aux services ministériels concernés (cas des artisans). Mais, dans la mesure où le projet du Bou Regreg est présenté par le maître d'ouvrage comme un « projet royal », il est aisé de comprendre que tout a été mis en œuvre pour que les éventuelles récriminations internes (à l'appareil d'Etat) aient été étouffées et que seule transparaissent une unanimité de points de vue se félicitant des avantages d'un tel projet.

A la différence des départements ministériels et de la commune urbaine de Rabat^[9] qui ont, sans difficulté aucune, cédé à l'AAVB les terrains qu'ils possédaient et qui étaient inclus dans le périmètre du projet du Bou Regreg, la commune urbaine de Salé s'est, quant à elle, montrée plus rétive et vigilante à l'égard des propositions du maître d'ouvrage. Cette attitude de la commune est due aussi bien au comportement de l'Agence à son égard, car celle-ci a cru qu'elle pouvait prendre à la légère les premières promesses qu'elle lui avait faites, qu'aux divergences entre les élus eux-mêmes qui se sont transformées, le plus souvent, en des règlements de comptes.

B. La difficile négociation entre l'AAVB et la commune urbaine de Salé : des engagements toujours remis en cause

La libération du foncier a contraint l'AAVB à négocier également avec les collectivités locales concernées. A Rabat, les négociations avec les élus de la commune urbaine de Rabat se sont déroulées sans incident particulier et ont abouti à ce que la commune cède à titre gratuit un terrain communal d'une superficie de 90 hectares situé dans la 2^{ème} séquence du projet du Bou Regreg, baptisée « Amwaj »^[10]. Par contre, les négociations engagées avec les élus de Salé ont suscité des réactions pour le moins inattendues de leur part. En effet, l'AAVB a dû conduire plusieurs négociations successives avec la commune urbaine de Salé en vue d'acquiescer des terrains communaux situés à l'intérieur du périmètre du projet de plan d'aménagement spécial (PAS) de la vallée du Bou Regreg (concernant uniquement la séquence 1, dénommée Bab Al Bahr), les protocoles successivement établis demeurant sans suite. Au total, ces négociations ont donné lieu à la signature d'une première convention qui a, toutefois, connu des difficultés pour sa mise en œuvre. Ceci a conduit les deux parties concernées à établir une deuxième convention et à signer un mémorandum d'entente. Ces deux initiatives ont subi le même sort que la première. D'où le recours à une troisième convention, qui s'est efforcée de préciser

encore davantage les engagements de chaque partie. Si les deux premières conventions ont été approuvées par certains élus de Salé, la troisième, quant à elle, a été rejetée par la totalité des conseillers municipaux de cette ville.

L'analyse du déroulement de certaines séances du conseil communal de Salé, et particulièrement celle dédiée à la résiliation du contrat de bail de la société « Le Temps Vert », présente une similitude avec celle des délibérations communales relatives au projet de PAS de la vallée du Bou Regreg. Ces deux situations d'interaction, qui se sont déroulées en présence d'un public extrêmement nombreux, reflètent une opposition frontale, voire une guerre affichée entre élus et maître d'ouvrage, opposition qui sous-tend un règlement de compte entre deux camps nettement constitués avec, en arrière-plan, des intérêts personnels ou électoralistes. Toutefois si, dans la discussion du contrat de bail relatif à la société « Le Temps Vert », les protagonistes du conflit étaient l'ancien maire de Salé, son frère et certains élus d'un côté, et le nouveau maire de la ville et la plupart des élus d'un autre, ce qui traduisait sur le plan politique le clivage classique entre la majorité et l'opposition, il n'en a pas été de même lors des sessions du conseil où fut discuté le projet de PAS de la vallée du Bou Regreg : à cette occasion en effet, le conflit a opposé l'AAVB - avec tous les pouvoirs que lui confère la loi - à l'ensemble des élus slaouis, quelle que soit leur couleur politique.

a. La convention relative au transfert à l'AAVB du terrain du stade « Al Massira Al Khadra » et de divers équipements de la commune urbaine de Salé : pour les élus

.....

La convention relative au transfert du terrain du stade « Al Massira Al Khadra » et à ceux de divers équipements communaux, établie entre l'AAVB d'un côté, la commune urbaine de Salé et l'Association Sportive de Salé (ASS) d'un autre côté, a été soumise le 10 mars 2006 à l'approbation du conseil communal de Salé (dans le cadre de sa session ordinaire commencée en février 2006). Cette séance a connu un niveau de participation des élus relativement élevé[11]. En vertu de cette convention, approuvée par un peu moins de la moitié des élus de Salé[12], le terrain municipal objet du titre foncier T25228/R d'une superficie de 16370 m² abritant notamment une partie du stade de football « Al Massira Al Khadra », ainsi que deux courts de tennis et divers autres bâtiments[13], a été transféré à l'AAVB (Figure n° 2).

Figure n° 2 : Localisation des enjeux territoriaux objets de la convention entre la municipalité de Salé et l'AAVB

A cet effet, l'ASS, dont l'équipe de football participait à l'époque au championnat national de 1^{ère} division, s'est engagée « à veiller à la cessation définitive de toute activité, footballistique ou autre, aussi bien sur le stade de football "Al Massira" que sur les terrains de sport connexes sis sur la rive droite du Bou Regreg » (article 9). Cette association a également accepté « de délocaliser ses activités footballistiques vers le terrain "Boubker Amar" sur lequel elle effectuera ses entraînements et ses matchs » (article 11). En contrepartie, l'AAVB s'est engagée à :

- · Prendre en charge les frais de construction des terrains de basket-ball, de volley-ball et de handball, de l'aire de jeu et des vestiaires d'un terrain de football, la réalisation de la clôture du terrain « Etoile rouge » sis à Bettana, de quatre courts de tennis et d'une piscine (article 15) ;
- · Prendre en charge le montant de réalisation des travaux d'engazonnement synthétique de l'aire de jeux du stade « Boubker Amar » (article 16) ;
- · Acquérir au profit de la commune urbaine de Salé, dans un délai maximum de 18 mois, un terrain de près de 6 hectares pour accueillir le nouveau stade de football de Salé ; verser le prix de cette acquisition à ladite commune et financer les travaux de

construction du nouveau stade à hauteur de la valeur des constructions existantes au niveau du stade « Al Massira », y compris l'aire de jeux et les autres équipements (article 17) ;

- Acquérir au profit de l'ASS deux autocars à hauteur d'un million de dirhams (article 18) ;
- Apporter son soutien financier à l'ASS - section football - sous forme de dotation unique d'un montant de deux millions de dirhams qui sera affecté à la réalisation d'un équipement générateur de recettes pour l'ASS (article 19).

La cession de ces terrains communaux à l'AAVB a été décidée par arrêté du conseil de la commune urbaine de Salé dans le cadre de sa session ordinaire tenue le 4 avril 2006 et la convention établie à cet effet a été signée le 15 mai 2006 par les acteurs concernés et approuvée le 18 mai 2007 par l'autorité de tutelle (le ministère de l'Intérieur).

Il y a lieu de souligner qu'à cette époque (mars-avril 2006), le Plan d'Aménagement Spécial de la vallée du Bou Regreg, qui a prévu l'affectation du terrain localisant le stade « Al Massira Al Khadra » en zone de projet ZP2[14], était encore à l'étude. Le seul document graphique de référence disponible au moment des discussions était le Projet d'Aménagement Global (PAG) du Bou Regreg élaboré par l'équipe « Confluences » dans le cadre du travail de réflexion conduit par la Commission Royale. Ce projet avait prévu sur ce terrain la construction d'une Cité des Arts et Métiers, laquelle devait « *accueillir des activités artistiques, artisanales, commerciales et touristiques [devant être] le complément naturel de la marina* »[15]. En dépit des tensions qui ont parfois marqué le déroulement des délibérations communales portant sur ladite convention, nous estimons que la situation aurait pu être plus conflictuelle encore si les élus avaient su que, à la place du terrain communal, devaient être construites des résidences de haut standing[16].

Les élus ont formulé plusieurs critiques sur la convention tant sur le plan du fond que sur celui de la forme. Sur le fond, ils ont déploré le fait que c'est uniquement l'ASS qui a bénéficié des termes de cette convention au détriment des autres équipes de la ville. De même, la convention « *ne précise pas d'échéancier pour la réalisation des projets contenus dans la convention* ». D'autres conseillers ont considéré que « *les engagements de l'AAVB sont dérisoires, imprécis et constituent une injustice auprès du conseil communal compte tenu de la valeur du terrain et des dépenses communales consenties sur ce site* ». Cet élu a également mis en cause la faisabilité des termes de la convention : « *Les emplacements indiqués dans le cadre de cette convention pour recevoir les nouveaux terrains qui seront construits ne sont pas appropriés parce que les affectations du sol telles que prévues sont contradictoires avec les dispositions du plan d'aménagement [de Salé Lamrissa]* ».

Sur le plan formel, les élus ont soulevé certaines discordances entre la version française de la convention signée par les trois parties et la version en arabe (non signée), laquelle ne comporte pas un paragraphe de l'article 17. Répondant à cette observation, l'élu Nour-Eddine Lazrak a estimé qu'il s'agit juste d'un oubli par mégarde et le conseiller Jamaà Al Mouàtassim a affirmé que le conseil communal envisage « *d'instaurer une commission interne qui étudie en détail les données relatées dans ladite convention* ».

Un autre élu s'est interrogé sur la concrétisation des engagements de l'AAVB formulés juste après la signature de la convention, tels que l'acquisition au profit de l'ASS de deux autocars à hauteur d'un million de dirhams (article 18) et le versement à la même association d'un montant de deux millions de dirhams (article 19).

Dans une tentative de « réparation »[17] de la situation, le maire de Salé, à l'époque, élu du Parti du Mouvement Populaire, a d'abord affirmé que la précipitation dans la signature de la

convention « est due à des raisons connues qui résident principalement dans le démarrage des travaux ordonné par Sa Majesté Le Roi ». Le Maire a ensuite avancé que sa proposition de « signer une convention-cadre et, par la suite, d'étudier chaque convention au cas par cas, n'a pas eu de suite ». Il a également tenu à rappeler les difficultés rencontrées tout au long de la négociation avec l'AAVB : « Cette convention n'a pas été facile à obtenir, comme peuvent le croire certains. Elle est le fruit d'un grand effort de négociations où il y a eu des divergences de points de vue allant parfois jusqu'à des disputes. Et cela m'a gêné personnellement en tant que membre du conseil d'administration de l'AAVB qui est un service public relevant de l'Etat ». Quoi qu'il en soit, pour le premier magistrat de la commune, « la ville de Salé a de la chance que cette convention ait coïncidé avec le projet d'aménagement de la vallée du Bou Regreg, car les taxes qui seront perçues par la commune après l'octroi des autorisations de construire auront des retombées positives sur ses recettes propres ».

b. Deuxième round de négociations pour parvenir à une deuxième convention qui ne satisfait qu'une minorité d'élus

Le conseil communal de Salé a discuté, le 2 juin 2006, un autre projet de convention relative au transfert des terrains et logements communaux au profit de l'AAVB dans le cadre de sa session ordinaire du mois d'avril 2006. Cette session a connu un taux de participation des élus relativement moins important que lors de la précédente session (41 élus présents contre 59), mais elle a surtout enregistré un très faible nombre de votants (12 élus contre 30)[18].

En vertu de ce projet de convention, plusieurs terrains et logements communaux situés dans le périmètre du projet du Bou Regreg ont été cédés gratuitement à l'AAVB. Il s'agit de 7 parcelles comprenant des terrains en partie construits à proximité de Bab Jdid et des avenues Al Moukawama et du 2 mars [19]. En contrepartie de la cession de ces terrains, l'AAVB s'est engagée à :

- Verser les indemnités nécessaires aux locataires des habitations en vue de leur évacuation, conformément à la valeur qui sera fixée par la commission de coordination et d'encadrement social.
- Construire au profit de la commune urbaine de Salé de nouveaux bâtiments d'une surface de plancher équivalente à celle des constructions préexistantes dans les terrains du domaine privé communal dont la superficie de plancher s'élève à 11 762 m², lesquels terrains seront cédés à l'Agence en vertu de cette convention[20].

Au cours des discussions en conseil municipal, certains élus ont exprimé à propos de cette deuxième convention des positions très favorables à ce transfert. Il s'agit principalement du maire de Salé de l'époque, Driss Sentissi, qui a considéré que critiquer ce transfert était « dérisoire compte tenu des retombées positives sur la commune que ce soit à court, moyen ou long terme », étant donné que « la surface de plancher de 12 000 m² [qui sera construite par l'AAVB au profit de la commune urbaine de Salé] dépasse les besoins des arrondissements pour la réalisation de leurs sièges ». Dans le même esprit, un autre élu a souligné « l'incapacité de la commune à équiper ces terrains par ses propres moyens » et a donc salué la contribution apportée par l'AAVB.

Ces explications n'ont pas empêché les conseillers communaux de formuler des amendements sur ledit projet. Ils concernent particulièrement les engagements de l'AAVB, à savoir :

- La programmation du transfert des biens communaux après la signature des contrats définitifs et de la convention afférente aux indemnités concernant les bâtiments et espaces verts (article 3).
- Le versement des indemnités nécessaires aux exploitants de ces biens dans le cadre des contrats de bail établis avec la commune urbaine de Salé en vue de leur

évacuation, indemnités établies conformément à la valeur qui sera fixée par la commission de coordination et d'encadrement social à l'exception du complexe « Le Temps Vert » qui a été acquis par l'Agence (article 4, paragraphe 2).

- La construction au profit de la commune urbaine de Salé de nouveaux bâtiments d'une surface de plancher équivalente à celle des constructions préexistantes qui sont situés sur les terrains du domaine privé communal, pour une superficie de 11 762 m², et la création des espaces verts d'une superficie totale de 14 000 m² qui seront cédés à l'Agence en vertu de contrats d'échange précisant les conditions arrêtées par un commun accord (article 4, paragraphe 3).
- La prise en charge par l'Agence de toutes les taxes issues des contrats de transfert ou d'échange (article 4, paragraphe 6).

Toutefois, afin de ne pas entraver la réalisation des travaux, les élus ont rajouté un article stipulant que « l'Agence est autorisée à utiliser les terrains mentionnés dans la convention après l'approbation du conseil communal de Salé et de l'autorité de tutelle [ministère de l'Intérieur] » (article 8). Un autre rajout a concerné la prévision d'une « convention connexe qui précise les conditions relatives au transfert et à l'échange des terrains et bâtiments de Hay l'Oulja, Hay Moulay Ismaïl et le camping municipal » (article 10).

Après plusieurs négociations avec l'AAVB, une nouvelle version de la convention relative au transfert des terrains et logements communaux au profit de l'AAVB a été soumise, le 13 novembre 2006, à l'approbation du conseil communal de Salé dans le cadre de sa session ordinaire du mois d'octobre 2006. Dans cette nouvelle version, la plupart des demandes des élus formulées à l'occasion de l'examen de la première version ont été prises en compte, à l'exception des souhaits relatifs à d'autres engagements contractuels tels que les contrats précisant les conditions de cession à l'Agence des terrains communaux, de la convention afférente aux indemnités concernant les bâtiments et espaces verts et des conventions connexes relatives au transfert et/ou l'échange des terrains et bâtiments de Hay l'Oulja, Hay Moulay Ismaïl et du camping municipal. Toutefois, la convention remaniée a prévu en compensation la construction d'un camping international[21] (article 4, paragraphe 4), ainsi que le versement à la commune des montants afférents à la construction de 18 magasins dans le complexe artisanal de l'Oulja (article 4, paragraphe 8).

Des précisions ont également été apportées à propos de la surface de plancher à construire par l'AAVB, laquelle a été ramenée à 11 656 m² au lieu des 11 762 prévus (article 4, paragraphe 3), ainsi qu'à propos du montant à ne pas dépasser pour la construction des bâtiments au profit de la commune de Salé, lequel a été fixé à 12 000 000 dirhams (article 4, paragraphe 5).

Mais cette version remaniée n'a été approuvée que par 10 élus sur les 49 élus qui étaient présents en début de séance[22]. Les élus présents avaient, à l'occasion, réitéré certaines des observations qu'ils avaient déjà formulées à propos de la version précédente de la convention ; et plusieurs avaient proposé de nouveaux amendements. Ceux-ci concernent les équipements à construire par l'AAVB au profit de la commune, le montant de ces constructions et l'échéancier de leur réalisation, les indemnités à verser à titre compensatoire aux exploitants actuels des biens communaux transférés à l'AAVB et les mesures à prendre en cas de désengagement de l'AAVB.

c. La convention relative à la compensation des bâtiments et équipements sportifs communaux destinés à l'aménagement des berges du Bou Regreg : une convention refusée par les élus de Salé

Parce que les conventions dont nous venons de parler ont suscité de multiples critiques et ont posé des problèmes de mise en oeuvre, un nouveau projet de convention entre la commune

urbaine de Salé et l'AAVB a été soumis aux élus de Salé lors de la session ordinaire du conseil communal du mois d'octobre 2008. Ce nouveau document a consisté à transformer les engagements de l'Agence contenues dans les deux conventions précédentes en des promesses de versement d'argent à la commune. Comparé aux conventions précédentes, ce document maintient l'ensemble des engagements des deux parties, mais en y apportant certaines précisions ayant trait aux terrains objets du transfert et au montant de la compensation retenue pour les bâtiments communaux devant être démolis dans le cadre de l'aménagement des berges de la vallée du Bou Regreg. A cet effet, chaque terrain à transférer est désormais identifié suivant sa nature, sa superficie et sa situation. Il s'agit de 9 parcelles comprenant des terrains vierges, des bureaux et logements municipaux, un camping, des vestiaires, des chalets et un complexe touristique d'une superficie globale de 112 482 m² situés dans l'arrondissement de Bab Lamrissa[23].

En contrepartie de la cession par la commune urbaine de Salé de ces terrains à l'AAVB au dirham symbolique (Article 2, Section 1), l'Agence devra verser à la commune les compensations se rapportant aux bâtiments et installations sportives démolis en participant au financement des équipements communaux[24] à hauteur de 50 millions de dirhams (article 2, Section 2, paragraphe 5).

Programmé en tant que deuxième point de l'ordre du jour au cours de la même séance qui a connu les délibérations sur le projet de Plan d'Aménagement Spécial (PAS) de la vallée du Bou Regreg, ce projet de convention n'a pas pu être discuté par les élus de Salé en raison des fortes tensions qui se sont manifestées entre le Directeur de l'AAVB et ces élus lors des débats relatifs au premier point de l'ordre du jour, à savoir le projet de PAS. Les élus ont toutefois saisi l'occasion de la discussion du projet de PAS pour demander une révision de toutes les conventions conclues entre l'AAVB et la commune de Salé, eu égard à ce qu'ils ont considéré[25] comme des modifications apportées à ce projet : « *La contribution de l'Agence dans le projet de complexe sportif à Salé doit être revue à la hausse afin qu'elle dépasse 20 millions de dirhams, compte tenu de la valeur commerciale importante de l'ancien terrain communal suite aux modifications apportées au plan d'aménagement de la séquence 1 Bab Al Bahr* »[26].

Les négociations entre la commune urbaine de Salé et l'AAVB suite au refus du projet de PAS par les élus et, surtout, suite à leur refus de discuter le projet de convention de compensation, ont débouché sur une version remaniée de ce document. Cette nouvelle version est caractérisée par l'introduction d'un nouvel article relatif à l'exécution des travaux de mise à niveau urbaine des avenues concernées par le passage du tramway (article 6). Cet article a en effet prévu la participation de l'AAVB à l'aménagement des avenues Hassan II et Sidi Mohammed par la réalisation des études et travaux de voirie et réseaux divers tels que l'assainissement, l'encaissement des voies et la réalisation des bordures de trottoirs, ainsi que la fourniture d'une assistance technique pour le lancement des appels d'offre s'y rapportant. La mise en place d'une sous-commission technique regroupant les acteurs concernés a également été prévue ; elle est chargée de s'occuper de l'ouverture des plis. Il a été également prévu une commission chargée du suivi de l'avancement des travaux dont la gestion déléguée a été confiée à l'AAVB. En vertu du même article, la commune de Salé a été chargée - dans ces deux avenues - du réaménagement des trottoirs, de la mise à niveau du réseau d'électricité, des travaux de boisement et de la réalisation des espaces verts.

Cette version remaniée de la convention de compensation a été soumise à l'appréciation des élus de Salé dans le cadre de la session ordinaire du conseil communal du mois de février 2009. Elle a été approuvée par les conseillers suite aux recommandations de la commission du conseil

communal chargée des affaires financières et du budget réunie à ce sujet le 23 février 2009[27]. Comme cette session s'est déroulée 4 mois avant les élections communales de 2009, les élus ont proposé de placer les sommes qui seront versées par l'AAVB sur un compte d'affectation spécial, à créer à cet effet, afin que cet argent ne soit pas utilisé dans la campagne électorale.

d. Les discussions sur la résiliation du contrat de bail de la société « Le Temps Vert » ou la « réouverture de boîtes noires »

L'ex-commune urbaine de Salé Lamrissa[28] avait signé, le 24 janvier 1997, un contrat de bail à long terme (99 ans) avec la société marocaine « Le Temps Vert » concernant un terrain d'une superficie de 58 639 m² dénommé « Village touristique ». Le montant du loyer annuel de ce terrain, objet du titre foncier n° 20/27033, s'élevait à 160 000 DH. Sur ce terrain, il a été construit un complexe touristique composé d'un hôtel 4 étoiles (90 chambres, 24 suites, magasins, salle polyvalente, court de tennis, deux piscines dont une couverte et chauffée), de restaurants et cafés ainsi que d'un night-club.

La Charte communale de 2002 ayant abouti à ce que la commune (à part entière) de Salé Lamrissa soit transformée en un simple arrondissement de la commune réunifiée de Salé, ce terrain est devenu propriété de cette dernière. Or, le maire de Salé de l'époque, s'est trouvé être en même temps le principal actionnaire de la société « Le Temps Vert ». Quelque temps plus tard, les élus de Salé ont estimé que cette situation a permis au maire de ne pas payer le loyer que la société devait à la commune pendant une dizaine d'années. Ce non-paiement des charges de la société est considéré par les conseillers comme « *contradictoire avec la fermeté de la commune enregistrée dans la perception des petites taxes telles que celles relatives à la légalisation des signatures* ».

Les prémisses du changement de cette situation jugée déraisonnable par la plupart des élus ont commencé en même temps qu'ont été engagés les premiers travaux pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg. En effet, l'AAVB a, dans un premier temps, acheté la société « Le Temps Vert » en vertu du décret n°122.06.2 du mois de mars 2006 signé par le Premier Ministre et le ministre des Finances, ce qui lui a permis de mettre fin au bail de location entre cette société et la municipalité. Dans un deuxième temps, ce terrain a été cédé en mai 2006[29] par la commune urbaine de Salé à l'AAVB en vertu de la convention relative au transfert des terrains et logements communaux précitée.

Toutefois, la procédure d'immatriculation foncière engagée par l'AAVB pour ledit terrain a été bloquée au niveau des services de la Conservation Foncière et du Cadastre en raison de l'absence de document certifiant la résiliation du contrat de bail établi entre l'ex-commune de Salé Lamrissa (ancien propriétaire du terrain) et la société « Le Temps Vert ». En 2008, l'AAVB, en tant que nouveau propriétaire de la société « Le Temps Vert » et du terrain ayant appartenant à celle-ci, a demandé officiellement à la commune urbaine de Salé la résiliation de ce contrat. Comme cette décision nécessitait une session du conseil communal et, surtout, le paiement des charges locatives par la société à la commune, l'ancien maire n'a pas répondu favorablement à la demande de l'AAVB, car, selon un conseiller communal, « *il y aurait eu, peut-être, une volonté de sa part de faire pression sur l'Agence* » afin qu'elle prenne en charge elle-même le règlement de ce loyer.

Il semble que cette attitude de l'ancien maire a fait naître un conflit entre l'Agence et lui-même. En effet, l'AAVB n'a concrétisé sa volonté de payer à la commune de Salé les charges locatives dues par la société « Le Temps Vert » qu'après les échéances électorales, l'échec du maire sortant et, donc, son départ obligé. Ainsi, quand le nouveau maire de Salé a été intronisé, l'AAVB a réitéré, le 4 janvier 2010, sa demande de résiliation de ce contrat en manifestant sa disposition à payer les loyers dus par la société. Ceci a conduit le conseil communal de Salé à

programmer la discussion de la résiliation de ce contrat dans le cadre d'une session extraordinaire qui s'est ouverte le 21 janvier 2010 ; cette question y figure en tant que troisième point à l'ordre du jour.

L'analyse du discours des élus de Salé au cours de cette session permet de cerner la manière dont ils déploient des stratégies diverses qui reflètent le clivage classique entre la majorité et l'opposition d'un conseil communal. Elle révèle surtout comment ces discours portent en eux une « violence symbolique » (Bourdieu P., 1989)[30] qui peut aller jusqu'à l'échange d'accusations de corruption et de falsification de documents. Ces discours témoignent aussi de l'existence d'un conflit aigu entre les élus de la majorité et ceux de l'opposition. En effet, si les élus sont souvent d'accord sur la décision finale qu'il convient d'adopter, ils divergent totalement tant sur les origines du problème que sur les priorités que le conseil municipal doit afficher.

En effet, l'unanimité des élus sur la nécessité de perception par la commune de ces redevances avant la résiliation du contrat de bail avec la société « Le Temps Vert » ne doit pas occulter les fortes tensions qui ont entaché le déroulement de cette séance. Ces tensions se sont traduites par des accusations portées par un camp contre un autre et vice-versa.

e. Peut-on parler, de la part de l'AAVB, de non-respect de ses engagements envers la commune urbaine de Salé ?

Les élus de Salé estiment que la plupart des engagements de l'AAVB auprès de la commune urbaine de Salé n'ont pas été honorés alors que cela fait plus de 5 ans (situation en septembre 2011) que les conventions qui en prévoyaient les modalités ont été signées. Ils sont particulièrement virulents à propos du camping municipal et des autres bâtiments communaux qui ont été démolis, mais dont les locaux de remplacement n'ont toujours pas été construits. De même, le terrain sur lequel doit être aménagé le futur stade de football n'a pas encore été identifié. Par rapport à l'ensemble du contentieux liés à ces questions, un élu a évoqué « *la réalisation d'uniquement 15 ou 20% des engagements de l'AAVB* » et a cité à titre d'exemple le futur stade qui n'a pas encore été construit en contrepartie du terrain « Al Massira Al Khadra ».

Il y a lieu de signaler, toutefois, que certains engagements de l'AAVB ont bien été satisfaits. Ainsi ont été respectées les dispositions figurant dans la version remaniée de la convention relative au transfert des terrains et logements communaux au profit de l'AAVB, et particulièrement celles relatives à l'engazonnement synthétique de l'aire de jeux du stade « Boubker Amar » (article 16) et à la livraison de deux autocars à l'ASS (article 18) ; de même ont été remplies certaines dispositions de l'article 15 concernant la réalisation de la clôture du terrain « Etoile Rouge » sis à Bettana. C'est le cas également de certaines dispositions de l'article 17, puisque l'AAVB a effectivement remis à la commune de Salé un chèque de 20 millions de dirhams en contrepartie de l'acquisition du stade « Al Massira Al Khadra ». Si ce chèque n'a cependant pas été encaissé par la commune, cela est dû à des raisons purement juridiques.

Pour régler ce problème plutôt technique - qui, entre parenthèses, n'est pas propre à ce versement, mais se pose pour toutes les sommes versées par l'AAVB à la commune urbaine de Salé en vertu des conventions signées -, le nouveau conseil communal élu en 2009 a dû signer avec l'AAVB deux avenants[31].

Par ailleurs, selon un élu, la commune urbaine de Salé a reçu au mois de mars 2010 de la part de l'AAVB un montant de 620 000 DH correspondant à la valeur du loyer de la société « Le Temps Vert ». Les élus attendent cependant l'évaluation et la perception des impôts redevables

par la société durant le temps où elle a eu une activité jusqu'au moment où elle a été acquise par l'AAVB[32].

En dépit de toutes ces initiatives de l'AAVB, qui pourraient pourtant être considérées comme autant de signes de bonne volonté, les élus de Salé ont pris prétexte de certaines pratiques que cet établissement public aurait mises en œuvre sans leur avis[33], pour demander au maire actuel de revoir l'ensemble des conventions et engagements de l'Agence. Dans ce but, ils ont formulé le vœu qu'une réunion de mise au point soit organisée rapidement aux fins de préparer des avenants concernant ceux des autres engagements de l'AAVB qui n'ont pas encore été honorés.

Force est de reconnaître que la responsabilité de ces conflits récurrents n'est pas due uniquement à la position dominante et aux pouvoirs extraordinaires dont dispose l'AAVB, mais qu'elle tient aussi à des raisons inhérentes au fonctionnement du conseil communal lui-même. En effet, selon certains conseillers communaux eux-mêmes, « *l'AAVB aurait pris [certains] engagements à la légère parce qu'elle est, [certes] encouragée [à le faire] par les pouvoirs que lui confère la loi, mais également en raison de l'attitude de ses interlocuteurs et particulièrement l'ancien maire, lequel avait pris en charge personnellement la relation entre la municipalité et l'Agence* ».

III. La négociation avec les autres acteurs de la société civile

Afin de défendre leurs intérêts auprès des maîtres d'ouvrage concernés et exprimer, par là-même, leur insatisfaction vis-à-vis de leur mise à l'écart dans les processus de négociation, certains acteurs de la société civile ont décidé d'organiser eux-mêmes leur mobilisation pour s'opposer aux dispositions dont ils estiment qu'elles leur portent préjudice. Comment les individus que le processus « officiel » de négociation a laissés en dehors de lui s'organisent-ils pour obtenir l'inclusion ou, pour reprendre les termes de Jacques Rancière, « *le droit d'avoir des droits* » ? Comment ces individus structurent-ils leurs réponses et entrent-ils en négociation avec le maître d'ouvrage ? Quels répertoires de la mobilisation utilisent-ils ? Jusqu'à quel point leurs propositions sont-elles prises en considération ?

A. La négociation avec les barcassiers : un compromis inachevé ?

Les barcassiers de la vallée du Bou Regreg ont assuré, depuis des siècles, la traversée du fleuve pour les populations, les marchandises ou les animaux en les faisant passer d'une rive à une autre. Au-delà de la fonction de transport et de mobilité, ce métier ancestral constituait aussi un trait d'union entre les deux villes de Rabat et Salé en permettant la circulation des savoir-faire, des expériences, voire des cultures.

Rendre le fleuve à nouveau navigable a été présenté comme l'un des objectifs prioritaires du projet d'aménagement de la vallée du Bou Regreg. Dans le cadre de ce projet, des travaux de dragage ont donc déjà été réalisés en vue de prévenir l'ensablement du chenal de navigation. Ces travaux ont été accompagnés de l'aménagement de quais sur les rives du Bou Regreg, de telle sorte que celles-ci deviennent un espace public de détente et de loisirs[34].

Pour des raisons de sécurité, dues à l'incompatibilité qu'il y avait entre les travaux de dragage et de construction des quais du Bou Regreg et le passage des barques traversant le fleuve, l'activité des barcassiers a été suspendue à partir du mois d'avril 2006 jusqu'au mois de septembre 2007. Afin d'atténuer les effets négatifs que ne pouvait manquer d'engendrer un tel arrêt - dont la durée prévisionnelle était supérieure à un an, alors que la traversée du fleuve constituait l'unique source de revenus des actifs affectés - et suite à deux *sit-in* organisés par les barcassiers en réponse à cet état de fait[35], l'Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg a décidé de les indemniser. Pour ce faire, de nombreuses réunions furent organisées

entre cette Agence et l'association des barcassiers, intitulée l'Association des barcassiers de transport des citoyens dans la vallée du Bou Regreg. Créée à Salé en 1998, c'est en effet cette dernière qui avait pour rôle de veiller à l'organisation du métier et à l'amélioration des conditions de travail. En 2011, une assemblée générale a conduit à la création d'une nouvelle association - avec le même bureau et le même rôle - sous le nom de *l'Association des barcassiers de transport des citoyens et de promenade dans la vallée du Bou Regreg*, qui a été domiciliée, cette fois-ci, à Rabat.

C'est en vertu de ce rôle que l'Association des barcassiers de transport des citoyens dans la vallée du Bou Regreg a négocié avec l'AAVB pour établir aussi bien les listes de bénéficiaires que les montants d'indemnisation. Les modalités de cet arrangement ont été formalisées dans le cadre de conventions conclues individuellement avec chaque barcassier. Les négociations des représentants des barcassiers avec ceux de l'AAVB furent rudes, puisqu'il a fallu modifier à deux reprises le contenu de la convention-type. Toutefois, les barcassiers sont finalement parvenus, au terme des négociations, à faire inscrire dans la version finale de cette convention l'obligation de reprise de leur activité en cas d'arrêt de paiement des indemnités par l'AAVB. Ainsi, en vertu de ces conventions qui visent, selon l'AAVB, à concrétiser les valeurs de citoyenneté qu'elle prône[36], les barcassiers ont reçu - pendant la phase de construction des quais - des indemnités dont le montant varie de 900 à 2 500 DH par mois. Ces montants différenciés ont été attribués selon les critères suivants :

- une indemnité de 2 500 DH par mois a été attribuée aux barcassiers officiels[37] exerçant à temps plein, y compris 200 DH pour l'entretien du matériel (39 barcassiers) ;
- une indemnité mensuelle de 1 800 DH par mois fut accordée aux barcassiers qui n'avaient pas d'autorisation administrative, mais exerçaient à temps plein (27 barcassiers) ;
- une indemnité de 900 DH par mois a été payée aux barcassiers saisonniers (8 barcassiers).

Par ailleurs, chaque barcassier aurait reçu, à l'occasion de la fête de l'Aïd Al Adha, un don de l'AAVB[38]. L'ensemble des versements effectués au profit des barcassiers au titre de l'année 2006 se serait élevé à 1 302 500 DH[39].

Ces conventions officialisent, ainsi, l'idée d'une compensation offerte à des intérêts particuliers au regard des désagréments sérieux introduits par la mise en œuvre de l'intérêt général. Dans cette logique, toutes les expropriations devraient ouvrir droit à une indemnisation.

En dépit de ces conventions, les barcassiers se sont insurgés contre l'insuffisance des dédommagements obtenus. Ils estiment en effet que « *les experts de l'AAVB qui ont fixé les indemnités ont profité de la gentillesse et de la modestie des exigences formulées par les barcassiers eu égard à leurs recettes pouvant atteindre 150 DH par jour [1 euro = environ 12 DH] particulièrement durant la saison estivale* ». Les barcassiers ont également fait valoir les difficultés qu'ils ont éprouvées pour la reprise de leur activité après un arrêt de 2 ans et demi. En témoignent, selon eux, la forte réduction du nombre de barcassiers après l'achèvement des travaux des quais, puisque leur corporation aurait perdu à peu près la moitié de ses membres[40].

Les barcassiers estiment également que le versement des indemnités a été arrêté alors que plusieurs des promesses que leur avait faites l'AAVB étaient encore en débat et n'avaient pas fait l'objet de décisions. Parmi ces promesses, certaines concernent la régularisation de leur situation, l'utilisation d'une tenue vestimentaire unique et leur formation en langues étrangères. Ils considèrent ainsi qu'ils n'ont pas été pris au sérieux par l'AAVB. Ceci explique leur mécontentement à la suite de la réception d'une lettre qui leur a été adressée par l'AAVB. Dans

cette lettre, le Directeur de l'AAVB les informe de l'achèvement des travaux de construction des quais du Bou Regreg et, surtout, leur demande de reprendre leur activité[41]. Ce mécontentement s'est manifesté par l'organisation de deux nouveaux *sit-in* : le premier a été organisé devant le siège de l'AAVB et le second sur la rive droite de la vallée (côté Salé). Suite à cette dernière manifestation qui a duré trois jours, des représentants des barcassiers ont été conviés à se réunir de nouveau avec les responsables de l'AAVB. Au cours de cette réunion, le Directeur de l'Agence, M. Lamghari Essakel, aurait manifesté une grande intransigeance envers les barcassiers, en leur signifiant que ni le recours au Roi ni la violence ne pourront lui faire modifier sa décision : *« Allez voir le Roi et dites-lui que Essakel n'a pas voulu nous payer. Ou bien vous savez ce que vous allez faire, me voici : jetez les pierres sur moi ! C'est fini, il n'y a plus d'argent. Descendez travailler »*. Cette attitude du Directeur s'explique par la manière dont les responsables de l'AAVB se représentent les barcassiers. Pour eux, alors que l'AAVB cherche à « tirer vers le haut » la population locale, les barcassiers ne chercheraient que leur profit personnel et considéreraient de ce fait l'AAVB comme une « vache à lait ». Ces responsables prétendent ainsi que *« 90% de la population en question sont des 'squatters du Bou Regreg' »*[42], et que, *malgré tout, la grande bonté de l'Agence a fait qu'ils ont été indemnisés »*[43].

Ces propos et/ou représentations des représentants de l'AAVB formulées ou en actes pendant les négociations montrent que la négociation engagée, qui se réduit à une « *négociation émulation* »[44] au sens de Pierre Lascoumes, comporte des limites sérieuses. Ils montrent aussi, et surtout, que les conditions minimales nécessaires à la réussite d'une négociation ne sont pas en la circonstance remplies, en particulier celles se rapportant à la perception de la situation. En effet, en s'appuyant sur l'analyse de Christophe Dupont (1990), Anne Tricot (1993) énumère trois conditions préalables à une négociation : *1- la perception de la situation : les négociateurs peuvent être amenés à considérer que la résolution des difficultés ne peut aboutir que par leur intervention commune : aucun n'a le pouvoir de résoudre seul le problème [...]. C'est ce qu'on appelle parfois une situation de « double veto » : chacun dispose sur l'action de l'autre d'un veto de force pour obliger l'autre à tenir compte de ses propres réalités ; 2- la volonté intentionnelle : la négociation dans son résultat global implique des coûts (en temps, en énergie, en concession), qui en diminuent l'utilité pour les parties intéressées. Celles-ci ne s'engageront dans l'activité que si elles sont raisonnablement certaines que ce coût est inférieur aux avantages qu'elles pourraient obtenir sans négocier, et d'autre part au coût que représenterait l'absence d'une solution négociée. Il y a aussi la volonté d'éviter le blocage et le recours en justice. 3- une répartition à peu près égale des pouvoirs : il serait naïf d'ignorer les rapports de pouvoir qui sont toujours déséquilibrés. Cependant un certain équilibre des pouvoirs peut être retrouvé lorsque les contestataires mobilisent des capacités de contre-expertise »*[45]. Dans le cas des négociations effectuées entre les barcassiers et l'AAVB, la perception de la situation n'est absolument pas la même pour chacune des parties, tandis que la répartition des pouvoirs est, quant à elle, profondément inégale.

B. La négociation et l'indemnisation des habitants de la zone Diour Debbagh, Fondouk Mestiri et Fondouk Bargach

La zone Diour Debbagh, fondouk mestiri et fondouk bargach se situe à l'intersection des deux axes commerciaux les plus importants de l'ancienne médina de Rabat : celui constitué par Souika, Souk Sebbat et rue Sebbaghine, et la rue des Consults, prolongée par la rue Oukassa, de l'autre. Il s'agit de baraques construites avec des matériaux de récupération (tôles, bois, plastic, etc.) et implantées de façon désordonnée, qui se sont développées sur les ruines des anciens fondouks. Ce site riche en vue dégagée vers la Qasbah des Oudayas et la ville de Salé

est situé sur la falaise qui domine la vallée du Bou Regreg. Sa superficie globale s'élève à 8082 m² avec une population de 473 individus répartis en 124 ménages. Diour Debbagh comportait encore (avant démolition) des maisons en dur, mais leur état était extrêmement dégradé. L'emplacement des ex-tanneries transférées en 1986, appartient à la commune de Rabat-Hassan alors que les parcelles où se situaient les bidonvilles de Mastiri et Bargach sont une propriété privée et ne sont pas immatriculées. Il y avait une prédominance du commerce (alimentation placette Rahba) et l'habillement ; un marché aux puces (joutia) quotidien se déroule à l'intérieur de Fondouk Mestiri, sur la rue Sabbaghine et le long de l'avenue Marsa et la rue Lalla Kadia[46].

Ce site se trouvait dans une situation de dégradation continue. Il souffrait d'une importante surcharge générée par les flux démographiques en provenance de l'extérieur de la ville et par une série de transformations spatiales déstructurant le cadre originel : constructions anarchiques, processus de « bidonvilisation » avancé et maisons menaçant ruines. En effet, à partir des années 1970, des baraques s'installent, se généralisent peu à peu et prennent le pas sur les activités commerciales. Cet espace souffrait également de l'absence de l'eau potable ou de réseau d'assainissement ni d'évacuation des déchets, ainsi que d'un raccordement « sauvage » au réseau d'électricité.

Pour l'Agence du Bou Regreg, l'évacuation et la démolition des habitations insalubres et des baraques du front fluvial sont justifiées par le fait du vis-à-vis de cette frange avec les grands projets de résidences haut de gamme et touristiques du futur quartier de Bab Al Bahr et du port de plaisance, porte d'entrée maritime de l'agglomération et des contrastes non dissimulés engendrés par cette situation de front[47].

En partenariat avec le Département de l'Habitat et de l'Urbanisme, la Wilaya de Rabat, l'Agence a procédé au recensement des habitations insalubres situées dans l'ancienne médina de Rabat. Ainsi, l'Agence a identifié 250 baraques dont les occupants se répartissent comme suit : 145 ménages, 102 individus, et 3 ateliers d'artisanat. Une liste complémentaire a été établie par la Wilaya en juin 2007. Un mois plus tard, l'Agence a procédé à la démolition des baraques vides pour éviter l'établissement de nouveaux occupants.

Figure n° 3 : Photo de Diour Debbagh au cours de l'opération de démolition

Une enquête sur le terrain réalisée par l'Agence du Bou Regreg a permis d'identifier les aspirations de cette population en vue d'affiner les possibilités d'indemnisation. Les différentes rencontres avec les populations recensées ont montré le fort attachement de ces citoyens à leur quartier. Quelques personnes préfèrent une restructuration du quartier, alors que d'autres s'attendent à des indemnités d'environ 150000 dhs par ménage ou un relogement financé totalement par l'état.

Suite aux différentes rencontres avec les représentants des occupants, les montants des indemnités ont été fixés selon les catégories suivantes:

- Individus : 60000 dh;
- Ateliers d'artisanat: 100000 dh;
- Ménages : 120000 dh

Une convention de partenariat portant sur la lutte contre l'habitat insalubre dans la zone d'intervention de l'Agence, et notamment l'ancienne médina de Rabat a été établie entre l'Agence et le ministère de l'habitat. Celui-ci contribue à hauteur de 40000 dh par occupant.

L'Agence estime que l'opération de démolition a connu un succès sans précédent. En effet, en moins d'un mois plus de 140 baraques ont été rasées grâce à l'adhésion des occupants et à la rapidité de la procédure de démolition qui a connu une importante mobilisation des ouvriers et des agents de sécurité pour assurer le bon déroulement de l'opération. Ainsi, à la fin du mois de juillet 2007, 241 baraques ont été rasées et les occupants indemnisés.

Malgré cet exploit, l'Agence a relevé certaines difficultés qui ont entaché l'opération dont :

- • Le désengagement quasi total des autorités, surtout au début de l'opération;
- • L'existence d'occupants non recensés;
- • 14 occupants recensés refusent la délocalisation et demandent des indemnités supérieures à 120000 dh. Ces réticents ont freiné les démarches et ralenti l'opération qui, en vertu de la convention de partenariat relative au financement et à la réalisation du programme, devait s'achever dans sa totalité avant le 30 septembre 2007.

Pour cet établissement public, ces difficultés s'expliquent par le fait que cette opération a été réalisée dans un contexte politique très contraignant, dans la mesure où elle s'est effectuée entre deux années électorales (2006-2007 : élection communales et législatives). Selon l'Agence, les hommes politiques ont cherché à influencer les habitants bidonvillois - en tant qu'électeurs potentiels - contre la démolition du bidonville voire contre l'Agence et le propre intérêt des habitants (conditions de vie insalubres, insécurité).

Ce sont ici, évidemment, les choses vues sous l'œil de l'Agence du Bou Regreg. Reste à savoir si la réalité sur le terrain correspond bien au contenu de ce discours officiel[48].

III. La récupération des terrains sans aucune indemnisation des propriétaires.

A cheval entre les villes de Rabat et Salé, la plaine alluviale de l'Oulja (Figures n° 4 et 5), nettement marécageuse, est une plaine très basse dont l'altitude est comprise entre 1 à 9 mètres. L'oued y décrit d'amples méandres (3 kilomètres de large). Le profil des versants de la vallée est le plus souvent concavo-convexe, caractéristique des marnes, et parfois convexe, indiquant un faciès marno-calcaire[49]. L'activité pastorale est importante. Les élevages de bovins et d'ovins sont prédominants. Sur le plan foncier, les terrains sont à 50% de statut « habous »[50] (propriété du ministère des Affaires Islamiques) et pour l'autre moitié de statut « melk » (privés)[51].

Dans la zone correspondant à l'« Oulja de Rabat », le projet de PAS a indiqué la zone humide de Chellah et a prévu à ses alentours un terrain naturel, deux zones de projet ZP-11g et ZP-6g ; quant à la zone « Oulja de Salé », le projet de PAS y maintient une zone naturelle et y programme par ailleurs une zone de « secteurs urbains » et deux zones de projet ZP-11d et ZP-6d. La zone humide est destinée « à la conservation du milieu humide des marais. Aucune construction ni aménagement d'infrastructure n'y est autorisé, à l'exception d'aménagements légers destinés à faciliter la visite des sites à des fins de sensibilisation à leur valeur écologique »[52]. Le projet de PAS stipule, par ailleurs, que « les terrains naturels ne peuvent faire l'objet d'aucune construction, à l'exception de constructions légères en lien avec la protection et la valorisation du milieu naturel à des fins pédagogiques »[53]. Les zones de projet ZP-11g et ZP-11d sont « destinées à abriter des équipements de loisirs nautiques et aquatiques sous réserves d'études de détail des contraintes de site notamment celles relatives à la protection contre les inondations » (article 18.2). Quant à la zone de projet ZP-6, le PAS prévoit qu'« elle restera en grande partie agricole et fera l'objet d'une étude d'aménagement spécifique ». Il précise que, sur la rive droite (ZP-6d), elle « pourra accueillir de grands

équipements autour d'activités de sports et de loisirs respectant l'environnement et le paysage qui pourront être adjoints d'un programme résidentiel intégré », alors que sur la rive gauche (ZP-6g), « elle ne pourra recevoir que des aménagements légers en lien avec la protection et la valorisation du paysage de la vallée »[54].

Au cours de l'enquête publique relative au projet de Plan d'Aménagement Spécial du Bou Regreg, le tiers des observations formulées par la population a été enregistré pour la plaine de l'Oulja[55]. Ce nombre élevé témoigne de l'ampleur de la mobilisation des habitants, artisans et exploitants agricoles de cette plaine eu égard au nombre de propriétés foncières existantes, du moins si l'on prend comme référence la répartition des propriétés établie dans le cadre de l'étude du Plan de référence de la vallée du Bou Regreg par l'IAURIF en 1998[56].

Parmi les personnes qui se sont fortement mobilisées, la famille E.A[57] a formulé, à elle seule, 48 observations, soit presque le tiers du total des observations déposées à Rabat et plus de la moitié des familles mobilisées dans cette commune

Dans son rapport de stage intitulé : « *Capitalisation de l'activité et des actions sociales de l'Agence de la vallée du Bou Regreg* », Emilie Morio rapporte que dans les limites de la séquences IV, l'Agence a procédé à des achats de terrains agricoles, en grande partie propriété des Habous et exploités par des petits agriculteurs et éleveurs avec des moyens souvent archaïques. Parmi ces terrains figurent aussi des propriétés privées. Les terrains agricoles qui ont engendrés des complications entre l'Agence d'Aménagement et la famille E.A étaient une propriété privée, achetée à son propriétaire, mais sur laquelle le père de la famille se trouvait locataire et exploitant avec un bail courant jusqu'à l'année 2003. Pendant l'opération d'achat des terres par l'Agence en 2009, après décès du père, l'occupation et l'exploitation du site était donc illégale ; cependant les 10 héritiers ont chacun demandé une indemnisation à l'Agence contre la perte de leur source de revenus.

Suite à la découverte, par la négociation orale avec deux représentants de la famille, d'une personne habitant illégalement sur le terrain (un ancien employé du chef de famille E.A), les négociations ont été arrêtées par l'Agence et l'affaire portée en justice. La décision du tribunal administratif, donnant raison à l'AAVB, a permis la récupération du terrain sans indemnisation pour aucun des héritiers.

Le terrain désormais acquis et le litige réglé, le dossier est considéré comme clos. L'Agence n'a pas encore de projet déterminé sur ce vaste espace. Des visites de l'Agence (faites par le chef de projet en charge de la zone accompagné des autorités locales) sont effectuées dans le but de constater l'état d'avancement des démolitions des bâtiments existants[58].

Conclusion

A la différence des départements ministériels et de la commune urbaine de Rabat qui ont, sans difficulté aucune, cédé à l'AAVB les terrains qu'ils possédaient et qui étaient inclus dans le périmètre du projet du Bou Regreg, la commune urbaine de Salé s'est, quant à elle, montrée plus rétive et vigilante à l'égard des propositions du maître d'ouvrage. Cette attitude de la commune est due aussi bien au comportement de l'Agence à son égard, car celle-ci a cru qu'elle pouvait prendre à la légère les premières promesses qu'elle lui avait faites, qu'aux divergences entre les élus eux-mêmes qui se sont transformées, le plus souvent, en des règlements de comptes.

Par ailleurs, l'extrême diversité des modes d'action des représentants de la société civile s'opposant à ce projet d'aménagement doit être relevée. Elle dépend de nombreux facteurs, dont les uns leur sont propres (modes d'organisation, capacités de mobilisation, compétences des dirigeants, puissance du leadership du principal responsable, type et niveau des « ressources »

dont elles disposent, etc.) et dont les autres leur sont extérieures, les deux principales de celles-ci étant d'un côté le niveau des enjeux auxquels elles se confrontent et, d'un autre côté, la qualité et les ressources de leur(s) « adversaire(s) ». Cette extrême diversité des situations et des configurations explique l'inégalité des résultats auxquels sont parvenues les différentes négociations avec le maître d'ouvrage : certaines personnes ont par exemple réussi à « se faire » intégrer en amont du processus de négociation (Diour Debbagh) ; d'autres sont parvenues à « prendre le train en marche » (associations les barcassiers), tandis que d'autres, enfin, telle que la famille E.A, ont préféré négocier individuellement avec le maître d'ouvrage sans aucune couverture associative ou politique . Ceci a sensiblement affaibli sa position vis-à-vis du maître d'ouvrage qui ne s'est pas empêché d'user de tous ces pouvoirs pour s'accaparer ses terrains sans aucune indemnisation des propriétaires.

Bien qu'elles soient liées à l'analyse du processus de production du projet d'aménagement de la vallée du Bou Regreg, ces conclusives renvoient à des questions plus générales, à savoir : la question de la démocratie représentative et participative ; celle de la confrontation des légitimités (technique, politique et sociale); et celle, enfin, des conflits – et de leur éventuelle régulation – entre intérêts particuliers et intérêt général.

Axe 2 : Production de l'espace et régularisation socio-politique dans les périphéries urbaines

Discutants : Ridha Ben Amor - Morched Chabbi

Marouen Taleb, L'implantation industrielle dans l'axe Mornaguia – Borj El amri (ouest du Grand Tunis) : une illustration d'une transition urbain/rural non contrôlée ?

Souhir Bouzid, Dynamique urbaine à El Mornaguia et évolution de ses quartiers périphériques

Roman Stadnicki, Le rendez-vous manqué des frères musulmans avec la « question urbaine » en Égypte (2012-1013)

Nora Semmoud, Les enjeux politiques et sociaux de l'informalité. Périphérie est d'Alger

Marouen Taleb, L'implantation industrielle dans l'axe Mornaguia – Borj El amri (ouest du Grand Tunis) : une illustration d'une transition urbain/rural non contrôlée ?

Introduction

Le Grand Tunis n'échappe pas aux modèles de développement caractéristiques des grandes villes des pays en voie de développement dans lesquelles on retrouve des différences évidentes en matière d'organisation de l'espace urbain avec des espaces régis par des normes côtoyant des zones au sein desquels les pouvoirs publics ont été dépassés par l'ampleur des dynamiques spontanées. Ainsi, le développement urbain du Grand Tunis s'est réalisé selon la forme caractéristique de la « tache d'huile » à savoir une urbanisation étalée le long des principaux axes de communications.

Depuis le début des années 1990, on assiste dans le Grand Tunis à une redistribution dans la nature et dans la localisation des activités économiques en général et des activités industrielles en particulier. En terme spatial, ce redéploiement de l'industrie a surtout concerné les petites et moyennes villes de la couronne périphérique du Grand Tunis (l'espace suburbain) et situées sur les principales voies de communication. En effet, ce phénomène de « redéploiement périphérique » des activités industrielles se traduit dans notre cas par une multiplication des industries le long de cet axe Mornaguia – Borj El Amri. Ces industries se présentent selon diverses formes d'implantations (unités industrielles isolées, groupées) et selon divers milieux d'implantation (milieu urbain, rural).

Dans ce nouveau contexte, quelles sont les logiques inhérentes à cette distribution des industries? Et quels en sont les conséquences au niveau des espaces urbains ?

I- Les politiques de développement des espaces industriels

L'activité industrielle dans le Grand Tunis a connu une redistribution spatiale caractérisée surtout par des vagues de déploiements vers la périphérie. La première tendance à cette redistribution a été enregistrée avant l'indépendance en 1956 avec l'implantation de grosses unités industrielles dans la zone sud de Tunis en relation avec le port, du chemin de fer et des carrières (Ben Hamed, 1974) mais aussi dans le centre moderne de la ville le long du port. Toutefois, l'importance des nuisances occasionnées par ces industries a fait en sorte que dès 1964, la municipalité de Tunis a commandé une étude à la société *Salzgitter Industriebau Gesellschaft* (MBH) sur la localisation des industries et l'aménagement de zones appropriées et qui a dégagé des conclusions visant à faire prendre conscience à la municipalité des limites de l'aménagement actuel et ses impacts sur l'environnement général de la capitale (Dlala, 1993). Le diagnostic effectué dans cette étude a relevé que l'éparpillement des établissements dans la ville provoquant pollution et encombrement de la circulation, que l'exiguïté de nombreux locaux non appropriés à l'exercice de la fonction de production et agissant sur les rendements le manque d'espace pour l'extension des capacités existantes et les nouvelles implantations.

Figure 1. Evolution des espaces industriels dans le Grand Tunis depuis l'indépendance

L'étude conclue par la nécessité de créer des zones industrielles dans le cadre du Plan directeur destinés à accueillir les nouveaux projets et les unités devant faire l'objet de transfert. Suite à cette étude, la municipalité s'est engagée dans la création des zones industrielles de La Charguia, Ben Arous, Mégrine, JebelJelloud et la Manouba et ainsi initier la première vague de « redéploiement périphérique » de l'industrie.

La deuxième vague de ce déploiement de l'industrie concerne principalement les petites villes à la périphérie de la métropole Tunis. En effet, dès la fin des années 1970 et jusqu'à ce jour, la baisse de la part du Grand Tunis était corrigée par le développement ou l'émergence de nouveaux espaces industriels dans le reste du Nord-Est tunisien en général et dans les petites et

moyennes villes de la couronne périphérique du Grand Tunis en particulier. Ainsi, les villes concernées par ce redéploiement furent KalaatLandalouss, Jdeida, El Battan, El Mornaguia, Borj El Amri, El Mohammdia, Fouchana et Hammam Chott.

Certaines délégations et communes ont servi de support à la création des zones industrielles réalisées par l'Agence Foncière industrielles, c'est à dire parfaitement aménagées (VRD) et prêtes à accueillir des unités de production comme dans le cas de Fouchana (ZI de la M'ghira), Hammam Chott (ZI BorjEssedria) et KalaatLandalouss. Dans d'autres cas, les terrains sur lesquels des industries se sont déjà implantées spontanément ont été *de facto* érigés en zones industrielles par les communes et les conseils régionaux comme dans le cas de Jdeida, El Battan, El Mornaguia, Borj El Amri, El Mohammdia.

L'espace industriel du Grand Tunis s'est considérablement transformé dans la décennie 1970-1980, avec la création de 14 zones industrielles, et durant les décennies suivantes avec la création de 5 nouvelles zones entre 1980 et 1990, de 4 zones entre 1990 et 2000 et de 6 zones entre 2000 et 2010. Nous noterons également le rôle joué par l'Agence Foncière Industrielle comme élément de promotion de l'implantation industrielle réglementaire. Toutefois, l'installation des unités de production s'est faite à un rythme lent en raison de la spéculation foncière entourant les lots industriels achetés, il est vrai, par des industriels déjà implantés dans d'autres zones. Ces industriels voyaient en effet l'acquisition de terrains industriels aménagés comme un moyen de garantir d'une part leur extension (l'entreprise) et d'autre part comme un placement rentable à moyen et long terme étant donné le modeste prix d'achat. Cela pourrait expliquer le rythme accéléré de réalisation des zones industrielles dans le Grand Tunis outre les facteurs de pression des promoteurs industriels et des besoins en emplois.

Nous remarquons par ailleurs la forte croissance du nombre de zones industrielles entre 1970 et 1980, localisées surtout dans le gouvernorat de Ben Arous (8 zones). Cette période coïncide avec le début de l'intervention de l'AFI dans le domaine du foncier industriel conformément aux objectifs de l'Etat d'attirer des investisseurs étrangers.

En dehors de ces zones d'encouragement, les petites villes appartenant à la périphérie « métropolisée » du Grand Tunis n'ont pas bénéficié au début de ces mesures de décentralisation industrielle et cela afin de sauvegarder leur potentiel agricole. Ainsi, en dépit du découpage territorial et des incitation intrinsèques à ce dernier qui exprime une volonté de déplacement industriel en dehors de la métropole, les petites villes du gouvernorat de la Manouba ont bénéficié inégalement du desserrement industriel et de la création de zones industrielles aménagées (réalisées par l'AFI), malgré le fait que ces dernières offrent des avantages certains avec la disponibilité de la main-d'œuvre locale et rurale aisément mobilisable grâce à l'essor du transport rural privé.

En effet, deux zones industrielles (El Agba et El Fejja) ont vu le jour respectivement en 2004 et 2009. Elles ont la particularité d'être aménagées et desservies par la RN5 pour El Agba et par l'autoroute Tunis-Béja pour El Fejja. Elles concrétisent une volonté des pouvoirs publics de promouvoir l'industrie et la création d'entreprises tout en encourageant de jeunes promoteurs à acquérir ou à louer des lots de terrains. En effet, l'Etat, par le biais d'agences comme l'APII[59], vise deux objectifs l'un étant la conséquence de l'autre : encourager les diplômés du supérieur à créer et à lancer leurs entreprises industrielles et ainsi générer des emplois.

Il est aussi à noter que les mesures institutionnelles ou juridiques prises en faveur des zones d'encouragement n'étaient pas destinées aux petites villes du Grand Tunis mais ont concerné directement les chefs-lieux de gouvernorats et de délégations dans un rayon de 60 kilomètres autour de la capitale. Ainsi, la politique de décentralisation industrielle entreprise depuis les années 1970 a favorisé les grandes villes ainsi que les gouvernorats de l'intérieur aux dépens

de petites villes qui devaient garder leur vocation agricole. Malgré ces « obstacles », la composante industrielle ne cesse de s'affirmer dans les petites villes de l'ouest du Grand Tunis, en faible nombre certes, mais néanmoins assez important pour adopter des formes particulièrement intéressantes de localisation.

Figure 2. Répartition spatiale des établissements industriels dans l'axe Mornaguia-Borj El Amri

En effet, le gouvernorat de la Manouba, qui compte avec celui de Ben Arous, la majorité des villes de la couronne, est le moins pourvu en établissements en 2009. Nous citerons à ce titre le phénomène des établissements industriels nouvellement créés, qui surgissent au beau milieu des terres agricoles de la zone couvrant la route nationale 5 et les villes de la Mornaguia et de Borj El Amri et cela malgré la présence d'un cadre juridique régissant les implantations sur ces terres très fertiles (zones d'interdiction) et donc très productives du point de vue agricole.

II- Les rapports acteurs publics - acteurs économiques

Avec la création du gouvernorat de la Manouba en 2000, l'Etat (représenté par les instances dirigeantes du gouvernorat), a eu pour souci de développer un territoire administratif qui en avait un besoin urgent (taux de chômage important, déficit en matière d'infrastructures et d'équipements...). Aussi, il y a eu concernant cette « région » du Grand Tunis un changement de priorités à savoir qu'il fallait rapidement attirer des investisseurs (industriels de préférence) afin de créer des projets et ainsi générer de l'emploi. L'urgence de cette situation a ainsi conduit à des interactions de plus en plus intenses entre les acteurs publics et les acteurs économiques. Ainsi, analyser ces interactions entre l'Etat et les entreprises industrielles, lors du processus qui mène à l'implantation, revient à observer l'entrepreneur ou le promoteur industriel selon la terminologie Etatique en le considérant comme acteur embusqué derrière l'entreprise (Métral, 2003) prenant les décisions et interlocuteur direct avec l'Etat et ses représentations. Par rapport au type d'implantations relevées dans l'ouest du Grand Tunis, nous avons tenté d'analyser le système actoriel régissant les implantations industrielles et à ce titre, nous avons relevés deux circuits bien distincts et au centre desquels on retrouve l'« entrepreneur-acteur ». En effet, selon Métral (2003), la compréhension du « fait spatio-industriel » revient à admettre que le choix d'implantation revient à l'acteur et non pas à l'entreprise. A cet égard, l'acteur que nous nommerons « entrepreneur », pourra envisager dans sa quête de la localisation la plus avantageuse, selon deux circuits bien distincts : un circuit visible et réglementaire et un autre occulte et constitué d'acteurs invisibles (Crozier & Friedberg, 1977).

Figure 3. Système actoriel régissant l'implantation industrielle dans l'ouest du Grand Tunis

Le premier circuit, réglementaire et réglementé, positionne l'entrepreneur en tant que consommateur du produit de l'Etat que représentent les lots, intégrés dans des zones pensées et aménagées pour accueillir de l'industrie. En effet, l'Etat que soit au niveau de la planification économique ou territoriale, oriente vers la promotion de l'activité industrielle, dans un espace donné et c'est aux agences foncières, dont l'agence foncière industrielle de trouver la localisation de la future zone au grès des opportunités foncières existantes. Les pouvoirs régionaux jouent à ce titre un rôle important car connaissant parfaitement le « potentiel foncier » de la région ainsi que, fait non négligeable, les clivages sociaux-culturels locaux (terres collectives, anciennes rivalités tribales...). Ainsi, la création de l'espace support à l'activité industrielle, comme tout autre projet de développement, obéit certes à des impératifs économiques mais aussi aux enjeux de stabilisation politique du pouvoir régional.

Le cas du pôle technologique d'El Féjjaou sud de la ville de la Mornaguia est assez révélateur de cette volonté de développer le secteur industriel dans l'ouest du Grand Tunis. En effet, l'Agence Foncière Industrielle a été chargée d'identifier un terrain pouvant accueillir une grande zone industrielle de l'ordre de 300 hectares. Le choix s'est rapidement porté sur un périmètre public irrigué et le terrain fut déclassé en 2004[60] puis la société MFC pôle a été accréditée en 2006 en tant qu'entreprise gestionnaire du pôle par un arrêté du 1^{er} ministre datant du 6 Juin 2006. Le 24 novembre 2006 a vu la signature d'une convention d'aménagement, de réalisation et d'exploitation du Pôle de Compétitivité Monastir-El Féjja entre l'Etat tunisien représenté par le Ministre de l'Industrie, de l'Energie et des PME et la Société. On notera à cet égard que les travaux d'aménagement ont été confiés à l'AFI. Ainsi, le Pôle de Compétitivité EL Fejja-la Manouba s'inscrit dans le cadre de la stratégie nationale visant une participation active du secteur privé à un double niveau :

- Au niveau du développement des pôles technologiques et de compétitivité autour de secteurs stratégiques tel que textile-habillement.
- Au niveau de l'aménagement des espaces d'activités économiques tout en développant le concept de vis-à-vis unique.

Le concept du technopôle dans notre cas désigne un espace précis, le point singulier d'un territoire où se concentrent et s'irriguent mutuellement les activités économiques liées aux techniques nouvelles (Benko, 1991). Il permettra à terme de développer l'industrie textile en modernisant les techniques de production et en encourageant les activités de recherche et développement.

Le deuxième circuit, qui dans une large mesure est dû à l'absence du premier, met en exergue des relations hiérarchisées entre l'entrepreneur et les pouvoirs régionaux. En effet, le choix de la localisation dépendra en grande partie de la puissance de l'entrepreneur-acteur et de son niveau d'introduction dans la sphère de décision. Le niveau d'introduction dans la sphère de décision étant évalué en fonction du fait de la prise de contact avec le pouvoir régional, soit une prise de contact direct du type *top-down*, témoignant ainsi d'un important capital (financier et relationnel) ou bien, l'entrepreneur peut être guidé par les institutions locales vers le pouvoir régional et ainsi, le 'entrepreneur sera dans une position de « demandeur ». Ce dernier pourra donc, soit être orienté vers une localisation suggérée par le pouvoir régional et entrer en partenariat avec des intermédiaires locaux, « possesseurs » à la fois du foncier et « rabatteurs » de la main d'œuvre, soit acquérir son propre foncier[61], dont la vocation initiale sera modifiée vers un usage industriel, pour y implanter son entreprise. Dans les deux cas de figure, la localisation ne pourra qu'être « spontanée » et engendrant des implications directes tant au niveau du développement urbain qu'au niveau de l'armature régionale.

III- Les implications du développement industriel sur le développement urbain

La population urbaine de l'axe Mornaguia-Borj El Amri a augmenté de près de 10000 habitants en l'espace de 20 ans et démontre leur attractivité croissante. Aussi, cela démontre le rôle déterminant des industries implantées comme facteur favorisant la croissance urbaine.

Cette urbanisation croissante a eu pour conséquence une évolution positive de la densité de population avec une croissance stable mais continue au cours des 20 dernières années.

L'évolution urbaine de la ville de la Mornaguia est particulièrement visible grâce à une différenciation très prononcée du tissu urbain. En effet, ce dernier peut être subdivisé en trois grandes entités :

- Le tissu ancien localisé au centre de la ville et en bordure de la RN5, date de la création de la ville avant l'indépendance et se caractérise par de l'habitat groupé et continu.

- Le tissu urbain aménagé datant des premières opérations de lotissement dans les années 1970 et 1980 réalisées par la municipalité comprenant divers types d'habitats (individuel, groupé, jumelé et en bande) ainsi que les opérations de lotissement récentes réalisées par des promoteurs privés (depuis les années 1990) et se caractérisant par la dominance de l'habitat individuel isolé.

- Le tissu urbain anarchique caractérisé par de l'habitat spontané de forte densité (40 à 50 logements à l'hectare) apparu à la fin des années 1970 et durant les années 1980. Ce tissu est localisé au nord de la commune au milieu des terres destinés à l'agriculture (périmètre irrigué) par les différents documents de la planification (PAU et carte de protection des terres agricoles). L'évolution du parc logement au sein de la commune n'a pas connu un développement important dans les années 1970 étant donné qu'on dénombrait 321 logements en 1975. Toutefois, le nombre de logement a connu une évolution très importante dans les années 1980 : on dénombrait 1419 logements en 1984, soit une évolution de l'ordre de 18 %.

Depuis, l'évolution du nombre de logement a continué avec un rythme moins soutenu avec 2056 logements en 1994 soit une évolution de 4,78 % pour arriver à 3091 logements selon le recensement de 2004. Ainsi, la période la plus importante en termes d'urbanisation correspond à celle des plus importants flux migratoires enregistrés au sein de la délégation (fin des années 1970 et durant les années 1980) mais aussi à l'implantation des premières unités industrielles en bordure de la ville. De plus, cette période a connu l'apparition du premier noyau d'habitat spontané de la commune constituant la future « cité Ennasr » au nord de la commune. On notera également que la période entre 1994 et 2004 a connu elle aussi une importante évolution du nombre de logements ce qui laisse présager d'une importante dynamique urbaine ainsi que de l'importance croissante des enjeux fonciers. En effet, 8 opérations de lotissement ont vu le jour au cours de cette période[62] et sont principalement destinées à l'habitat du type individuel isolé[63] excluant de facto les populations défavorisées. L'évolution de la morphologie urbaine de la ville de la Mornaguia montre que la croissance de la ville résulte du développement du noyau central dans une première phase, puis de l'apparition de zones urbanisées (anarchiques) en limite de la commune dans une deuxième phase, et puis finalement le comblement des interstices laissés vide au moyen d'opérations de lotissements progressives. Ainsi, les principaux vecteurs de l'urbanisation se trouvent être les deux axes traversant la ville à savoir la RN5 et la RL 576 en direction d'El Féjja : cela marque un processus d'urbanisation axiale, caractéristique des petites et moyennes villes de la périphérie du Grand Tunis (Kahloun, 2008). La ville de Borj El Amri, qui se situe sur l'axe de transit formé par la route nationale 5, s'est récemment développée le long de cette dernière qui relie la ville à la banlieue Ouest de Tunis. En dépit de sa localisation, la ville n'a pas enregistré d'importantes transformations de son tissu urbain. Faiblement densifiée, sa morphologie est marquée par un étalement linéaire des constructions le long de la route nationale 5. L'évolution historique de l'occupation de l'espace au sein de la commune montre que l'installation de la population dans Borj El Amri était le résultat de l'exode et de l'afflux des paysans des campagnes limitrophes qui ont suivi les foyers coloniaux où étaient installés les colons exploitant les grandes propriétés agricoles et nécessitant. Ainsi, les premiers venus ont construit des gourbis et c'est pour cette raison que la zone a été dénommée « BorjGorboj ». Avec la nationalisation des terres en 1964, deux cas de figure se sont présentés :

- Les bâtiments et les résidences des anciens colons devenaient la propriété de la Société Nationale Immobilière de Tunisie (SNIT) qui les a vendus à l'administration publique pour accueillir les institutions de l'Etat (municipalité, garde nationale, cellule du parti....)[64].

- Les terres nationalisées étaient confiées à l'OMVVM[65] et ont servi de support au projet de coopératives agricoles, qui n'a pas duré longtemps.

Ainsi, au début des années 1970, l'Etat a récupéré les grandes propriétés pour céder le reste aux membres des coopératives qui devaient exploiter les terres pendant 20 ans. En 1967, le village de Borj El Amri a été érigé en commune ce qui a eu pour conséquence la constitution d'un premier noyau urbain. Jusqu'en 1975, le nombre de logements était de 584 puis 768 logements en 1984. En 1994, le nombre de logements était de 889 pour atteindre 1179 logements en 2004. Le faible apport migratoire et la baisse du solde naturel ont eu pour conséquences la faiblesse des mutations spatiales et le phénomène de l'habitat spontané ne s'est pas amplifié et s'est limité au noyau de la cité Entilaka, situé au nord de la commune.

Ainsi, et contrairement à la Mornaguia dont les enjeux fonciers sont importants grâce à l'évolution de la fonction industrielle et dans une moindre mesure celle du tertiaire, la ville de Borj El Amri n'a pas développé un marché du logement et de nouveaux segments de production foncière et immobilière qui auraient favorisé une densification du tissu urbain car en l'absence des enjeux fonciers pertinents et donc, sources de conflits, l'intervention des opérateurs publics et privés semble être très rare. La cause de ce blocage de l'urbanisation de la ville est certainement le fait que la ville soit « cernée » par des terres agricoles riches et fertiles ainsi que par la présence de périmètres irrigués publics et privés au sein même de la commune.

L'étude de l'urbanisation des villes de la Mornaguia et de Borj El Amri a mis en évidence un développement axial du fait urbain. Dans ces deux villes, nous assistons à une distribution similaire des différentes composantes de ce fait urbain. En effet, dans les deux cas, la centralité s'exprime de façon linéaire. Un centre urbain est généralement défini par sa composition qui résulte de la concentration en son sein d'un ensemble d'activités, d'équipements et de services regroupés (Merlin & Choay, 1996). Dans les petites villes, le centre urbain est réduit et multifonctionnel : toutes les activités nécessaires sont représentées dans un espace central ou dans notre cas le long d'un axe urbain principal. L'organisation spatiale des villes de la Mornaguia et de Borj El Amri montre une morphologie urbaine assez comparable malgré une taille différente en termes de nombre d'habitants. Nous retrouvons ainsi en plus du « centre linéaire », les quartiers résidentiels en profondeur de part et d'autre de l'axe urbain puis les implantations industrielles en bordure de la ville, voire même à cheval entre l'espace urbain et rural. De plus, le développement de cette centralité linéaire propre aux villes axiales (Kahloun, 2008) s'est fait de manière continue mais surtout selon une disposition axiale qui a contribué à étirer l'espace résidentiel pour suivre ce mouvement. Ainsi, l'industrie qui était lors de son implantation en périphérie de la ville s'est retrouvée mitoyenne du tissu urbain en expansion. Il y a donc un effet assez subtil de l'industrie sur l'évolution des centres urbains. A ce stade de développement des villes de la Mornaguia et de Borj El Amri, les établissements industriels limitrophes des espaces résidentiels bloquent tout processus d'expansion à cause principalement des nuisances et de la pollution générées par ces derniers. Les terrains limitrophes aux établissements industriels sont de plus en plus destinés, dans les documents d'urbanisme et de planification, non plus à des activités artisanales plutôt qu'à l'habitat, voire même à des équipements publics.

Dans le même registre, en marge du futur technopôle industriel d'El féjja, une future zone d'habitat de 226 hectares a été programmée et est destinée à de l'habitat social. Ce revirement de la politique et des pratiques de l'Agence Foncière d'Habitation (AFH) quant à la rentabilité des projets est dû aux pouvoirs publics qui destinent cette zone aux futurs employés de la zone industrielle et ainsi éviter la prolifération de l'habitat anarchique et le morcellement des terres agricoles par des lotisseurs clandestins. En réalité, il est probable que les coûts de terrains

produits par l'AFH, de même que la rigidité des conditions de paiement découragent les plus démunis et les orientent vers les pratiques plus souples de l'habitat spontané.

Conclusion

L'industrie dans le Grand Tunis a connu plusieurs phases de développement et la migration de l'industrie vers l'espace péri-urbain de l'agglomération tunisoise constitue une phase de ce processus. L'évolution urbaine de la capitale s'est faite principalement le long des principaux axes de communications (les routes nationales) reliant cette dernière à son hinterland constitué de petites et moyennes villes cernées par de larges espaces agricoles.

Dans ce contexte, le système formé par les villes de la Mornaguia et de Borj El Amri et traversé par l'axe de la RN5 apparaît certainement sous la forme d'un axe de développement. Toutefois, le terme ou le concept de développement couvre dans notre cas plusieurs notions adjacentes et indissociables. En effet, nous avons dans un premier temps relevé un axe de développement industriel au moyen de l'analyse des caractéristiques et de l'occupation de l'espace par les établissements industriels. L'industrie dans l'axe s'est développée avant tout en milieu urbain (communal) avec la constitution d'un premier noyau à la Mornaguia. Au cours des années suivantes, les établissements ont commencé à s'implanter en milieu non communal saisissant les opportunités foncières qui se présentaient. Ainsi, l'équilibre entre l'urbain et le rural tend à présent vers ce dernier et favorisant par la même occasion ces localisations spontanées. Nous avons également relevé par corollaire un axe de développement de l'urbanisation (planifiée et anarchique), conséquence inévitable de l'industrialisation de l'axe, et puis finalement, l'analyse a montré un axe non pas de développement mais plutôt de relations économiques identifié principalement grâce à l'étude des flux de la main d'œuvre industrielle. C'est un axe économique déséquilibré (en faveur de la Mornaguia) mais qui est en formation et donc tend vers l'équilibre afin de former une entité cohérente et homogène offrant aux établissements industriels des avantages certains.

De même, l'appareil productif relatif à l'axe Mornaguia-Borj El Amri apparaît comme le moteur de l'urbanisation de ces deux villes ainsi que des noyaux ruraux périphériques lorsqu'il se repose sur l'activité industrielle. Il ressort à l'évidence que l'introduction de la fonction industrielle influe directement sur la création des emplois et offre ainsi une source de revenus plus stable que ceux de la fonction agricole ou du bâtiment, ce qui a un effet d'entraînement direct sur la construction du logement. En effet, l'effet de l'industrie sur l'urbanisation n'a pas manqué de produire de nouveaux noyaux marqués par de l'habitat populaire ainsi que par plusieurs noyaux d'habitat spontané restés à l'état de primaire : c'est-à-dire sous la forme de gourbis avec des toitures en tôle et sans réseau d'assainissement. Cela montre que les pouvoirs publics ont été dépassés dans leurs programmes de développement (Chabbi, 1997) (PNRQP[66] et PDRI[67]) par l'introduction d'un catalyseur nouveau, l'industrie en l'occurrence, montrant ainsi que les pouvoirs publics ne voyaient pas ce facteur de croissance et marquant par la même occasion les limites de la planification urbaine et régionale à prendre en considération des changements rapides au niveau de cette zone ouest témoignant ainsi d'une transition de l'urbain vers le rural non contrôlée.

Bibliographie

- Ben Hamed, A. (1974). *Le quartier Sud de Tunis : industrie et croissance urbaine à J.Jelloud et Sidi Fathallah*. Roneo, 170 p.
- Benko, G. (1991). *Géographie des technopôles*. Paris: Masson, 224 p.
- Chabbi, M. (1997). Evolution du Grand Tunis, Territoires et centralité. Dans M. Naciri, & A. Raymond, *Sciences sociales et phénomènes urbains dans le monde arabe* (pp. 257-269).
- Crozier, M., & Friedberg, E. (1977). *L'acteur et le système*. Seuil, 500 p.

- Dlala, H. (1993). *Structuration et fonctionnement de l'espace industriel tunisien (approche macroscopique)*. Pub FSHST, 534 p.
- Kahloun, H. (2008). *Les processus d'urbanisation des petites villes à la grande périphérie de Tunis*. Tunis: Thèse de doctorat en Urbanisme et Aménagement - ENAU, 434 p.
- Merlin, P., & Choay, F. (1996). *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Paris: PUF, 863 p.
- Metral, A. (2003). Forces centrifuges et forces centripètes autour de la métropole tunisoise. Les entrepreneurs locaux, acteurs de la localisation industrielle. *RERU*, pp. 267-290.

Souhir Bouzid, Dynamique urbaine à El Mornaguia et évolution de ses quartiers périphériques

Introduction

La politique d'habitat mise en œuvre à partir de 1975 en Tunisie s'est traduite dans le Grand Tunis par le développement d'importants programmes de logements, qui furent à l'origine des migrations résidentielles des populations, des centres sur-densifiés des villes vers les périphéries[68].

Ayant fait l'objet, au cours des années 1980, d'opérations de réhabilitation, les quartiers périphériques de la capitale sont actuellement incorporés à la ville, mais constituent des fronts urbains importants, intégrant rapidement à la ville des zones autrefois agricoles[69]. Ces périphéries ont connu des évolutions importantes en matière de logement.

Nous focalisons notre propos dans cette communication à étudier la dynamique urbaine à El Mornaguia, commune de la périphérie tunisoise distante de 17 Km de la capitale. L'évolution du parc logement au sein de la commune a connu un développement important depuis les années 1970. Ce parc est caractérisé par la diversité de sa typologie (maisons arabes, habitat groupé, habitat isolé, logements sociaux, habitat non réglementaire...). La ville est attractive pour les promoteurs immobiliers privés et publics (à l'instar de la SNIT[70]). La fonction résidentielle est la fonction dominante dans la commune d'El Mornaguia : elle représente environ 70% [71] de sa surface urbanisée.

La commune d'El Mornaguia a connu la prolifération de l'habitat non réglementaire dans les années 1970. Ceci a permis ultérieurement à l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU[72]) d'intervenir pour améliorer les conditions de vie des habitants de ses citées (essentiellement au niveau de la voirie).

Ainsi, sommes-nous en droit de nous demander comment les collectivités locales répondent aux besoins de leur population en matière d'habitat à El Mornaguia? Comment leurs actions institutionnelles impactent la dynamique urbaine?

Notre contribution sera subdivisée essentiellement en deux parties. Nous introduisons notre communication en donnant un aperçu sur les politiques d'habitat dans le Grand Tunis depuis les années soixante-dix. Dans la seconde partie, nous nous intéressons à l'étude de l'espace résidentiel de la commune et ses principales tendances d'évolution et par la suite nous montrons comment les instruments d'urbanisme influencent la dynamique urbaine de la commune.

I-aperçu sur la Politique d'habitat en Tunisie

Au milieu des années 1970, l'Etat tunisien conscient des carences en matière de logement qui ont caractérisé la décennie précédente, a créé plusieurs organismes opérateurs chargés de mettre

en œuvre une politique d'habitat susceptible d'assurer la satisfaction des demandes de larges catégories sociales. En conséquence, trois types d'organismes furent créés en 1974 :

*La caisse nationale d'épargne-logement (C.N.E.L) : 1974-1978 : caisse fut chargée d'établir différentes catégories d'épargne, impliquant pour l'épargnant, des versements mensuels durant une période donnée. Cette caisse fut remplacée par la banque d'habitat en 1978 qui jusqu'à nos jours intervient pour offrir différentes formes de financement destinés à l'acquisition d'un terrain, à la rénovation d'un logement ou à l'acquisition d'un logement neuf.

*Trois agences foncières (d'habitat, industrielle et touristique) en 1973: Ces agences sont considérées comme un instrument de mobilisation du sol. Elles sont dotées d'attributions de puissance publique pour exproprier ou acquérir à l'amiable des terrains en vue de leur aménagement et de leur vente aux promoteurs immobiliers, aux établissements publics ou aux personnes physique ou morale.

*L'institution de la profession de promoteur immobilier : au départ l'impact des promoteurs immobiliers sur la production de logements a été négligeable (1976-1981) par la suite leur impact a connu un essor important. Premier promoteur du pays et opérateur de l'état en matière de logements sociaux, la société nationale immobilière de Tunisie (SNIT) est l'instrument de la politique du gouvernement dans le développement de l'habitat. Son rôle est de réaliser des logements répondant aux besoins des épargnants de la C.N.E.L. en tenant compte de leurs possibilités financières.

L'absence de maîtrise de l'urbanisation périphérique apparaît ainsi comme la résultante d'un politique d'habitat qui a été sélectivement orientée vers la satisfaction des besoins des classes moyennes. En périphéries des villes, les ménages de faibles revenus n'ont eu de choix, que de s'adresser au marché foncier parallèle, régi par le lotisseur clandestin.

Ensuite, l'Etat est intervenu dans les quartiers périphériques par des programmes de réhabilitation en réponse à l'expansion de l'habitat non réglementaire en créant l'agence de réhabilitation et de rénovation urbaine en 1981(ARRU). Cette dernière intervient pour améliorer les conditions de vie dans les quartiers périphériques essentiellement au niveau de la voirie.

Récemment, l'assemblée nationale constituante a adopté de nouvelles lois [73]:

-Des procédures de changement de vocation des terres agricoles et de déclassement des terres relevant du domaine forestier de l'Etat. Le changement de vocation ou le déclassement des terrains affectés à l'exécution du programme spécifique pour le logement social est effectué par arrêté du ministre chargé de l'agriculture et du ministre chargé de l'urbanisme, et ce, après constat fait par une commission technique créée par décision du ministre chargé de l'agriculture et du ministre chargé de l'urbanisme[74].

-Ne sont pas soumis à l'autorisation préalable de bâtir, les opérations de l'éradication des logements rudimentaires et leur substitution par des nouveaux logements sur les lieux ou leur restauration ou extension approuvées dans le cadre du programme spécifique pour le logement social, et ce, quel que soit la vocation des terrains concernés[75].

Alors nous nous demandons si ces nouvelles lois seront des éléments qui favoriseront en plus l'étalement urbain en périphérie des villes.

II- L'évolution urbaine d'El Moranguia et ses principales tendances en matière d'habitat

1-Présentation de la commune :

La ville 'El Mornaguia est une implantation urbaine des plus importantes de la couronne tunisoise. Greffée de part et d'autre de la route nationale 5[76] (RN5), la Mornaguia affiche une centralité urbaine certaine.

Son périmètre communal s'étale sur une superficie de 517 hectares. L'espace urbanisé se situe au milieu du périmètre communal couvrant approximativement la moitié de sa surface totale (250 ha). La ville est entourée par des terres agricoles de divers degrés de fertilité.

La fonction résidentielle est la fonction dominante à El Mornaguia. Sa zone centrale traversée par la route nationale 5 est la zone la plus ancienne de la commune. El Mornaguia est caractérisée aussi par la présence d'une industrie variée dans l'ensemble de la délégation.

Carte n°1: La situation de la délégation de la Mornaguia dans le gouvernorat de Mannouba

La ville d'El Mornaguia a connu la prolifération de l'habitat non réglementaire dans les années 1970. L'ARRU est intervenue ultérieurement pour améliorer les conditions de vie dans ses cités d'habitation.

2-Occupation actuelle du sol et extension urbaine de la commune:

L'évolution urbaine de la ville de la Mornaguia est particulièrement visible grâce à une différenciation du tissu urbain très prononcée. En effet, ce dernier peut être subdivisé en trois grandes unités :

***Le tissu ancien** localisé au centre de la ville et en bordure de la RN5, date de la création de la ville avant l'indépendance et se caractérise par de l'habitat groupé et continu.

Photo aérienne de l'ancien noyau villageois d'El Mornaguia en 1962[77]

***Le tissu urbain aménagé** datant des premières opérations de lotissement dans les années 1970 et 1980 réalisées par la municipalité comprenant divers types d'habitats (individuel, groupé, jumelé et en bande) ainsi que les opérations de lotissement récentes réalisées par des promoteurs privés (depuis les années 1990) et se caractérisant par la dominance de l'habitat individuel isolé et des promoteurs publics tel que le projet de lotissement de la SNIT à El Mornaguia. C'est un projet de grande ampleur puisqu'il a attiré une grande population à s'y installer. En 2005, la commercialisation des logements de la SNIT s'est vite effectuée (le prix d'un logement était entre 50.000 et 55.000 dinars tunisiens). La commune accueillera un nouveau projet de lotissement de la SNIT (habitat collectif), le projet est actuellement en phase d'étude.

Tableau n°1 : Typologie de l'habitat dans le projet immobilier de la SNIT à El Mornaguia

Typologie	Nombre de logement	Surface (m ²)
Habitat semi-collectif	95	10044
Habitat groupé et en bande	211	30165
Habitat individuel	17	3742
Total	323	43951

Source : SNIT – 2005

Figures n° 1: Constructions de la SNIT qui subissent des transformations-cité El Andalous – Nord/Ouest de la commune - 2013

***Le tissu urbain non réglementaire :** caractérisé par de l’habitat non réglementaire de forte densité (40 à 50 logements à l’hectare) apparu à la fin des années 1970 et durant les années 1980. Ce tissu est localisé au nord et au sud de la commune au milieu des terres destinés à l’agriculture (périmètre irrigué). On cite quelques cités d’habitat non réglementaire : « cité El Galam », « cité Tahouna » et « cité Bouregba », distantes environ de un à deux kilomètres de la commune de Mornaguia. Ces cités ne disposent pas des équipements de première nécessité alors elles sont dépendantes de la commune d’El Mornaguia.

Noyau d’habitat non réglementaire

Photo aérienne d’El Mornaguia en 1988 : Evolution urbaine et apparition de l’habitat spontané^[78]

L’évolution de la morphologie urbaine de la ville de la Mornaguia montre que la croissance de la ville résulte du développement du noyau central dans une première phase et puis l’apparition de nouvelles cités en deuxième phase et par la suite l’apparition de zones urbanisées (non réglementaires) en dehors de la limite de la commune.

Carte n°2 : Evolution urbaine d’El Mornaguia 1962-2014

Ainsi le nombre des autorisations de bâtir dans la commune est en évolution, il s’est doublé dans les 15 dernières années. Ceci reflète bien la demande incessante en matière de logement à El Mornaguia.

Tableau n°2 : Nombre d’autorisation de bâtir délivrée au sein de la commune d’El Mornaguia

Année	Nombre d’autorisation de bâtir délivrée	Année	Nombre d’autorisation de bâtir délivrée
1998	42	2006	64
1999	52	2007	158
2000	57	2008	142
2001	82	2009	116
2002	53	2010	105
2003	56	2011 (*)	68
2004	90	2012 (*)	68
2005	83	2013 (*)	105
Total			1293

Source : Observatoire de l'immobilier et du foncier-ministère de l'équipement + (*) enquête personnelle après consultation de l'archive des dossiers de permis de bâtir au sein de la commune

Malgré l'existence d'un plan d'aménagement urbain, les constructions illicites sont toujours présentes dans la commune : ajout d'un étage-ajout d'une pièce- parfois toute une nouvelle construction. Les entretiens réalisés avec les responsables de la commune permettent de souligner que la commune avec ses moyens assez modestes ne peut pas intervenir dans certains cas.

La superficie totale du plan d'aménagement urbain est de 500 Ha, la moitié est urbanisée. La typologie d'habitat dominante à El Mornaguia est l'habitat individuel, il représente plus de la moitié des constructions existantes : 62,04%.

Tableau n°3 : Les affectations du sol selon le zoning en matière d'habitat du PAU- 2006

Affectation	Superficie (Ha)	%
Habitat individuel (UAa)	152	62,04
Habitat groupé (UAa4)	35	14,28
Habitat collectif (UAc)	30	12,25
Zone polyfonctionnelle (UBa)	28	11,43
Total	245	100

Source : calcul personnel à partir du PAU d'El Mornaguia-2006

Au sud-ouest de la commune, le PAU (2006) a prévu une zone verte de 4 hectares. Cette zone est la propriété d'une personne qui a totalement refusé le changement de la vocation de son terrain. Cette personne a construit sa maison et les autorités locales lui ont délivré une attestation de propriété à condition que le reste de la parcelle soit réservé à la zone verte. Néanmoins il ne s'est pas contenté de cette solution puisque il a élaboré son propre plan de lotissement et il a vendu des parcelles non viabilisées à 40 dt le m². Ce prix était attractif pour plusieurs personnes. La commune est devant un problème assez compliqué et jusqu'à maintenant elle n'a pas trouvé de solution à cette situation. Alors, la commune devrait procéder à indemniser le propriétaire, mais elle n'a pas de moyens suffisants pour passer à l'exécution.

3- Evolution des quartiers périphériques de la ville d'El Mornaguia :

La ville d'El Mornaguia a connu la prolifération de cité d'habitat non réglementaire en dehors de son périmètre communal et malgré l'ancienneté de ce phénomène les collectivités publiques locales n'ont réagi qu'en 1994 pour élaborer des plans d'aménagement des localités rurales pour la majorité des cités de la délégation. Ces plans constituent une forme d'intégration de ces localités au centre de la délégation.

Figure n° 2: Groupement d'habitat en dehors de périmètre communal – cité Ghalama-sud/ouest de la commune

Figure n°3 : Constructions en dehors de la limite communale d'El Mornaguia- cité Ghalama-au sud/ouest de la commune

Carte n°3 : Les principales localités rurales à El Mornaguia

L'informalité résidentielle croissante dans les périphéries immédiates de la commune d'El Mornaguia répond aux besoins des populations défavorisées à moyennes, expulsées de la commune suite à la hausse des valeurs foncières à l'intérieur du périmètre communal.

Tableau n°4 : Population dans la délégation d'El Mornaguia

Délégation	Milieu communal	Milieu non communal	Total
Population	15198	19931	35129
%	43,3	56,7	100

Source : INS-2013

Ainsi, la faiblesse de ces outils de planification urbaine (PAU) conduisant à un type d'urbanisation non réglementaire qui est due entre autres à l'absence d'une politique urbaine claire et réfléchie établie et adaptée dans ses divers éléments aux réalités socio-économiques des périphéries tunisoises.

Il est à noter que les quartiers qui se localisent en dehors du périmètre communal sont à la charge des services de la commune d'El Mornaguia (déchets ménagers, électricité...). En outre, l'office national de l'assainissement est en train actuellement d'installer ses réseaux dans ces groupements d'habitat.

Actuellement (2014) le prix du mètre carré à El Mornaguia varie entre 100-120 dt/m² dans les cités populaires et non lotis et entre 300-400 dt/m² dans les zones urbaines et lotis tandis que le prix de l'hectare en dehors de périmètre communale est d'environ 200 000 dt/ha.

Conclusion :

El Mornaguia, une périphérie urbaine formée de terres agricoles, devient le milieu propice pour l'installation d'une population économiquement modeste. L'implantation de l'industrie à El Mornaguia joue un rôle important dans l'attraction continue de population. En plus, l'approche d'un important réseau de voirie (du tronçon de la route C40, de la future X30 et de l'autoroute A3) contribue à entretenir la hausse des valeurs foncières à El Mornaguia.

La maîtrise de l'urbanisation à El Mornaguia exige l'amélioration de l'offre foncière réglementaire au profit des couches moyennes à aisées et d'impulser la production de logements sociaux et économiques à l'intérieur du périmètre communal.

Les pouvoirs locaux devraient également reconsidérer l'espace périurbain en le traitant comme un tiers espace à caractère particulier, nécessitant des choix stratégiques spécifiques, des moyens d'action adéquat et des procédures de régulation appropriés.

Bibliographie :

- Agence d'Urbanisme du Grand Tunis, 2006, « Plan d'aménagement urbain de la commune d'El Mornaguia », 50 pages.
- Agence d'Urbanisme du Grand Tunis, 1990, « Plan d'aménagement urbain de la commune d'El Mornaguia », 43 pages.
- Agence d'Urbanisme du Grand Tunis, 2008, « Identification des quartiers périurbains dans le Grand Tunis », 63 pages.
- Belhedi A. 1992, « L'organisation de l'espace en Tunisie-Production et reproduction de l'espace en Tunisie »-Tunis, publications de la Faculté des Sciences Humaines, 270 p.
- Belhadi A., 1992, L'aménagement de l'espace en Tunisie, La reproduction ou l'alternative ?, Faculté des sciences humaines et sociales, Volume XXIX, 267 pages.

- Belhadi, A., 1996, Développement régional, rural, local. Cahiers du CERES Série Géographie, n° 17.
- Ben Letaief M., 2008, « Les politiques urbaines en Tunisie », 28 pages, Métropoles: consultable : <http://metropoles.revues.org/3492>
- Bouزيد S., 2013, « Mobilités des jeunes en périurbains, étude de cas : la commune de Rousset-communauté du pays d'Aix- France » in DLALA Hbib (dir), Les marges périurbaines en Tunisie et au Maghreb, Tunis, centre de publication universitaire, pp.171-188.
- Chabbi, M., 1981, « Vers une nouvelle forme d'urbanisation dans le grand Tunis : l'habitat spontané périurbain », Revue Tunisienne de Géographie, Tunis, p. 9-47.
- Chabbi M., 1984, « Urbanisation spontanée et acteurs urbains, le cas des lotisseurs clandestins », Genève-Afrique, vol XXII n°1, n°5, pp. 123-136.
- Chabbi. M., 1991, « Urbanisation et population en Tunisie », Tunis, 58 pages.
- Chabbi M., 1999, « La réhabilitation des quartiers populaires en Tunisie : de l'intégration à la régulation sociale », in P. Signoles, G. El Kadi, Rachid Sidi Boumedine (dir.), L'Urbain dans le Monde arabe. Politiques, instruments et acteurs. Paris, CNRS Éditions, pp. 188-200.
- Chabbi M. 2012, « L'urbain en Tunisie Processus et projet »-Tunis, NIRVANA, 219 pages
- Dlala. H., 2013, « Les marges périurbaines en Tunisie et au maghreb », centre de publication universitaire, 188 pages.
- Dlala H., « Mondialisation et changement urbain », 2010, Centre de Publication Universitaire Tunis, 357 pages.
- Kahloun H., 2013, « Planifier ou “résidentialiser” les marges périurbains de Tunis : du volontarisme au discrédit des zonings » in DLALA Hbib (dir), Les marges périurbaines en Tunisie et au Maghreb, Tunis, centre de publication universitaire, pp.131-158.
- Kahloun H., 2008, « Les processus d'urbanisation des petites villes à la grande périphérie de Tunis ». Thèse de doctorat en urbanisme et aménagement, Tunis, 446 pages.
- Kahloun H., 2013, «Les petites villes de la périphérie de Tunis face à la métropolisation », France, PAF, 649 pages.
- Municipalité de Tunis-Service des études générales, 1966, « La Mornaguia Projet d'aménagement d'un village pilote », 43 pages.
- Pinson D. et Thomann S., 2001, « La maison en ses territoires, de la villa à la ville diffuse », Paris, L'Harmattan. 191 pages

Roman Stadnicki, Le rendez-vous manqué des frères musulmans avec la « question urbaine » en Égypte (2012-2013)

En une année passée au pouvoir – de juin 2012, date de l'élection de Mohamed Morsi à la présidence de la république, à juillet 2013, date du coup d'Etat militaire soutenu par une large

majorité de la population – les Frères musulmans n’ont pas réussi à se saisir pleinement de la question urbaine et des enjeux politiques et sociaux qui en découlent.

Douze mois d’exercice du pouvoir sont certes insuffisants pour porter un jugement sur des actions relevant de surcroît d’un champ gouvernemental – l’urbanisme et l’aménagement – qui n’occupait pas le sommet de la hiérarchie des priorités liées à la reconstruction politique du pays par le premier gouvernement élu démocratiquement en Egypte. Ce laps de temps aura cependant suffi aux Frères musulmans à s’attirer les foudres de toute la communauté urbaine (population, architectes-urbanistes, ONG) qui leur a reproché d’avoir maintenu le cap de la politique néolibérale mise en œuvre par Moubarak, d’une part, et d’avoir favorisé la production des inégalités territoriales d’autre part.

Problématique :

L’objectif de cette présentation est de montrer que l’action urbaine des Frères musulmans, si elle ne constitue pas directement une cause de leur échec, a en partie motivé la contestation sociale dont ils ont très tôt fait l’objet et explique aujourd’hui le faible soutien populaire à la résistance islamiste. Mais, au-delà de la critique de l’action politique des Frères musulmans, cette communication vise à montrer qu’il faudra plus d’un « gouvernement de transition » pour inverser la tendance à la division socio-spatiale dans les villes égyptiennes, résultat de plusieurs décennies de politiques urbaines autoritaires.

Plan :

1. 1. La poursuite de politiques urbaines néolibérales pourtant fortement contestées par les révolutionnaires

On essaiera de comprendre ici comment s’est diffusée, au Caire, cette idée de l’échec de l’action urbaine des islamistes auprès de la population et des acteurs urbains. Cette condamnation quasi unanime semble se baser principalement sur une série de discours de politiques urbaines prononcés par les anciens Premier Ministre et Ministre du Logement du gouvernement de Morsi, mais sur quelques actes aussi, affectant l’espace urbain.

C’est d’abord l’inertie décisionnaire qui a primé, en dépit des promesses électorales faites par Morsi lui-même sur l’amélioration des conditions de circulation, l’éradication de la corruption dans le secteur immobilier, l’accès au logement et l’organisation d’élections locales. L’annulation de ces élections fut considérée comme un premier signe de recul démocratique des Frères musulmans, tout comme la « frèrisation » des gouvernorats, sur laquelle on reviendra.

On pourra ensuite prendre deux exemples concrets : celui de la planification stratégique et de la politique de logement qui incarnent toutes deux la continuité de la politique d’aménagement de Moubarak.

1. 2. Du caritatif au coercitif : changement d’attitude vis-à-vis des périphéries non réglementaires

On s’intéressera ici au développement d’une politique plus coercitive visant principalement les habitants des quartiers informels situés dans les périphéries urbaines (*ashwaiyat*) : poursuite des expulsions telles que pratiquées sous Moubarak, renforcement de la stigmatisation, menaces d’arrêter la distribution des services urbains, etc. Elle apparaît en contradiction avec l’action antérieure des Frères musulmans au niveau local, laquelle avait suscité une forte attente des catégories populaires en termes de représentation de leurs intérêts et d’amélioration de leurs conditions de vie, qui s’était manifestée dans les urnes (la sociologie électorale a montré que les habitants des quartiers populaires avaient voté en faveur des Frères musulmans à plusieurs reprises entre 2011 et 2012).

On fera donc l'hypothèse suivante : alors que la contestation islamiste est fortement réprimée par l'armée depuis le mois d'août 2013, sa difficulté à mobiliser, notamment dans les périphéries urbaines où elle tente de se redéployer aujourd'hui, s'explique aussi peut-être en partie par ce rendez-vous manqué des Frères musulmans avec la question urbaine. Ces derniers semblent en effet avoir échoué là où ils pensaient le mieux réussir, à savoir dans les quartiers populaires, ceux-là même dans lesquels ils avaient, dans leur passé de clandestins, établi leurs réseaux d'influence et exercé un fort contrôle territorial. C'est pourtant là que les désillusions, proportionnelles aux espoirs suscités par l'élection des Frères musulmans en 2012, semblent les plus grandes aujourd'hui. Quadrature du cercle pour la contestation islamiste au Caire qui doit pourtant pouvoir compter sur le soutien des périphéries délaissées par les gouvernements urbains successifs si elle veut tenir sur la durée.

1. 3. Politiques urbaines sans transition

On pourra enfin conclure sur la persistance de l'action publique urbaine dans les pays arabes touchés par les épisodes révolutionnaires. Les révoltes de 2011 ont certes constitué des moments historiques majeurs, mais, en matière de politiques urbaines, les éléments de continuité entre un *avant* et un *après* 2011 sont parfois plus importants que les éléments de rupture. Les mécanismes de division sociale de l'espace urbain insufflés par le néolibéralisme y sont profondément installés. Un changement toutefois : ces derniers sont proportionnels au sentiment d'injustice socio-spatiale grandissant au sein d'une couche relativement large de la société urbaine, dont les moyens d'expression sociale et politique ont, quant à eux, considérablement évolué.

Nora Semmoud, Les enjeux politiques et sociaux de l'informalité. Périphérie est d'Alger

L'habitat informel, caractérisant encore pour longtemps l'urbanisation des villes du Maghreb (Signoles, 2009), est à notre sens un observatoire privilégié de l'entre-deux des politiques institutionnelles et dynamiques sociales (Navez-Bouchanine, 2012). Il l'est a fortiori dans le contexte de crise actuel où les Etats cherchent à arrimer leurs pays à l'économie mondiale en adaptant les villes aux besoins des investisseurs, sans toujours se préoccuper des effets sociaux de leurs actions (à développer pour Alger). La mise aux normes des villes se manifeste souvent par la marginalisation plus ou moins importante de nombreux quartiers. L'intention au cœur de cet article est de mettre en évidence les liens subtils entre les processus de marginalisation et d'informalisation et les enjeux de contrôle des populations concernées.

La démonstration[79] s'appuie sur le cas de Cherarba, un territoire dont la population est estimée à 70 000 habitants qui forme quasiment la moitié Est de l'urbanisation de la commune des Eucalyptus, à la périphérie du sud-est d'Alger, à une vingtaine de kilomètres du centre algérois. Cherarba s'est développé essentiellement de façon informelle à partir des années 1970 et a accueilli des ménages aux revenus plutôt modestes ou moyens provenant surtout des quartiers centraux ou péricentraux d'Alger, en situation de desserrement et d'affranchissement par rapport à la famille élargie. Depuis, les pouvoirs publics qui se sont succédés ont eu, à la fois un discours stigmatisant et généralement une attitude de tolérance tacite qui « compensait », pour ainsi dire, leur absence dans l'équipement et la gestion de ce territoire.

Nous montrerons comment les pouvoirs publics ont tenté de contrôler le quartier, à travers l'opération de régularisation engagée à la fin des années 1980 et début 1990 qui s'est avérée ségrégative et injuste. Cette occasion ratée a contribué à faire basculer ce territoire sous l'emprise des islamistes radicaux. Les violences meurtrières vécues par la population témoignent sans doute des luttes pour le contrôle de ce territoire aux portes d'Alger, aux fortes potentialités foncières et au tissu économique semi-informel. Aujourd'hui, les pouvoirs publics cherchent à reconquérir cet espace, à la fois, pour éviter que l'histoire se répète et pour exploiter ses potentialités en relation avec les grands projets algérois.

1. 1. Quand l'informalité et production d'une marge urbaine se conjuguent

Insignifiante à la fin des années 1960, l'urbanisation informelle à Cherarba[80] a connu un développement sans précédent dans les années 1970, sous les effets pervers de politiques publiques mises en place à cette période. Deux lois en particulier parues en 1971 ont transformé radicalement le régime foncier algérien et surtout stimulé le marché foncier parallèle. La première portant sur la révolution agraire avait pour objectif la nationalisation des terres agricoles des propriétaires fonciers qui ne les exploitaient pas directement et la suspension de toute transaction foncière. La seconde ordonnance concernait la constitution de réserves foncières communales en milieu urbain et facilitait l'expropriation pour utilité publique.

Cette politique foncière opposée aux intérêts des propriétaires fonciers rencontra leur riposte pour échapper aux nationalisations. Ils développèrent les transactions illégales sous seing privé qui profitèrent à divers groupes sociaux : les couches moyennes supérieures aspirant à signifier leur statut social à travers l'habitat et leurs investissements et les couches moyennes « moyennes » et inférieures n'ayant souvent pas d'autre choix pour se loger décemment. Issus majoritairement de cette dernière catégorie, les ménages de Cherarba ont généralement mobilisé les revenus familiaux, pour bénéficier des terrains bradés et réaliser eux-mêmes leur logement, sur plusieurs années.

Quel que soit le rythme de réalisation dépendant des moyens dont disposèrent les ménages, le modèle mis en œuvre est celui de l'immeuble familial, avec, quand les conditions s'y prêtent, l'intégration au RDC d'une activité commerciale, artisanale ou de service, essentielle dans la mobilité sociale des ménages. Il y avait ainsi une sorte de synchronie entre les transformations de l'habitat menées par les ménages et leurs stratégies de mobilité sociale.

Les activités informelles (commerces, services et artisanat) relèvent essentiellement d'une économie de survie et sont souvent synonymes d'absence de garantie pour les travailleurs. Mais certaines génèrent les revenus qui permettent aux ménages de poursuivre la construction, de faire les extensions ou d'engager des travaux d'embellissement, voire de démolition/reconstruction pour ceux dont le capital économique est plus conséquent. La plasticité du bâti témoigne de la capacité des ménages à gérer au sein du lot et de l'immeuble familiaux, les besoins en logement de la fratrie ou la descendance, dans un contexte où l'accès au logement est inégal.

L'aspect général reste ainsi celui d'un chantier permanent ; une image décriée par les pouvoirs publics qui y voient une dégradation du paysage et une manifestation de pauvreté et d'anarchie, contraire à la « logique de cosmétique urbaine » (Navez-Bouchanine, 2002) des politiques urbaines[81] menées au sein de la capitale. La stigmatisation porte moins sur le caractère informel de cette urbanisation (l'informalité n'étant pas l'apanage des seuls milieux populaires) que sur son émanation populaire (Deboulet, 1994) et ses écarts des normes dominantes. Outre

un discours stigmatisant, la marginalisation de Cherarba par les pouvoirs publics s'est traduite par son abandon et sa mise à l'écart des investissements urbains. Ce territoire manque cruellement d'équipement et de services (établissements scolaires, dispensaires, centres de formation, transports collectifs, etc.).

La période d'installation passée, les ménages ont inscrit dans leurs stratégies la volonté d'effacer les stigmates et de banaliser leur quartier. Au début des années 1980, après la période d'installation, les habitants ont alors procédé à des « rectifications » de leurs quartiers en fonction des besoins de leurs activités, notamment leur accessibilité par les voitures. Ils ont aussi engagé collectivement des travaux d'assainissement – à partir de collectes ou d'arrangement avec la mairie – et des actions de nettoyage.

Malgré la stigmatisation et la marginalisation de Cherarba et des territoires analogues par les pouvoirs publics, ceux-ci manifestent une tolérance tacite dont il est important de comprendre le sens. Bien que d'un contenu mouvant et controversé, l'informalité renvoie souvent aux pratiques économiques ou d'occupation du sol, considérées hors des normes légales. Son sens se construit alors dans un rapport aux pouvoirs en place où l'informel est une catégorie de l'action publique pour se maintenir, instaurer une certaine paix sociale, perpétuer des formes clientélistes et dans tous les cas, préserver des rapports de domination. Quels que soient leurs ambiguïtés, les relations des pouvoirs publics avec les populations des quartiers informels sont devenues un mode de gouvernement aux finalités politiques.

A Cherarba, l'analyse révèle une réalité à géométrie variable : totalement informelle au départ, cette urbanisation l'est aujourd'hui partiellement. La politique de régularisation sera enclenchée par une campagne médiatique condamnant et amalgamant l'habitat informel modeste aux bidonvilles. L'objectif était, sans doute, de légitimer l'autoritarisme des opérations de légalisation de l'habitat dit « illicite » et de débidonvillisation, engagées en même temps. Cependant, dans le contexte^[82] de la fin des années 1980, les conditions autoritaires et injustes de ces actions ont fait basculer Cherarba et, plus largement les territoires semblables, dans l'opposition islamiste. Celle-ci avait besoin, quant à elle, des circuits informels pour financer ses activités et la guerre contre le pouvoir, pour la fraction radicale.

1. 2. **La régularisation : une tentative de contrôle des pouvoirs publics**

Dans les années 1980, sous l'injonction des bailleurs de fonds internationaux, l'Algérie à l'instar d'autres pays endettés fera du thème de l'habitat clandestin une priorité. Soulignons que le décès du président Boumediene et la nomination de Chadli à la tête de l'Etat Algérien marqueront la rupture du régime avec la perspective socialisante et son inscription dans la voie néolibérale. Dans ce contexte, la régularisation s'est rapidement révélée ségrégative, les taux de légalisation de l'habitat informel des ménages aisés de l'ouest d'Alger se sont avérés sensiblement plus importants que dans Cherarba. De plus, des ménages aisés de l'ouest algérois ont utilisé leurs relations pour contourner les procédures.

Le traitement différencié des populations, y compris au sein d'un même site, avait sans doute contribué à entraver les dynamiques collectives naissantes des populations concernées, pour finalement privilégier l'individualisation de leurs démarches auprès des pouvoirs publics. Ce rapport de dépendance amoindrit ainsi les capacités de ripostes des ménages, comme le souligne Lautier pour l'économie informelle : « [...] l'illégalité place dans une position de précarité qui crée une situation de dépendance et une individualisation des comportements propices à la perpétuation des formes clientélistes ou patrimoniales de pouvoir. » (1994 : 106).

Les inégalités de traitement ont porté sur les préalables à la régularisation : les pénalités et les travaux de mise aux normes de la construction et des activités. Malgré la révision à la baisse des pénalités fixées pour les contrevenants, leur coût trop élevé encore, constituait un point

d'achoppement de la régularisation. Bien que le caractère « illicite » de la construction a été fondé juridiquement sur l'occupation illégale du sol, la quasi-totalité des réserves formulées à la légalisation a porté sur l'aspect esthétique de l'habitat et a surtout lésé les ménages de Cherarba. La régularisation a été ainsi une tentative de maîtriser et de contrôler le quartier par les pouvoirs publics, en le mettant aux normes, notamment en matière d'urbanisme et d'architecture.

Finalement, les régularisations se sont effectuées partiellement et ont concerné pour certains ménages l'obtention des actes de propriété, sans le permis de construire, et pour d'autres le contraire[83]. Les habitants ont également régularisé partiellement leurs activités, en les inscrivant à la chambre de commerce et d'artisanat et au fisc, mais sans déclarer les salariés. La géométrie variable et l'entre-deux qui caractérisent aujourd'hui l'informalité de l'habitat et des activités placent les habitants dans une position moins défavorable vis-à-vis des pouvoirs publics. Ils se prévalent d'avoir fait « la moitié du chemin » vers la légalisation.

Si les opérations de régularisation n'ont eu que des résultats relatifs, elles ont cependant accéléré les formes de recompositions déjà engagées. « La rectification » urbaine s'est alors poursuivie et la plasticité du bâti a été particulièrement visible à partir de ces années. Les activités se sont notablement développées et surtout les vocations ont changé avec l'arrivée sur le marché de l'emploi des enfants qui, selon leur formation ont fait muter les activités : l'artisanat a progressivement laissé place à l'activité marchande devenue dominante (pièces détachées, mobilier, biens de consommation fabriqués en Chine et en Turquie, matériaux de construction, etc.), mais aussi à des services (cabinet médical, salle des fêtes, pharmacie, hammam, cybercafé, etc.). Le développement et le changement de vocation des activités ont conforté ces polarités nouvelles à l'échelle de l'agglomération, mais aussi d'une aire de chalandise liée à la route nationale 61 qui draine des flux provenant des villes de la Mitidja.

Cet épisode a permis aux ménages d'affirmer leurs compétences d'organisation collectives et de passer souvent du mode informel au mode associatif pour négocier dans un contexte tendu les conditions de la régularisation, notamment pour revoir à la baisse les pénalités et alléger les conditionnalités. Mais, les tentatives d'instrumentalisation de ces associations et l'intransigeance des pouvoirs publics ont probablement amoindri leur audience auprès des populations. Les autorités locales ont privilégié un traitement individualisé, fragilisant ainsi la dynamique collective et accentuant les micro-ségrégations.

Au final, la confrontation conflictuelle des habitants et des pouvoirs publics autour de la régularisation n'a pas permis l'établissement d'un vrai dialogue. La défiance des habitants s'est particulièrement radicalisée à l'occasion de la régularisation, vécue comme une forme de mépris et d'injustice, relativement au traitement des quartiers informels riches. Conçue comme une épreuve de force pour contrôler et mettre aux normes le quartier, elle a accentué le sentiment de marginalisation et d'abandon chez les habitants : *on était comme des orphelins ; ils ne voulaient pas nous reconnaître ; hagrouna*[84]...

La légitimité des pouvoirs en place auprès de la population a été particulièrement ébranlée à cette occasion. Leur attitude a contribué grandement à faire basculer la population vers l'opposition islamiste, particulièrement active dans ce quartier. Ainsi, dans la commune des Eucalyptus, le FIS[85] a emporté largement les élections municipales de juin 1990, avec 74,4% des suffrages exprimés (Fontaine, 1992 : 142) et le premier tour des législatives en décembre 1991, avec 68% des voix.

En ratant une opportunité de dialogue avec les populations, les pouvoirs publics ont certainement mésestimé les effets sociopolitiques de l'échec de la régularisation dans le contexte tendu de la fin des années 1980. Si les raisons de la popularité[86] du FIS ont été

diverses à travers le pays, le cas de Cherarba illustre celui où l'abandon et la marginalisation d'un territoire par les pouvoirs publics, cristallisés sous forme d'injustice dans les opérations de régularisation, ont conduit la majorité de la population à soutenir ce parti. Les aspirations et l'espoir de changement étaient tels que celle-ci était loin d'imaginer que son quotidien allait passer d'une violence symbolique, à une violence meurtrière.

3. Le contrôle des islamistes par la violence meurtrière

La volonté d'affirmer sa citoyenneté et de sortir son espace résidentiel de la marginalisation restait inchangée chez la population qui avait placé ses espoirs dans les islamistes. Cependant, malgré la poursuite de la politique de charité[87] (distribution de denrées alimentaires, de vêtements, soutien financier) en direction d'une large population et le clientélisme dans l'octroi des permis de construire ou places et locaux et commerciaux, les attentes de la population se heurtaient au racket[88] des islamistes et à leur autoritarisme[89] de plus en plus violent (réquisition de logement, obligation de fournir la logistique, etc.). Le FIS exigeait « [...] de la population qu'elle se soumette, sous peine de mort à son autorité [Parmi la longue liste des interdictions] les groupes armés sommèrent [...] les jeunes hommes de ne plus effectuer le Service national, les commerçants de ne plus s'acquitter de l'impôt auprès des services de l'Etat, mais de verser la Zakat[90] aux représentants de l'Etat islamique, les femmes de ne plus sortir dévoilées, voire [...] de cesser le travail [...] » (Belalloufi, 2012 : 240).

Dans le même temps, au début des années 1990, beaucoup d'artisans (plâtrerie, menuiserie, etc.) voulaient régulariser leurs activités car ils avaient de nouveaux besoins : par exemple l'accès aux crédits, le soutien de la chambre de commerce ou la reconnaissance des réseaux d'affaires nationaux et internationaux (Chine et Turquie). Cette perspective butait alors sur le contrôle des islamistes, écartant toute possibilité de maîtrise par l'Etat. Face aux menaces et aux rackets, beaucoup de ces artisans et commerçants ont été contraints de se fuir avec leur famille.

Malgré les non-dits sur cette période de violence envers la population de Cherarba, des interviewés ont fait allusion aux exactions et ont témoigné des départs forcés de leurs voisins : « la raison ne peut pas imaginer ce qui s'est passé ici » ; on a vécu avec des sauvages ; on a beaucoup souffert avec les terroristes ; il y a eu beaucoup de jeunes filles enlevées, jamais retrouvées ; près de chez moi, quatre familles sont parties, elles craignaient pour leurs filles ; ils occupent ta maison et tu ne peux rien dire [...] ». Ces pratiques autoritaires, violentes et meurtrières de la part des islamistes dans le quartier ont été vraisemblablement à l'origine du retournement d'une grande partie de la population contre eux ; retournement et désolidarisation qu'elle payera d'un massacre/représaille à Cherarba en 1998.

Les violences meurtrières ont conduit de nombreux ménages à fuir Cherarba pour se réfugier dans des quartiers plus sûrs, chez la famille ou en achetant dans l'urgence un autre logement après avoir bradé sa maison. Les mobilités forcées des ménages face au terrorisme sont à l'origine d'un mouvement inverse d'installations de nouvelles populations dont les moyens financiers sont plus importants que les anciens résidents. Après avoir acheté les maisons, elles ont attendu la fin de la guerre civile (début des années 2000) pour s'installer et engager les transformations.

Les arrivants[91], généralement plus aisés que leurs prédécesseurs ont fini l'ancienne construction ou l'ont démolie pour reconstruire une nouvelle maison. La physionomie du quartier s'est alors transformée et les micro-ségrégations seront plus contrastées : des constructions cossues à côté de maisons modestes non finies de ceux dont la trajectoire sociale est bloquée.

Statistiquement[92] parlant, la commune des Eucalyptus s'est distinguée entre 1998 et 2008 par une attractivité relativement importante (taux d'accroissement de 1,9 % par an) par rapport à celle de la wilaya (taux moyen de la wilaya de 1,6%). Tenant compte, par ailleurs, qu'une grande part des arrivants s'est substituée à la population qui a quitté la commune. Malgré l'arrivée de populations plus aisées, la commune semble garder son caractère populaire. Les taux d'équipements des ménages restent moins élevés que ceux de l'agglomération[93]. Le niveau d'instruction est relativement bas en 2008, soit 16,3% de personnes sans instruction contre 12,9% dans l'agglomération.

Si le caractère populaire reste dominant, le « vivre ensemble » a sans doute été mis à mal par la guerre civile. Par exemple, les ménages qui ont fui momentanément Cherarba n'ont pas pu reconstituer, à leur retour, leurs sociabilités et se retrouvent amputés d'un système de solidarité qu'ils avaient connu antérieurement.

Mais si les relations se sont délitées entre de nombreux voisins, la population ancienne reste attachée à Cherarba et souligne combien la force des sociabilités et des solidarités expérimentée pendant la période terroriste a soudé des groupes d'habitants. Rempart face au terrorisme, ces relations se manifestent aujourd'hui à travers les associations formelles et informelles.

Qu'ils soient nouveaux ou anciens, les habitants n'aspirent qu'à une seule chose : tourner la page de la guerre civile et effacer l'image terroriste de Cherarba. Bloqués depuis plusieurs années, les projets familiaux, notamment les transformations de l'habitat et les constructions reprennent avec la frénésie du rattrapage. Cette dynamique semble être favorisée par la relance des actions urbaines publiques. Après la guerre civile qui a davantage marginalisé Cherarba, les pouvoirs publics affichent, à travers leurs actions, leur volonté de reconquérir ce territoire.

1. 4. Les enjeux de la reconquête de Cherarba par les pouvoirs publics

Dans l'ensemble du pays, après la répression du terrorisme, « la pacification » s'effectue aussi par la relance de programmes massifs de logement et la réalisation de grandes infrastructures (autoroutes, tramways, etc.). La commune des Eucalyptus est alors investie par les pouvoirs publics qui engagent de nombreuses opérations de logements (locatif social, AADL[94], LSP[95]) et d'équipements dès le début des années 2000. Outre les craintes des habitants par rapport à l'arrivée massive de relogés de l'habitat précaire, ils déplorent que les logements sociaux ne profitent pas du tout « *aux enfants de Cherarba* » et surtout que les efforts de réalisation des équipements et des infrastructures sont loin de combler les besoins.

L'installation d'un commissariat et d'un bureau de poste, relevée par les interviewés comme bénéfique, reste dérisoire devant la nécessité d'encadrement du territoire par les services publics. L'offre médicale, en particulier, essentiellement privée oblige de nombreuses familles à se déplacer vers les hôpitaux d'El Harrach ou du centre d'Alger. Les cafés et les mosquées constituent certes des lieux de rencontre et d'interactions, mais les espaces culturels, de loisirs et de sport manquent cruellement. Mais, la contrainte majeure des ménages reste la question du transport collectif : l'insuffisance des bus et les fréquences irrégulières lèsent sérieusement les actifs et les étudiants.

Plus de 40%[96] des migrants journaliers travaillent dans les autres communes de la wilaya centre d'Alger et 40% à l'extérieur de cette aire. Selon les entretiens, les mobilités quotidiennes semblent témoigner ou dessiner une sorte de fracture entre, d'un côté, les quartiers centraux, la périphérie ouest et de l'autre, celles de l'est et du sud-est (Baraki, El Harrach, Les Eucalyptus, etc.). Les difficultés et contraintes liées à la mobilité participent également de la marginalisation. Les jeunes et en particulier les femmes ont de sérieuses difficultés d'accès aux bassins d'emploi et aux universités, beaucoup ont dû renoncer à poursuivre des études. Les entraves aux déplacements sont accentuées par l'état désastreux de la voirie dont seuls les axes

les plus importantes sont plus ou moins aménagés (RN61 et les chemins de wilayas les plus fréquentés), le reste étant encore en terre battue : un contraste, selon les habitants, avec la réalisation de la nouvelle rocade et de l'échangeur au sud des Eucalyptus. Les manques à gagner en matière d'équipements alimentent le sentiment d'inefficacité des interventions publiques chez les interviewés. Les politiques de rattrapage sont jugées à l'aune des besoins d'une population importante et des attentes d'intégration d'un territoire qui a longtemps été marginalisé.

Toujours est-il que les transformations ont repris de plus belle au début des années 2000 et, notamment celles des activités dont la relance et les changements de vocation témoignent du retour de la sécurité à Cherarba. La vigueur des investissements immobiliers des arrivants a fait apparaître une activité nouvelle à Cherarba, celle du promoteur immobilier. Beaucoup de ceux qui avaient fui repaient tant bien que mal leur maison, squattée et dévastée par les terroristes. La reprise est d'autant plus spectaculaire que la période du terrorisme avait quasiment bloqué tout projet d'extension, de construction ou de changement de vocation des activités.

Les commerces et services de proximité sont généralement situés au cœur du quartier, tandis que les activités d'usage moins fréquent (pièces détachées, pâtisserie, pressing, etc.) s'implantent sur la RN61. Leur aire de chalandise couvre la périphérie Est d'Alger (El Harrach, Baraki) et les villes de la Mitidja (Meftah, Sidi Moussa, Larbaa) d'où proviennent généralement les usagers de la RN61. Malgré le fait que ces activités constituent une véritable polarité, leurs initiateurs peinent à les maintenir : les ressources générées ne permettent pas de dégager du surplus ; l'inaccessibilité aux prêts bancaires, même compensée par le crédit sans intérêt concédé par les grossistes, les pénalise ; l'absence d'entretien des espaces publics et le voisinage d'activités incompatibles nuisent au fonctionnement. Cette situation met en relief à la fois l'insuffisance d'organisation collective des initiateurs et l'absence de régulation de la part des services publics. Le passage à la légalité des activités n'a pas forcément suscité chez les autorités de politique plus adéquate. Les démarches restent individualisées et fragilisent du même coup les négociations entre les initiateurs et l'administration.

La perception par les habitants des structures associatives de Cherarba témoigne des différences des rapports que celles-ci ont établis avec la population et les pouvoirs locaux. Certaines sont décriées par la population car leurs dirigeants profitent de leur statut pour régler leurs propres problèmes. Dans les parties anciennes de Cherarba, où les sociabilités sont importantes, elles semblent plus proches des habitants. L'association d'Ouled Belhadj émane d'une organisation informelle plus ancienne et semble souder les voisins et défendre leurs intérêts auprès de la mairie.

Ainsi, les travaux nécessaires à améliorer la vie dans le quartier sont réalisés en grande partie grâce à la collecte de fonds auprès des habitants – où les riches cotisent parfois pour les ménages modestes et créent des rapports de domination au sein de la population – et à des aides ponctuelles de la Mairie (prêt de matériel). Ce cas s'apparente à une sorte d'autogestion du quartier par l'association et les habitants et reflète leurs compétences et leurs capacités à s'autonomiser, mais déresponsabilise d'une certaine façon les responsables locaux. Les protagonistes mettent en œuvre des formes d'arrangements quasi « familiaux » éloignés, à notre sens, de rapports modernes et démocratiques entre pouvoirs publics et populations. Certes initié par le collectif, ce type de démarche n'en demeure pas moins susceptible de conduire, en quelque sorte, à une individualisation des rapports entre la mairie et les habitants, renforçant le clientélisme et les inégalités de traitement, au détriment d'une perspective de dialogue et de démocratisation.

Reste à développer : Cherarba en rapport avec les grands projet. Ce territoire est conçu au sein du PDAU d'Alger comme offrant des potentialités en matière de pôle de centralité secondaire et du foncier. La réalisation de la rocade Sud et de l'échangeur qui dessert directement les Eucalyptus, met davantage en évidence ses atouts, comme sa proximité de l'aéroport, de l'université et des nouveaux centres d'affaires de Bab Ezzouar. Ces dynamiques contribuent probablement à son intégration urbaine, mais les transformations de son peuplement peuvent conduire à accentuer les micro ségrégations, voire à des mobilités forcées des ménages les plus modestes.

Axe 3 : Les pouvoirs publics face à l'habitat précaire
Discutants : Valérie Clerc - Pierre Signoles

Mourad Ben Jelloul, Lotissements clandestins et accaparement frauduleux des domaines de l'État à la Corniche de Bizerte : acteurs, enjeux et dimension territoriale

Rafaa Tabib, Le quartier de Tayouri (Sebha), de la marginalisation à l'insurrection. Anthropologie d'une fracture ethnique dans une ville libyenne (texte manquant)

Elisabetta Rosa, Les politiques urbaines et l'habitat précaire des migrants Roms en Italie. L'exemple de Turin

Charlotte Vorms, Un contrepoint historique à la réflexion sur les relations entre économies immobilières, pouvoirs publics et exclusion sur le marché du logement en Espagne

Madani Safar Zitoun, Le paradoxe des politiques de relogement à Alger : une intégration désintégrant ?

Mourad Ben Jelloul, Lotissements clandestins et accaparement frauduleux des domaines de l'État à la Corniche de Bizerte : acteurs, enjeux et dimension territoriale

Le mouvement de contestation sociale déclenché le 17 décembre 2010 à Sidi Bouzid et le soulèvement populaire qui a suivi la révolte des quartiers pauvres de la ville entraînant la chute de la première république tunisienne le 14 janvier 2011 (Ben Jelloul M, 2013) ont été à l'origine d'un vaste mouvement d'occupation de terrains et d'immeubles appartenant aux domaines publics et privés de l'Etat, en zone urbaine comme en zone rurale, dans la plupart des régions Tunisiennes. Ce mouvement d'accaparement frauduleux de terrains et d'immeubles, à l'intérieur et au alentours des périmètres communaux, a été facilité par le relâchement des contrôles des autorités publiques dû à la quasi disparition de l'Etat^[97] durant des mois à la

suite de ces événements majeurs et à l'absence totale de contrôles municipaux[98] ce qui a provoqué une recrudescence de l'habitat précaire et des lotissements clandestins, notamment sur des domaines publics non constructibles (terrains à vocation agricole, domaine forestier, domaine maritime...).

Plusieurs interrogations se posent sur les pratiques des lotisseurs clandestins et des pratiques de squat : comment, en si peu de temps, le phénomène a-t-il pris une ampleur aussi importante ? Quelles sont les stratégies des principaux acteurs garantissant cette occupation à la suite du rétablissement partiel de l'ordre par les pouvoirs publics et du retour de l'Etat sur la scène ? Comment les autorités centrales, régionales et locales ont-elle réagies, avec cette réalité, notamment avec l'instauration de la légalité à la suite des élections de la constituante le 23 octobre 2011 et l'installation d'un gouvernement transitoire et par la suite le changement des délégations spéciales à la tête des municipalités ?

Le terrain que nous avons choisis pour l'étude de cette problématique, concerne la zone de la Corniche située à la périphérie nord de la ville de Bizerte (voir figure 1).

Figure 1. Localisation du secteur de la Corniche et de la zone d'étude

Mourad BEN JELLOUL, 2014

Il nous permettra d'analyser les conditions dans lesquelles s'est développé un important lotissement clandestin sur des terrains non immatriculés appartenant au domaine privé de l'Etat après le 14 janvier 2011, et dont l'occupation et les premières constructions n'ont pu voir le jour que durant la deuxième moitié de l'année 2011.

I/Contexte général de l'étude :

Le phénomène d'accaparement frauduleux des domaines de l'Etat, même s'il a pris une dimension et des formes particulières après la révolution du 14 janvier 2011, est assez ancien à Bizerte. Il date de la période post coloniale lorsque la ville a connu une vague d'exode rurale et a continué par la suite pour occuper surtout des terrains appartenant au domaine public militaire abandonnés (Ben Jelloul, 1994). C'était le fait d'une population pauvre et sans ressources que le pouvoir politique a pu trouver des solutions dans le cadre de sa politique de débourbification lors des années soixante, ou plus tard lorsqu'il a adopté une nouvelle politique de réhabilitation urbaine à partir de 1981.

Après le 14 janvier 2011, ce même phénomène a pris une nouvelle forme avec l'entrée de nouveaux types d'acteurs et l'adoption de nouvelles stratégies, qui a donné naissance à des lotissements clandestins sur des terrains appartenant à l'Etat (domaine forestier) dans une zone résidentielle très demandée qui est la Corniche de Bizerte. Plusieurs facteurs ont favorisés la naissance et le développement de ces lotissements clandestins notamment le facteur historique, ce qui nous impose de revenir à la période coloniale qui a profondément transformé la structure, le statut et l'organisation de la propriété foncière.

A-Présentation de la zone d'étude et des conditions historiques de la naissance du lotissement clandestin :

La zone de la Corniche a connu lors de la période coloniale une intervention massive qui a profondément changé la structure et l'organisation de la propriété foncière. L'intérêt pour cette zone découle de la position stratégique de ses hauteurs qui représentaient les premières lignes de défense militaire du port et de la ville (Ben Jelloul M, 1994). Cet espace a été donc le théâtre de grosses manœuvres de la part de l'Etat français qui cherchait son appropriation directe pour ses besoins militaires ou bien indirecte par le biais de l'Etat tunisien pour sa protection et sa sauvegarde étant donné qu'une grande partie de son territoire a connu un ensablement massif.

L'Etat français a procédé à l'immatriculation de vastes terrains de la Corniche pour ses besoins militaires soit 272 hectares. En effet, les plus importantes installations militaires de défense et de contrôle ont été implantées dans ce secteur de la ville, sur les montagnes et terrains stratégiques : les Djebels Rara, Eddemna, Kechrid, Nador et Cap Bizerte (voir figure 2).

L'Etat tunisien a procédé aussi à l'immatriculation de vastes terrains situés à la Corniche et à Ain Damous, en dehors et à la limite du périmètre communal, au profit de son domaine privé. Il s'agit essentiellement d'un terrain qui couvre près de 169 hectares et qui a fait partie d'une large opération de fixation des dunes de sable décidée par les autorités coloniales et instituée par le décret beylical du 28 mars 1935[99]. Toute la zone a été mise sous le régime forestier et, par conséquent, sous le contrôle de ce dernier (voir figure 2).

- . Etablissement d'un périmètre de fixation des dunes de sables

La décision d'établir un périmètre de fixation des dunes de sables et de charger le service des forêts de cette mission a eu un impact considérable sur la structuration de l'espace et sur sa vocation. Quel était alors l'impact de cette opération d'envergure ?

Le périmètre de fixation des dunes de sable qui s'étend au nord et à l'ouest de la Corniche sur plus de 700 hectares répond à une zone de collines ne dépassant pas 150 mètre d'altitude et qui s'allonge des abords de la mer à l'Est au rivage de la mer à l'Ouest, en arrière des Djebels Nador et Rara, lesquels dominent à l'Ouest et au Sud la Corniche de Bizerte. Il s'étend aussi sur les versants sud orientaux du djebel Demna, qui domine la première partie de la Corniche de Bizerte, située entre cette ville et le cap du même nom.

Figure 2. Carte d'occupation du sol à l'intérieur du périmètre de fixation de sable de la Corniche et Ain Damous

Cette zone a été envahie progressivement par les sables issus des plages situées à l'ouest du djebel Nador charriées par les vents dominants du nord ouest et obéissant à l'appel du golf de Bizerte. Ces sables ont progressé du nord ouest jusqu'aux abris de la route de la Corniche à l'Est. Il s'agit ici d'un phénomène de submersion, qui, en dehors des abords immédiats du rivage dans la pointe nord-ouest ne s'est pas accompagné d'un travail d'érosion éolienne[100]. Il est difficile de dater les étapes de cet ensablement étant donné son mouvement général. Il est évidemment d'autant plus récent qu'on s'éloigne davantage vers l'est : c'est sans doute ce qui explique que l'îlot ouest, ensablé depuis une époque ancienne, n'est pas revendiqué dans sa majeure partie lorsque le tribunal mixte enquêtait sur sa situation foncière à l'occasion de l'examen de la réquisition présenté par l'Etat tunisien afin de l'immatriculer au profit de son domaine privé en 1944.

Dans sa partie orientale, par contre, les juges rapporteurs chargés du même dossier ont retrouvé les traces d'une possession par culture qui pourrait remonter en moyenne à quelques décades : en témoignent trois clairières dont une n'a été abandonnée que depuis quelques années. Les deux autres étant toujours exploitées. L'îlot est, enfin, est relativement peu ensablé. Il l'est surtout dans ses parties basses, à la limite orientale du bornage en raison de la proximité de la mer et de la faible altitude.

Depuis 1935, le service des forêts a entrepris cette fixation suivant les moyens techniques appropriés. Poursuivie de façon progressive elle a été presque totale vers la fin des années quarante, si bien que le sable n'apparaît plus à nu que vers l'extrémité nord-ouest en bordure de la mer, où le terrain présente un faciès de dunes caractérisée. Dans le dit périmètre, le service des forêts a conservé la jouissance des dunes et recueillis le fruit des coupes jusqu'à l'entier recouvrement des dépenses engagées pour l'exécution des travaux entrepris dans ce périmètre. Ce recouvrement effectué, les dites dunes retournent aux propriétaires mais les forêts créées

sont restés soumises au régime forestier et ont continué à être gérées au profit des propriétaires.

- . Décision de l'Etat de s'approprier des terrains situés à l'intérieur de ce périmètre : Le directeur de l'économie général a demandé en 1944 l'immatriculation, au nom du domaine privé de l'Etat (forêt), d'une propriété consistant en cinq parcelles d'une contenance de 700 hectares mais qui, à la suite du bornage effectué, n'a pas dépassé les 440 hectares. Cette demande a suscité l'opposition du directeur des travaux publics, de l'administration des *habous*[101], du génie militaire et de nombreuses personnes.

L'Etat français (département de la guerre) a émis une opposition de principe le 20 décembre 1945, et a présenté une requête le 6 avril 1950 revendiquant une sous parcelle qui a fait l'objet d'une expropriation en 1917 pour servir comme camp d'entraînement militaire. Cette opposition a été retenue par le tribunal.

L'opposition des consorts Sfaxi[102] pour un certain nombre de parcelles a été acceptée par le tribunal étant donnée que les droits exclusifs de ces derniers semblent établis tant par titre que par possession sur l'ensemble des parcelles revendiquées. Les investigations du magistrat rapporteur et plus particulièrement des dépositions des témoins présentés par les opposants confirment que ceux-ci ont exercé une possession par culture paisible et exclusive, et ce par location ou métayage durant une vingtaine d'années. L'envahissement des sables a mis fin à cette possession.

Enfin l'administration des *habous* (appelé *Djamaia*) a émis une double opposition, l'une au nom de la fondation *habous* du *Mesjed El Attarine* (la grande mosquée *Ezzitouna* de Tunis), l'autre au nom de la fondation *habous* des remparts de Bizerte (les parcelles 7 et 8 d'une contenance de 31 hectares). Ces deux oppositions ont été retenues par le tribunal qui a été convaincu par les titres produits par l'administration des *habous* et qui s'appliquent aux parcelles revendiquées.

En définitive, une seule parcelle d'une superficie de 169 hectares a été immatriculée au profit du domaine privé de l'Etat. Le tribunal a considéré que ces terrains ont acquis le caractère matériel et juridique des terres mortes depuis un temps suffisamment long pour que l'administration requérante puisse, à juste titre, invoquer, en ce qui les concerne, la possession immémoriale, dont elle fait état pour justifier ses prétentions. Les dites parcelles ont été envahies par les sables à une époque très reculée, de façon que toute culture, plantation et même tout pacage étaient devenues rigoureusement impossibles.

Enfin, cet espace a fait l'objet d'une urbanisation ancienne par les français lors de cette même période à cause de sa localisation le long du littoral avec ses vues panoramiques, ses forêts de pins et ses riches vergers. Les valeurs foncières ont connues une augmentation remarquable depuis le milieu des années 70. C'est surtout le cas des terrains situés sur l'ancienne route de la Corniche, qui longe la côte. La spéculation qui s'y est fait lors des années 80 concerne le secteur de la Route Panoramique, caractérisée par sa topographie défavorable à l'urbanisation, nécessitant des aménagements très coûteux.

En effet, malgré la mauvaise qualité du sol et l'absence d'infrastructure et de réseau de canalisation des eaux usées, les prix y sont élevés variant entre 30 et 40 dinars le m² au milieu des années 80 à 100 dinars pendant les années 90 (Ben Jelloul M, 1994) et entre 400 et 900 dinars en 2014. Cette hausse s'explique par l'existence d'une demande assez importante émanant des classes sociales aisées. Et c'est dans ce contexte spéculatif que les terrains de la Corniche étaient convoités par des spéculateurs qui cherchaient des terrains privés non immatriculés sans propriétaires connus ou bien des terrains non immatriculés et appartenant à

l'Etat et surtout les anciens *habous* publics qui n'ont pas été exploités directement ou indirectement par l'Etat afin de les approprier frauduleusement. Par conséquent, ce phénomène d'appropriation frauduleuse n'est pas nouveau, c'est une pratique assez ancienne dans la ville et surtout à la Corniche depuis longtemps. Mais la différence observée après le 14 janvier 2011 c'est la brutalité de l'intervention des lotisseurs clandestins, la main mise rapide et la destruction massive et dévastatrice de la forêt et la naissance, dans un court laps de temps, de constructions illégales à tout un quartier clandestin.

Pourquoi l'Etat n'a-t-il pas procédé à l'immatriculation de ces terrains ? Quel est l'origine de la propriété ?

B- les origines de la propriété et l'opacité de son statut juridique

La propriété que nous avons choisie comme échantillon pour l'étude du conflit entre l'Etat et les lotisseurs clandestins est un terrain d'une superficie de plus de 11 hectares (111 349 m²) et qui à l'origine[103], faisait partie de la parcelle 7 appartenant à la fondation *Habous*[104] public des remparts de Bizerte et dont la superficie est de l'ordre de 28 hectares. Le reste de la parcelle 7 (soit 17,45 hectares) et la totalité de la parcelle 8 d'une contenance de 2,45 hectares ont été greffés par des actes d'*enzel*[105] au profit de 14 familles bizertines. En 1944, et par erreur, cette propriété a fait l'objet d'une demande d'immatriculation au profit du domaine privé de l'Etat (forêt) dans le cadre de la réquisition n° 53 333 englobé par le décret de fixation des dunes de la Corniche et l'Oued Damous.

L'*oukil* (représentant) de l'administration des *Habous* à Bizerte qui agissait au nom de la fondation *Habous* des remparts de Bizerte s'est opposé à cette réquisition par requête du 20 mai 1946, déposée au tribunal mixte. Ce dernier revendiquait une partie du bornage s'identifiant avec la totalité des parcelles 7 et 8 d'un seul tenant comme faisant partie de la propriété « *Feddane ben Azzouz* », propriété de la fondation des remparts de Bizerte. Il précisait qu'une partie de cette propriété avait fait l'objet de cession à *enzel* concernant une série de parcelle, transformées en vergés par les cessionnaires et grevées d'une rente au profit de ladite fondation. De ces *enzels*, les uns ont été conservés, les autres annulés à la suite de l'ensablement des parcelles en faisant l'objet. Il confirmait aussi que la *Djamaia* n'avait cessé de jouir directement des parties de cette propriété non cédées à *enzel* ou dont les *enzels* avaient été annulés, sous réserves des plantations effectuées par le service des forêts dans le but de fixer le sable en application du décret du 28 mars 1935.

figure 3 : Localisation de la propriété de la fondation *Habous* des remparts de Bizerte (parcelles 7 et 8 de la réquisition 53333)

La majorité des débi-*enzelistes* de la dite fondation ont formé opposition au bornage en produisant les actes établissant leurs droits sur l'ensemble des deux parcelles revendiqués.

Par conséquent, le tribunal mixte a retenu cette opposition, et a exclu les deux parcelles concernées du bornage et il n'y a pas eu immatriculation de cette propriété au profit du domaine privé de l'Etat. Par la suite et en application du décret beylical du 31 mai 1956 portant dissolution des *habous* publics, l'administration des *Habous* a été liquidée et ses biens ont été restitués au profit de la propriété de l'Etat, et suite au décret du 18 mars 1974 portant sur la liquidation des droits d'*enzel*, les 20 hectares greffés de droits d'*enzel* se sont transformés par la loi en propriété privé au profit des *enzelistes*. Le terrain de 11 hectares est revenu théoriquement au domaine privé de l'Etat et donc a continué à être exploité par la direction des forêts de Bizerte.

Suite à la naissance du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières en 1990, il y a eu création de commissions régionales d'investigation et de délimitation des domaines privés

de l'Etat qui avait pour mission de recenser les terrains non immatriculés appartenant à l'Etat. En 1996, une commission régionale de prospection et de délimitation des domaines privés de l'Etat dans les délégations du gouvernorat de Bizerte[106] a été instituée afin de recenser les terrains non immatriculés appartenant à l'Etat et de procéder à leurs délimitation, mais son activité n'a démarré qu'en 1997.

Ses travaux ont été clôturés en janvier 1998 avec l'établissement de rapports et plans de délimitation, mais le rapport final de clôture des travaux de cette commission n'a été finalisé et signé par ses membres que le 24 novembre 2005 c'est-à-dire près de huit ans après la fin des travaux de délimitations. De plus l'approbation officielle par l'autorité centrale de ces rapports de délimitation ne se fera qu'au mois de janvier 2011 avec sa publication au journal officiel[107], soit plus de cinq ans après la signature du rapport de clôture finale des travaux. En définitive, l'opération a duré 14 ans et pendant toute cette période plusieurs acteurs sont entrés en scène dans le but de s'approprier juridiquement et de façon frauduleuse ces terrains non immatriculés bien situés et dont la valeur n'a cessé d'augmenter, en fabricant de faux actes notariés et en faisant recours à plusieurs intervenants.

L'opacité du statut juridique de ce terrain qui, à l'origine, appartenait aux terres *habous* publics de la fondation des remparts de Bizerte, l'imprécision de ses limites étant donné qu'il a été intégré à la forêt de la Corniche, la lenteur des procédures administratives qui a accompagné le travail de la commission régionale d'investigation et de délimitation des domaines privés de l'Etat dans les délégations de Bizerte et qui s'est étendu sur plus de 14 ans, sont tant de facteurs à l'origine du déclenchement de l'opération d'appropriation frauduleuse de ce terrain et de la naissance d'un important lotissement clandestin donnant lieu, après la révolution du 14 janvier 2011, à un nouveau quartier non réglementaire.

II/ Acteurs, réseaux et modalités d'appropriation juridique de la zone de la *Sammadia* à la Corniche :

On a pu distinguer deux types de réseaux qui se sont activés dans le domaine de l'appropriation frauduleuse[108] des domaines privé de l'Etat à la Corniche durant la dernière décennie.

A- La constitution du premier réseau :

Vers la fin des années 90, un premier groupe de personne s'est constitué dans le but de s'approprier des terrains non immatriculés et dont les propriétaires n'étaient pas connus, notamment des anciens *habous* publics qui ont été délaissés par l'Etat, suite à la dissolution des *habous* en 1956.

Ce réseau est dirigé par trois personnes (deux cousins dont l'un est le fils d'un notaire connu à Bizerte et un troisième connu à Bizerte comme *semsar*) convertis en lotisseurs clandestins qui chapotent et dirigent l'opération d'appropriation. Les membres de ce groupe se composent d'un agent qui travaille à l'office de topographie et du cadastre chargé de la collecte de l'information auprès de son administration et surtout lors de l'activité de la commission de prospection et de délimitation des domaines privés de l'Etat ; de deux *adoul*[109] (notaires) qui devaient s'assurer des droits détenus par le vendeur et donc se faisaient responsables, via leurs signatures, de l'authenticité de l'acte qu'ils se chargeaient d'établir, ils devaient s'assurer aussi du paiement par le vendeur des impôts fonciers et enfin d'un agent (*chaouch*[110]) qui travaille au tribunal immobilier, chargé de collecter toutes informations et pièces administratives qui concernaient le dossier de la demande d'immatriculation qui sera déposé par les lotisseurs clandestins et pouvant servir leurs intérêt ; il s'agit aussi de contrôler et de suivre la réaction du chef du contentieux de l'Etat[111] et des documents qu'il va présenter pour justifier son opposition.

Ce réseau s'appuie sur un deuxième groupe de personnes qui interviennent dans les divers phases de l'opération : premièrement la personne qui va jouer le rôle d'occupant de la propriété

et à qui les notaires se chargent d'établir tous les actes nécessaires pour prouver son droit sur le sol, le rôle de ce pseudo-propiétaire se limite à l'établissement de l'acte de vente de la propriété aux lotisseurs clandestins contre un montant dérisoire ; on choisit généralement une personne âgée, illettrée et dont la situation sociale est démunie donc ne comprenant rien de l'opération ni de la gravité de ses actes et des risques qu'il encoure. En fait c'est le seule intervenant qui peut encourir une peine d'emprisonnement suite à son acte frauduleux, le premier acquéreur et les suivants ne peuvent faire l'objet d'aucunes poursuites pénales, les poursuites judiciaires si elles pourront avoir lieu ne peuvent être que civiles donc ils ne risquent aucune peine d'emprisonnement.

Le deuxième type d'intervenant est constitué par des témoins des divers actes notariés, ceux qui vont attester leurs connaissances de l'occupant du sol et confirmer que cette occupation est ancienne et de bonne foi sans interruption et sans conflit avec autrui, le recours à leurs témoignages se fera à l'occasion du déplacement du juge rapporteur sur le terrain pour effectuer les enquêtes et avant cela devant le notaire chargé d'établir les actes notariés qui concernent la transaction.

Ce type d'acteur est aussi sollicité pour jouer un deuxième rôle, celui d'acquéreur intermédiaire de terrains afin de constituer un maillon de plus dans la chaîne de la propriété, ce qui donnera des garanties supplémentaires et plus de sécurité pour les clients potentiels qui pourront présenter un maximum de contrats de vente dans leurs dossier de demande d'immatriculation.

La stratégie des lotisseurs clandestins repose sur une démarche composée de plusieurs étapes : la première consiste à identifier la propriété cible qui doit répondre à des critères simples : elle ne doit pas être immatriculée et donc appartient au régime traditionnel de la propriété à fin de pouvoir lui fabriquer des actes notariés qui reposent sur le statut du « *Haouz* » c'est-à-dire « l'occupation et la gestion », la deuxième est de chercher des terrains dont les propriétaires sont inconnus et surtout des terrains non encore immatriculés appartenant au domaine privé de l'Etat. Et c'est à ce moment qu'intervient l'agent de l'office de topographie et du cadastre étant donnée sa connaissance des dossiers afin de donner toutes les informations nécessaires sur les terrains appartenant au domaine privé de l'Etat puisque l'administration n'a pas d'actes juridiques justifiant cette possession.

La deuxième étape consiste à faire un premier test en démarrant une première opération d'acquisition d'un lot de terrain limité en superficie au profit d'un membre du noyau dur du réseau pour voir la réaction des autorités locales et régionales et des divers intervenants et en même temps lancer la demande d'immatriculation auprès du tribunal immobilier. A la suite de cette première opération limitée et si tout se passe bien on lance une deuxième opération d'acquisition au profit du lotisseur clandestin pour une superficie plus importante et en faisant fonctionner le système mis en place et en lançant en même temps la demande d'immatriculation.

La troisième et dernière étape consiste à commercialiser au plus vite un maximum de lots avec des prix intéressants pour les acquéreurs en ciblant surtout des travailleurs tunisiens à l'étranger (TTE) et surtout des clients originaires d'autres régions tunisiennes et qui ne connaissent pas bien la ville et la zone.

Le premier réseau qui s'est constitué en vue de s'approprier la zone de la Sammadia a commencé son opération au mois de septembre 2004^[112] avec une première acquisition qui a consisté à acheter une superficie de 3125 m² au profit de l'agent de l'OTC membre du réseau, la vente a été effectuée par le lotisseur clandestin M DZ, chef du réseau, qui agissait par procuration au nom d'une personne âgée de 76 ans qu'on a choisi comme étant l'occupant de la propriété, et qui était originaire du village limitrophe du Nador (voir figure 2). Les notaires

du réseau se sont chargés d'établir tous les actes nécessaires à la vente à savoir un certificat de *Haouz* qui date du 20 septembre 2004 et une procuration datée du 18 septembre 2004 ; le 5 novembre 2004 l'acquéreur dépose une demande d'immatriculation auprès du tribunal immobilier de Bizerte après avoir payer les taxes d'enregistrement ; il cède au mois d'avril 2005, 550 m² à un des deux notaires du groupe et 1096 m² à un membre du réseau (un des témoins) et vend 1200 m² à une troisième personne tout en gardant un lot pour son usage personnel. En 2006 et pour renforcer sa position juridique fragile qui ne reposait en réalité que sur un acte notarié d'occupation, le demandeur de l'immatriculation présente un nouveau acte notarié « témoignage et reconnaissance » d'un présumé voisin, un dénommé H. M. qui reconnait et certifie que la dite propriété appartient effectivement à la personne qui a vendu cette propriété à l'agent de l'OTC et qu'il reconnaît son occupation de la dite propriété durant plus de 40 ans. Ce premier test n'a suscité aucunes réactions ni opposition du fait qu'aucun signe apparent d'appropriation ni marquage de la dite propriété n'a été effectué.

La deuxième étape qui a été marquée par l'entrée en scène des principaux lotisseurs clandestins à savoir M DZ et son cousin d'une part et le semsar S BH d'autre part, a consisté en une opération d'appropriation de 10 hectares (5 hectares pour chaque partie). La première opération est effectuée au mois de février 2005 au profit de M DZ et son cousin, la deuxième le 30 avril 2005 au profit de S BH.

Le notaire fabrique un acte notarié qui consiste en une «*Bayina Haouzia*»^[113] au profit d'un pseudo occupant S.N ; ce dernier cède à M DZ et son cousin une parcelle de cinq hectares par le biais du notaire du réseau, et par la suite, un acte de partage entre les deux copropriétaires a été établi le 8 mars 2005 délimitant la parcelle de chacun (de 2,5 hectares), enfin la demande d'immatriculation a été déposée au tribunal immobilier le 23 mars 2005 pour rassurer les clients potentiels du sérieux des propriétaires. Quant à S BH il a choisi une autre démarche, il n'a pas fait recours à une autre personne pour l'acquisition du terrain, il fabrique à l'aide du notaire du réseau un acte de *Haouz* comme si le terrain en question était occupé et exploité par son grand père depuis 1930 puis par ses oncles avant leurs décès et enfin par son père qui lui a transmis cette propriété après sa mort en l'an 2000. Les témoins qu'il présente aux notaires confirment d'ailleurs ces informations et donnent une précision importante, celle des riverains, et cite S. N. (auteur de la vente à M. DZ. et son cousin) comme étant le voisin de son grand père.

Par la suite, un plan du lotissement clandestin a été établi, pour chacun de ces acteurs et durant les trois mois qui ont suivi le dépôt de la demande d'immatriculation, les lotisseurs clandestins ont fait des recherches intensives afin de trouver des acquéreurs tout en ciblant une clientèle non originaire de la ville et surtout des TTE qui ont un fort pouvoir d'achat et qui sont peu soucieux de la vocation de la propriété à savoir la vocation forestière. Le prix du mètre carré variait entre 30 et 50 dinars selon le type de client alors que sur le marché réglementaire et dans la même zone les prix dépassaient les 150 dinars le m² donc la commercialisation n'a pas été très difficile malgré la situation juridique de la propriété, peu connue par ces clients.

A titre d'exemple, l'étude du dossier du lotisseur clandestin M DZ déposé au tribunal immobilier pour la propriété de 2,5 hectares qu'il a acquis nous confirme que le lotisseur a cédé 11 lots d'une superficie totale de 9348 m² (la superficie moyenne des lots est de 750 m², avec des minima de 500 m² et des maxima de 1088 m²) entre le 27 juin et le 24 septembre 2005 pour des montants de 35 000 à 50 000 dinars^[114] le lots, le lotisseur impose à l'acquéreur la déclaration d'un montant de 10 000 dinars au maximum dans le contrat de vente établi par le notaire du groupe en avançant des motifs de fiscalité pour justifier son exigence, alors qu'en réalité il pense au remboursement du montant de la vente au cas où l'opération sera annulée par un jugement ou sur demande du client si ce dernier se rendra compte de l'irrégularité de

l'opération, et dans ce cas il ne remboursera que le montant déclaré dans le contrat de vente. La stratégie du lotisseur clandestin consiste à liquider le terrain le plus rapidement possible avant que l'opération d'immatriculation n'avance et cède les derniers lots à des prix très bas au profit des membres du réseau, notamment les témoins ou des personnes sûres parmi ses connaissances qu'il attire afin d'étoffer le réseau, de renforcer sa position et constituer un groupe d'action fort et solidaire.

Parmi les acquéreurs on trouve seulement deux clients originaires de Bizerte, les huit autres clients sont originaires d'autres régions (parmi eux trois TTE originaire du gouvernorat de Siliana). Pour le reste du terrain, le lotisseur a gardé un lot pour son usage personnel d'une superficie de 1300m² et a cédé le reste à des connaissances qui n'ont pas déposés des demandes auprès du tribunal immobilier dans le cadre de l'opération d'immatriculation, donc les informations qui les concernent nous manquent.

La procédure d'immatriculation a débuté avec les travaux de bornages effectués par l'OTC le 7 octobre 2005 mais la réaction du ministère des domaines de l'Etat et ses représentants à Bizerte ainsi que du chef du contentieux de l'Etat a tardé. Ce n'est qu'au mois de juin 2006 qu'il y a eu dépôt d'une opposition auprès du tribunal immobilier de Bizerte, c'est-à-dire après les délais prévus de deux mois à la suite de la deuxième publication au journal officiel de la demande de réquisition. Le déplacement du juge rapporteur sur le terrain à fin de s'enquêter auprès des voisins et d'entendre les témoins a été fait le 17 avril 2007. Ce dernier nous confie lors d'un entretien qu'on a eu avec lui :

« L'affaire qui m'a été confiée à propos de la réquisition 11232 et qui concerne un terrain situé à la forêt de la Sammadia n'est pas une première du genre, les personnes concernées par cette affaire sont connues par nos services en des affaires précédente pas très claire au niveau juridique et le présumé occupant de cette propriété a été utilisé par les mêmes personnes dans d'autres opérations, et ce qui a attiré notre attention dans cette affaire c'est l'importance des opérations de vente effectuées sur cette propriété dans un court laps de temps et avec des montants dérisoires pour un terrain situé dans une zone résidentielle très réputé par son calme et son environnement. Sur le terrain j'ai trouvé une forêt gardée par le service forestier sans aucun signe qui dénote d'une quelconque activité ou présence humaine, d'ailleurs il m'a été très difficile de suivre le plan établi par l'OTC et même le demandeur de l'immatriculation a été incapable de me montrer les limites de son présumé terrain, quant aux témoins ils ne m'ont pas convaincu et leurs témoignage est très vague et imprécis. Tous ces éléments avec ce que je connais sur la zone étant donné que je suis originaire de Bizerte m'ont conduit à émettre un avis défavorable et pour cause origine inconnue de la propriété, le juge chargé de statuer sur l'affaire prendra la décision finale. »^[115]

Le 11 juillet 2007, le tribunal immobilier rejette la demande d'immatriculation et pour motif origine non prouvé de la propriété du vendeur. L'opération ne va pas s'arrêter après ce rejet, au mois de mars 2008, le lotisseur clandestin lance une nouvelle demande d'immatriculation pour le même terrain, mais cette fois ci il change de stratégie, il présente comme pièce juridique un acte d'achat auprès d'une des héritières d'un ancien enzeliste de la fondation Habous des remparts de Bizerte. La superficie acquise est 10 *marjaa* ^[116] soit près de 6230 m² et qui correspondait à une partie des 2,5 hectares objet de sa première demande rejetée par le tribunal immobilier. Cette deuxième demande a connu le même sort que la première et fut rejetée.

B- La naissance d'un deuxième réseau

Au mois d'octobre 2008, un deuxième réseau s'est constitué dans le but de s'approprier cette même propriété, en adoptant une stratégie différente de celle du premier réseau, en employant des moyens juridiques plus solides et en faisant recourt à des juristes plus expérimentés. Le

réseau est constitué du pseudo-proprétaire qui représente un groupe d'héritier, (AM) comme principal acteur, des acquéreurs qui sont une fonctionnaire qui travaille au siège du gouvernorat (marié à un *omda*[117]) (RS) ainsi que son oncle originaire de la ville de Tinja (OA) et enfin un avocat connu et exerçant à Bizerte qui est chargé de l'établissement de l'ensemble des transactions, ce dernier se fera épaulé par d'autres avocats pour donner un maximum de transparence aux diverses opérations réalisées.

Les pièces juridiques qui sont utilisées par le pseudo-proprétaire reposent sur de véritables actes notariés anciens dont des actes de ventes établis par des *adouls* au profit d'un des arrière-grands pères de AM d'une propriété située à la Corniche et dont les limites citées par les *adouls* ne sont pas très claires et peuvent porter confusion, des actes d'achats du père de l'intéressé de part des cohéritiers et des actes de décès qui précisent le nom des ayants droit de cette propriété. Les diverses transactions qui vont se faire entre les pseudos propriétaires et les deux acquéreurs sont effectués dans le cadre juridique traditionnel, c'est-à-dire par la signature d'un simple contrat de vente par l'intermédiaire d'un avocat, ces transactions ont été faites par AM grâce à une procuration signée par les héritiers du présumé propriétaire, et enfin après l'achèvement de l'ensemble des transactions, un acte notarié a été établi notifiant l'approbation par les signataires, héritier du feu M, de tous les actes de vente effectués par leurs frères.

Figure 4 : Emprise foncière du lotissement clandestin du deuxième réseau à la Sammadia

Et si toutes les pièces juridiques présentées sont originales et réglementaires l'irrégularité consiste dans le fait qu'il s'agit d'une propriété située ailleurs et plus loin du terrain objet de la demande, d'ailleurs et après vérification, le juge rapporteur chargé du dossier nous confirme que le titre de propriété présenté concerne un terrain situé plus au nord et qui a fait l'objet d'une expropriation lors de la période coloniale par le ministère français de la guerre au profit du domaine public militaire. Cet exemple illustre bien l'une des défaillances majeure du régime traditionnel de la propriété « Les titres sont composés des divers actes intéressant l'immeuble, écrits les uns à la suite des autres sur des feuilles collées bout à bout. Ils donnent de l'immeuble une description si rudimentaire, si imprécise, que leur application sur les lieux est presque toujours un problème délicat qui réclame une compétence particulière et aboutit à des incertitudes » (Soulmagnon G, 1933, p15). En effet, la description donnée de ses limites est vague, elle se réfère aux noms des propriétaires voisins ou aux noms de certains lieux (Ben Jelloul M, 1994, p 33) comme c'est le cas de l'acte de vente présenté par AM qui parle du Djebel Demna comme limite de la propriété alors qu'elle est située en réalité plus au nord de la propriété. Selon le juge rapporteur, l'opposition déposée par quelques héritiers de la famille M est manipulée par AM et entre dans la stratégie du pseudo-proprétaire a fin d'orienter le tribunal vers une piste de conflit familial et donc lors de la séance de jugement ceux qui se sont opposés viennent retirer leurs oppositions signifiant qu'ils reconnaissent ces limites et affirment avoir été induit en erreur ce qui, dans son esprit, poussera le tribunal à faire un jugement en sa faveur.

AM en son nom et par procuration de ses cinq frères et sœurs a vendu, entre octobre et novembre 2008, sept parcelles d'une superficie de 8 hectares 31 ares et 50 centiares (la superficie réelle et définitive après délimitation par l'OTC est de 9 ha 57 a 48 ca) par l'intermédiaire de l'avocat du réseau, la part de OA est 6 ha 07 a 25 ca et celle de RS est de 1 ha 92 a 50 ca, ces actes ne seront en partie enregistrés à la recette des finances qu'au mois d'octobre 2010 soit deux ans après l'établissement de l'acte de propriété.

Cette première opération sera rectifiée afin de permettre à chaque membre du réseau d'avoir sa part comme convenu avant l'établissement de l'accord : OA doit rétrocéder, en deux actes

de ventes, une superficie de 4 hectares 06 ares au profit du pseudo propriétaire AM entre octobre et novembre 2008 ce qui permettra à ce dernier d'avoir la part la plus importante parmi les membres du réseau. OA doit aussi céder à sa partenaire RS 7300m² en deux opérations distinctes, l'une directement pour une superficie de 5000 m² et l'autre indirectement en cédant 2300m² à une tierce personne en octobre 2008 qui se chargera plus tard (en décembre 2010) de la céder à RS qui trouvera sa part augmentée pour atteindre 2 ha 23 a 25 ca, donc elle se place deuxième de part la superficie qu'elle s'approprierait. La part définitive de OA s'est stabilisée à 1 ha 17 a 75 ca et enfin l'avocat du réseau aura 8500 m² en provenance d'une opération de vente de RS et OA avec 4250 m² de chacun des deux.

La demande d'immatriculation faite par OA et RS a été déposée le 30 décembre 2010, l'opération de délimitation par l'OTC n'a pu être réalisée en deux occasions successives (juin 2011 et avril 2012) à cause de l'absence des demandeurs sur les lieux, leur présence est une condition obligatoire pour exécuter cette délimitation ce qui s'explique selon nos enquêtes par le choix des deux demandeurs de l'immatriculation d'éviter toute confrontation avec les membres du premier réseau et leurs clients qui se sont activés en ce moment à délimiter leurs parcelles par des clôtures en dur. L'opération ne sera réalisée qu'au mois de juillet 2012.

L'intervention de ce deuxième réseau a suscité une violente réaction de la part des membres du premier réseau et notamment de ceux qui ont déjà construits des clôtures de leurs lots ou bien ceux qui ont édifiés des constructions, c'est le cas M DZ tête du premier réseau qui a édifié une villa et quatre appartements sur le lot de terrain qu'il a gardé pour son usage personnel. Son opposition ne s'est pas faite directement mais par l'intermédiaire de son conjoint à qui il a fait un don de l'ensemble de la propriété qui couvre 1300 m². Des dizaines d'oppositions à cette demande d'immatriculation ont été enregistrées au tribunal immobilier par les divers organismes et particuliers, la direction des forêts, le chef du contentieux de l'Etat, les clients du premier réseau, les autres héritiers de la famille M parents de AM qui réclament aussi leurs droits étant donné, selon eux, l'état d'indivision qui caractérise cette propriété, enfin plusieurs autres personnes qui prétendent être propriétaires sans présenter des preuves matérielles valables ou des actes de propriété qui se conforment aux limites réelles de la propriété en question. Le conflit naissant devient violent entre les belligérants.

III/ Appropriation matérielle frauduleuse de l'espace : stratégies des acteurs et naissance d'un quartier clandestin à la Corniche après le 14 janvier 2011

A- Marquage de l'espace et processus d'appropriation :

Si l'appropriation juridique des domaines privés de l'Etat à la Corniche n'a pas pris une grande dimension spatiale avant le 14 janvier 2011 et donc n'a produit que de rares signes d'appropriation de l'espace, c'est parce que les autorités publiques n'ont pas permis aux lotisseurs clandestins de marquer ces terrains, les agents de la direction des forêts effectuaient des contrôles rigoureux sur ces domaines donc les clients du premier réseau n'ont pas pu occuper les propriétés qu'ils ont acquises.

La seule action qu'ils ont pu effectuer c'est la coupe illégale d'arbres dans certains secteurs ce qui a permis d'alléger un peu la densité de la forêt. Et c'est pour cette raison que le tribunal immobilier a retenu, dès 2007, l'opposition émise par les services du chef du contentieux de l'Etat, étant donné que le juge rapporteur n'a trouvé sur le terrain aucun signe qui dénote d'une quelconque exploitation ou occupation par le présumé propriétaire, alors que tout le terrain était planté de Pin d'Alep et divers arbres forestiers. La nouvelle situation politique et sécuritaire qui a régné le long de l'année 2011 a entraîné un changement radical dans le rapport de force entre le pouvoir politique et les lotisseurs clandestins et a ouvert la porte aux nouveaux propriétaires

des lieux qui sont passés à l'action en s'emparant matériellement de ces terrains et en commençant une vaste opération de diverses formes de marquage des lieux.

Ces lotisseurs ont bien compris que leurs revendications d'appropriation de l'espace devrait s'accompagner d'une production de signes (clôtures, barrières) qui donnera un marquage de l'espace accompagnant toutes les formes d'appropriation, des plus symboliques aux plus matérielles et violentes (Veschambre V, 2004). *« L'appropriation de l'espace est un bon révélateur de la matérialité des rapports entre individus, institution, groupes sociaux, notamment des rapports de domination. Elle n'est jamais définitive, mais susceptible d'évoluer en fonction des rapports de forces entre les différents protagonistes qui entrent en relation sur le terrain ».* (Guillot F, 2004).

Photographie n°1 : destruction des dunes et nivellement d'un lot de terrain

Cliché : Mourad Ben Jelloul, janvier 2014

La première étape comme l'a bien démontré Vincent Veschambre, a consisté en un marquage de l'espace qui se fait par une action matérielle à travers la destruction de repère signifiant et qui s'inscrivent dans la durée et laissent une trace et qu'il appelle « marquage trace » qui conduit à une transformation de la configuration matérielle de l'espace et qui manifeste la revendication d'une telle appropriation *« De même que toute domination repose sur un travail symbolique de légitimation, toute forme d'appropriation de l'espace passe par la production (et ou la destruction) de signe afin de rappeler quel est le pouvoir qui s'exprime et dans le même temps de le légitimer. Le marquage de l'espace correspond de ce point de vue à ce que l'on pourra appeler dimension spatiale de la violence symbolique »* (Veschambre V, 2004, p 74).

A la forêt de la Corniche, l'arrachage et la coupe sauvage des arbres forestiers mais aussi la destruction des dunes (voir photographie n°1) et la vente illicite de sable sont autant d'éléments utilisés par les lotisseurs clandestin comme type de marquage qui a pris une forme violente entraînant une défiguration du paysage et un déséquilibre de l'écosystème de la zone. Pendant des semaines, durant les mois de février et mars 2011, on a assisté à une scène désolante où des dizaines d'engins (pelle, chargeuse, camions, semi-remorques...) faisaient des navettes pour transposer clandestinement le sable et les troncs d'arbre coupés, en l'absence de tout contrôle et en toute immunité. Les nouveaux occupants des lieux voulaient modifier le paysage et effacer la vocation forestière existante de la zone, c'était la première étape de leur stratégie.

Photographies n°2 : Quatre modèles de marquage de l'espace par les clôtures

Cliché : Mourad Ben Jelloul, Mars 2012

La seconde étape a été marquée par le passage à une visualisation de l'appropriation de l'espace afin de signaler cette appropriation. La clôture par le biais de divers dispositifs matériels et sous ses différentes formes (en dure ou en fil barbelé) est le moyen le plus utilisé par les différents acteurs afin de matérialiser cette appropriation, et leurs capacités à maintenir et à protéger cette clôture de toute action de démolition par les autorités publiques et les autres acteurs qui réclament cette propriété est le principal enjeu autour duquel tourne le conflit. Fabien Guillot dans sa thèse sur les asymétries frontalières parle de productions sociales (qui s'expriment par des constructions matérielles) et « qui témoignent et incarnent des rapports de dominations, des choix politiques. Il faut ainsi matérialiser « le découpage de l'espace par la clôture », selon deux composantes, pour reprendre les termes d'Olivier Razac : « une composante statique » et « composante dynamique ». *« La composante statique est la pure présence matérielle de la clôture, comme simple marque d'une propriété ou d'un statut particulier de l'espace. La composante dynamique est la capacité que possède la clôture de produire effectivement une*

différence dans l'espace, c'est-à-dire son pouvoir d'action pour repousser les intrus. La clôture c'est donc une marque et une action. »[118] » (Guillot F, 2009, p 312).

Un véritable mouvement « d'enclosure » a été enclenché après le 14 janvier 2011 dans ce secteur de la ville et qui s'est poursuivi de 2011 à 2013. Et lorsqu'ils étaient en plein chantier et pour mieux marquer et visualiser leur présence, les lotisseurs clandestins ont édifié une véritable barrière à l'entrée du quartier (voir photographie n°2), c'était un marquage symbolique qui voulait passer un message portant sur la privation et l'exclusivité de leur territoire qu'ils se sont réservés la pleine occupation.

Photographies n°3 : Les deux supports de la barrière édifiée à l'entrée du quartier en 2011 et supprimé par les autorités locales

Cliché : Mourad Ben Jelloul, janvier 2012

Cette barrière est aussi un signe visuel d'une volonté de montrer que ces lotisseurs contrôlent matériellement cet espace et qu'ils sont les maîtres des lieux et donc interdisent aux autres, notamment aux membres du deuxième réseau l'accès au lieu.

Photographie n°4 : constructions illicites à la Sammadia en 2013

Cliché : Mourad Ben Jelloul, janvier 2014

La troisième et dernière étape est marquée par l'édification de logements, garages, et divers types de constructions qui constituent une matérialisation de l'existence sociale des nouveaux occupants (voir photographie n°4).

Les acteurs les plus actifs, à savoir les lotisseurs clandestins et tous les intermédiaires qu'ils ont utilisés, ont pris l'initiative dans ce processus, de construire des logements pour encourager leurs clients et les rassurer afin qu'ils franchissent le pas et démarrent aussi leur projet sans hésitation.

Figure 3. Extension de l'intervention des lotisseurs clandestins à la Sammadia entre 2011 et 2014 et naissance d'un noyau de quartier illégal

Cette stratégie est perçue par ces lotisseurs comme une garantie qui les protège de toute tentative par les pouvoirs publics de les déloger et un moyen efficace qui sécurise leurs propriétés.

On a pu recenser plus de 20 constructions (voir photographie n°4) dont des villas de très haut standing, des logements ordinaires, des garages... dont certains sont occupés par leurs propriétaires, d'autres par des connaissances à titre gratuit et enfin certains sont restés vides mais sous contrôle d'un gardien.

B-Pouvoir politique et municipal face aux lotisseurs clandestins :

Le conflit qui a opposé l'Etat aux divers réseaux et personnes qui se sont accaparés frauduleusement ses propriétés est assez récent, ce n'est que vers la fin des années 1990 que le phénomène lui-même a pris une dimension assez remarquable avec l'entrée en jeu de réseaux mafieux qui employaient ces pratiques à des fins d'enrichissement illicites alors qu'auparavant ce phénomène se pratiquait par une population pauvre qui s'appropriait des terrains afin de construire des logements pour son usage familial[119].

1-Réaction de l'Etat

Le régime traditionnel de la propriété foncière qui ne reposait sur aucun système de publicité lors des transactions qui se faisaient par actes sous seings privés, ne permettait pas à l'Etat de contrôler les diverses opérations qui pouvaient toucher son patrimoine. Ce n'est que lors de la présentation d'une demande de réquisition afin d'immatriculer ces propriétés et par la suite de

la publicité de l'opération au JORT que le chef du contentieux de l'Etat pouvait repérer ces transactions et donc s'opposer à l'opération.

Une véritable bataille juridique commence alors entre le chef du contentieux de l'Etat, représenté au niveau de chaque gouvernorat par le conseiller rapporteur général, et les lotisseurs clandestins, au niveau du tribunal immobilier lors de la procédure d'immatriculation foncière. Lors d'un entretien qu'on a eu avec le conseiller rapporteur général qui siège à la direction régionale du ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières de Bizerte, il nous explique les grandes contraintes rencontrées par son service lors de l'exécution de ses prérogatives :

« Notre travail consiste essentiellement à s'opposer à toutes les atteintes qui touchent les domaines de l'Etat, fonciers et immobiliers, urbain ou rural... Depuis la fin des années 1990, on s'est aperçu qu'un réseau mafieux s'est constitué à Bizerte afin de s'approprier des terrains non immatriculés de l'Etat, il est constitué de plusieurs personnes qui opèrent au marché foncier et surtout des spéculateurs, des notaires corrompu que nous avons dénoncés à maintes reprises et des fonctionnaires et agents dans certaines administrations publiques qui facilitent leurs manœuvres. On est confronté à un problème double : en premier lieu la longueur et la lourdeur des procédures judiciaires. En effet lorsqu'une personne s'empare d'un terrain non immatriculé appartenant à l'Etat, la procédure juridique que nous menons pour obtenir un jugement définitif est très longue et complexe, et dans la majorité des cas on remarque que le juge ne traite pas les diverses parties sur le même pied d'égalité, l'Etat est considéré dans la majorité des cas comme n'ayant pas droit donc le citoyen part toujours favori. L'opération peut durer des années sans aucun résultat concret, et pendant tout ce temps là la personne concernée aurait lotis et vendu le terrain à d'autres personnes. En deuxième lieu, le tribunal immobilier même s'il retient nos oppositions sur ces opérations frauduleuses et rejette les demandes de réquisitions formulés par ces personnes, il ne prononce pas un jugement en notre faveur^[120] ce qui encourage ces mêmes personnes à revenir à la charge et déposer de nouvelles demandes avec de nouvelles pièces juridiques qu'ils fabriquent, ou d'autres personnes qui tentent leurs chances et s'emparent de ces même terrains, et c'est ce qui nous est arrivé dans le cas des terrains de la Sammadia à la Corniche de Bizerte. Ces différentes transactions qui se faisaient n'avaient aucun impact sur le terrain puisque la direction des forêts maintenait l'ordre et ne permettait à personne de mettre pied sur terre ; après la révolution du 14 janvier 2011 les choses ont changé et le terrain à été squatté, lotis et clôturé en grande partie sans qu'on puisse faire quoi que ce soit en l'absence des forces de sécurités et l'attitude laxiste de la municipalité^[121]».

En 2013, et après la stabilisation de la situation politique et sécuritaire du pays, les autorités centrales et régionales ont commencé à prendre les choses en mains et un début de changement a été enregistré dans le comportement de l'Etat.

2-Recul du contrôle municipal

L'activité de la municipalité de Bizerte a connu une paralysie quasi-totale durant le premier semestre de l'année 2011 qui a touché pratiquement tous les services et surtout celui chargé de la réglementation et la police municipale. Une anarchie totale a régné dans la ville entre le 14 janvier et le 3 mai 2011, avec d'une part la pression de la rue et des partis d'opposition sur l'autorité régional afin de dissoudre le conseil municipal et l'installation d'une nouvelle équipe, les grèves des agents des divers services municipaux et surtout celui de la propreté qui exigeait la régularisation de leurs situations administratives et leur intégration et titularisation étant donné que la majorité de ces agents étaient des occasionnels ou des temporaires et enfin les fortes pressions des habitants de la ville qui exigeaient l'amélioration de leur cadre de vie et

leurs conditions sociales ce qui a imposé à l'administration municipale de faire recours aux militaires pour garantir son fonctionnement et sa sécurité.

Ce climat a été propice au développement de l'habitat précaire et des lotissements clandestins dans les principaux quartiers populaires de la ville qui représentaient déjà un phénomène assez important à Bizerte dès la fin des années quatre vingt. Et c'est lors de cette période que les lotisseurs clandestin de la Corniche et surtout ceux qui se sont accaparés frauduleusement des terrains appartenant à l'Etat à la zone de la Sammadia ont commencé leurs activités de main mise sur le terrain en coupant les arbres, en défigurant le site avec la destruction des dunes de sable puis en clôturant chacun son lot et enfin en démarrant la construction des résidences.

De février à juin 2011, ils avaient le champ libre et la liberté d'action et ce n'ai qu'avec l'installation d'une délégation spéciale le 3 mai 2011 que les choses commencent à changer. Un entretien avec le président de cette commission[122] nous a permis de comprendre comment la municipalité a géré ce dossier à une période très critique de l'histoire de la ville.

« Lorsque j'ai été désigné à la tête de la délégation spéciale de la municipalité de Bizerte, j'ai trouvé une administration et des services municipaux dans un état de relâchement total, aucun service ne fonctionnait et pour cause l'absence de sécurité. J'ai subis la forte pression de la société civile et des partis politiques pour ouvrir les dossiers de la gestion municipale précédentes. Je recevais quotidiennement des centaines de personnes qui réclamaient des aides sociales ou la régularisation d'une situation de construction sans autorisation. On a du confronté un grand problème, celui de la fermeture du dépôt régional des ordures ménagères par les habitants du village limitrophe qui exigeaient sa fermeture définitive à cause des odeurs qu'il dégagéait. Donc la collecte des déchets solides a été arrêtée par nos services durant plus de deux semaines et la ville s'est transformée pendant tout ce temps en un grand dépotoir à ciel ouvert. Et c'est dans ces circonstances qu'on a été avertis par la direction des forêts et des habitants de la Corniche de l'affaire des constructions illicites dans la forêt de la Sammadia. En réalité, le phénomène des constructions anarchiques touchait toute la ville, les quartiers résidentiels comme les quartiers pauvres, et la municipalité n'avait pas les moyens humains et matériels de faire face d'autant plus qu'une grande partie de ces constructions concernait des surélévations d'étage (2ème ou troisième étage) sans permis, donc ça n'a pas était une priorité devant le problème de l'hygiène qui menaçait la santé des habitants. Cependant le dossier de la Sammadia me préoccupait et j'ai décidé de faire une action symbolique et avec laquelle je voulais envoyer un message aux concernés et à tous les habitants de Bizerte pour leurs signifier qu'il ya une autorité dans la ville. Durant le mois de juillet 2011 j'ai signé une quinzaine d'arrêté de démolition et j'ai veillé personnellement à leur exécution avec le soutien des militaires et leurs présences, les démolitions se faisaient à 4 heure du matin sans avertir personne même pas mon administration car les personnes concernés avaient des informateurs au sein de la municipalité. Et même si le phénomène ne s'est pas arrêté complètement j'ai réussi à le ralentir pour un moment »[123].

Le 24 juillet 2012 une nouvelle équipe a été installée à la tête de la délégation spéciale de la municipalité de Bizerte, largement dominée par le parti au pouvoir. Et d'après nos enquêtes le dossier Essamadia n'a pas été une priorité de cette nouvelle équipe, donc il n'a pas fait l'objet du même traitement que l'ancienne équipe. Et même si le service technique a continué à émettre des arrêtés de démolition, l'exécution de ces arrêtés était bloquée, et pour cause absence de moyens matériels et humains.

Les responsables de la municipalité demandaient aux autorités régionales et surtout au gouverneur d'intervenir directement en se justifiant par le fait que la police municipale et les agents du service de réglementation ont été rattachés au ministère de l'intérieure et donc ne sont

plus sous leurs ordres. En réalité, les lotisseurs clandestins ont exercé de fortes pressions sur les représentants du parti au pouvoir à la constituante, afin non seulement d'arrêter ces démolitions mais aussi de leur accorder des autorisations spéciales pour les présenter aux divers concessionnaires et les alimenter en eau potable et en électricité ménagère.

Photographies n°5 : Démolition de clôtures et de logements au lotissement clandestin de la Sammadia à la Corniche en 2012

Cliché : Mourad Ben Jelloul, janvier 2012

Lors d'un entretien qu'on a eu avec un lotisseur intermédiaire, le plus actif dans le premier réseau, il nous a bien expliqué les démarches qu'il a faites avec les membres de la constituante appartenant à Ennahda pour avoir leurs soutiens :

« Après le départ de la première équipe de la délégation spéciale de la municipalité de Bizerte ont été tous soulagés, car elle nous a fait vivre des moments très difficiles, on ne savait pas à quel moment l'engin arrive pour démolir nos constructions. Avec la nouvelle équipe on ne risque pas aux moins les démolitions des maisons, on a trouvé une compréhension de la part de certain membre influent de la constituante appartenant à Ennahda, qui nous a bien compris et promis de nous aider. D'ailleurs les chantiers qui ont été presque arrêtés durant 2012 ont repris leurs activités sans contraintes et même le gouverneur qui nous a beaucoup dérangés a été muté à Tunis et remplacé par un nouveau, plus compréhensif. Il nous a rendu visite dans le quartier et on lui a présenté nos problèmes qui consistent en une demande de branchement aux réseaux d'eau potable et d'électricité. Il nous a promis de nous aider et moi-même j'ai pu obtenir une autorisation du délégué pour le branchement au réseau de la STEG, pour l'eau potable le problème ne se pose pas puisque la majorité des résidents ont des puits avec une eau douce de très bonne qualité »^[124].

3-Le rôle des autorités régionales

En ces premières années post révolution, cinq gouverneurs se sont succédés à la tête du gouvernorat de Bizerte entre le premier février 2011 et le 31 décembre 2013. Pour les trois premiers, la question sécuritaire et la gestion du dossier social (notamment le phénomène des grèves et des sit-in qui a pris une dimension particulière en 2011 et 2012) ont constitué leurs principales priorités afin de rétablir l'ordre et la paix sociale. Ce n'est qu'en 2013 et surtout avec la nomination du quatrième gouverneur que le dossier de la Sammadia a fait l'objet d'une attention particulière et d'un suivi continu.

Ce changement d'attitude s'explique essentiellement par les pressions exercées par les médias et surtout les réseaux sociaux. Le conflit entre les acteurs des deux réseaux a pris une dimension politique puisque, certains membres du premier réseau ont médiatisé l'affaire en attaquant publiquement RS et son mari el *Omda*, en les accusant d'abus de pouvoir et de profiter de leur responsabilité administrative étant donné que RS travaille au siège du gouvernorat, une question sensible en cette période révolutionnaire. La radio régionale s'est emparée de l'affaire et l'a transformée en une affaire d'opinion publique ce qui a obligé les autorités régionales à saisir les services des brigades économiques à fin d'ouvrir une enquête pour calmer les esprits. Le gouverneur a organisé plusieurs réunions durant le mois de février 2013 avec les responsables des divers services concernés par cette affaire et a fini par prendre des mesures exceptionnelles en concertation avec le ministre de l'intérieur et celui des domaines de l'Etat et des affaires foncières.

La première décision a consisté en la promulgation de dix « arrêtés d'évacuations »^[125] à l'encontre des personnes qui se sont appropriés les terrains de la Sammadia et ont construit des clôtures ou des logements. En second lieu, le gouverneur a intervenu auprès du procureur de la

république afin d'examiner en urgence la requête déposée par le chef du contentieux de l'Etat et celle déposée par la direction des forêts contre les principaux acteurs du deuxième réseau. Selon le responsable du service foncier du gouvernorat, il y a eu un traitement particulier de ce dossier par le juge chargé de l'affaire qui a immédiatement convoqué les accusés et a émis un mandat de dépôts à l'encontre de deux d'entre eux, le présumé propriétaire et l'acquéreur, en laissant en liberté le troisième qui travaillait au gouvernorat.

La seconde décision a été marquée par l'application de ces arrêtés d'évacuations sur le terrain, le gouverneur a veillé à l'exécution de ces arrêtés en mobilisant les forces de sécurités nécessaires pour permettre la démolition des clôtures construites illégalement mais sans toucher aux maisons qui étaient occupés par leurs propriétaires. Ces mesures ont permis d'atténuer les tensions générées par cette affaire au niveau de la société civile locale et surtout des réseaux sociaux.

Conclusion

L'accaparement frauduleux des domaines publics est un phénomène relativement ancien dans la ville de Bizerte, il est apparu et s'est développé sur des terrains appartenant au DPM dès les années 70 au profit d'une population pauvre incapable d'accéder au marché foncier réglementaire. Cette population a pu s'approprier de ces terrains et construire des logements rudimentaires engendrant la naissance de nombreux lotissements clandestins.

Une nouvelle forme d'appropriation frauduleuse des domaines de l'Etat sur des terrains non immatriculés est apparue dès 2004 profitant de la situation juridique floue de ces domaines et la non possession par l'Etat de titres de propriétés. De nouveaux types d'acteurs profondément retors, sont entrés en scène, il s'agit de réseaux mafieux qui se sont emparé de ces terrains, les ont lotis clandestinement et les ont vendu illégalement sans pour autant qu'ils puissent les occuper réellement ou prendre possession à cause du contrôle rigoureux de ces terrains par les autorités en charge de leurs gestion.

Ce n'est qu'après la révolution du 14 janvier 2011 que les choses ont changé et que les lotisseurs clandestins ont pu mettre la main sur ces terrains profitant de l'absence de tout contrôle et de l'état d'insécurité qui régnait dans la ville. En conséquence et au bout de trois ans un quartier résidentiel a pris forme et les nouveaux occupants ont pu se mobiliser pour défendre leurs quartier et exiger son équipement en demandant au pouvoir régional des autorisations pour le raccordement surtout au réseau électrique. L'arrivée d'une nouvelle équipe municipale largement dominée par le parti au pouvoir Ennahda, avec sa politique clientéliste, a donné de l'espoir aux nouveaux maîtres des lieux pour une éventuelle régularisation de leurs situations juridique avec l'Etat ce qui a encouragé les nouveaux propriétaires a redémarrer leurs chantiers et finir rapidement leurs constructions. La municipalité n'a fait que démolir sommairement des parties de clôtures mais n'a touché aucunes constructions, son président évite toute confrontation avec les habitants de ce lotissement clandestin malgré les pressions exercés par la société civile et les divers réseaux sociaux.

BIBLIOGRAPHIE

BEN JELLOUL, Mourad, 1994 : *Bizerte : promotion foncière et immobilière et croissance de l'espace urbanisé*. Thèse de doctorat, Géographie, Université François-Rabelais, Tours, 401p.
BEN JELLOUL M, 2013 : Contestations collectives et soulèvement du 17 décembre 2010. La révolte des quartiers populaires de Sidi Bouzid (Tunisie). In Les Cahiers d'EMAM, [en ligne], 22 I 2013, mis en ligne le 16 décembre 2013.

- BIROU A, 1973 : Appropriation de l'espace et pouvoir dominant. *In Espace et développement*. Paris : CIHEAM, p.21-30, Option Méditerranéenne ; n°23.
- BOUGHEDIR S, GERARD Y, 2012 : Revue générale des politiques foncières urbaines en Tunisie Rapport final. *In Etudes Foncières*, n°159, septembre-octobre 2012, ADEF.
- CADORET A, 2006 : De la légitimité d'une géographie des réseaux sociaux : la géographie des réseaux au service d'une géographie des conflits. *In NETCOM*, vol. 20, n°3-4, p.137-157.
- DUPUY C, LEROUX I, WALLET F, 2003 : Conflits, négociation et gouvernance territoriale. *In Droit et Société*, n°54, p. 377-397.
- ESSAHEL H, 2011 : *Politiques de réhabilitation des quartiers non réglementaires au Maroc et mobilisation(s) des habitants. Études de cas dans l'agglomération de Rabat (Rabat, Témara, Skhirat)*. Thèse de doctorat, Géographie, Université François-Rabelais, Tours, 563p.
- GRAVIA-BARBARAS M, RIPOLL F, 2010 : Introduction: de l'appropriation à la valorisation, et retour. *In Norois* [En ligne], 217 (2010/4), PUR.
- GUILLOT F, 2004 : Contrôle et marquage de l'espace : l'appropriation de l'espace frontalier. *In ESO* n° 21.
- GUILLOT F, 2009 : *Les asymétries frontalières essai de géographie sociale et politique sur les pratiques sociales et les rapports sociaux*. Thèse de doctorat, Géographie, Université de Caen Basse Normandie, 495p.
- LAGRANGE H, FONTANA H, 1912 : *Codes et lois de la Tunisie annotés des décisions de la jurisprudence*. Imp. Marchal & Billard, Paris.
- RIPOLL F, 2005 : S'approprier l'espace... ou contester son appropriation ? Une vue des mouvements sociaux contemporains. *In Norois* [En ligne], 195(2005/2), mis en ligne le 06 août 2008, PUR.
- RIPOLL F, VESCHAMBRE V, 2005 : Introduction: L'appropriation de l'espace comme problématique. *In Norois* [En ligne], 195(2005/2), mis en ligne le 05 août 2008, PUR.
- SÉJOURNÉ M, 2006 : *Les politiques récentes de « traitement » des quartiers illégaux au Caire : nouveaux enjeux et configuration du système d'acteurs ?* Thèse de doctorat, Géographie, Université François-Rabelais, Tours, 599p.

Rafaa Tabib, Le quartier de Tayouri (Sebha), de la marginalisation à l'insurrection. Anthropologie d'une fracture ethnique dans une ville libyenne (texte manquant)

Elisabetta Rosa, Les politiques urbaines et l'habitat précaire des migrants Roms en Italie. L'exemple de Turin

À partir de la recherche conduite dans le cadre de l'ANR/MARGES au sujet de la marginalité urbaine et des conditions d'habitat des populations Roms à Turin, cette réflexion porte sur les politiques urbaines et leurs effets en termes de processus de marginalisation socio-spatiale. Puisqu'il s'agit d'une recherche en cours, je ne pourrai rendre compte que des résultats préliminaires que je souhaite pouvoir discuter dans le cadre du Workshop.

La marginalité socio-spatiale et les politiques urbaines. Les questions de départ

Dans le cadre des disciplines sociales et spatiales, le thème de la marginalité urbaine a été largement traité au fil du temps de différents points de vue. A partir du ghetto de l'école de Chicago (Park, 1928), plusieurs études ont focalisé l'attention sur l'analyse des relations entre la dimension sociale et spatiale de la marginalité, notamment pour montrer les processus de marginalisation déterminés par les transformations urbaines. Les effets des politiques dites néolibérales (Harvey, 2008), la *gentrification* et la *revanchist city* (Smith, 1996), les mouvements d'oppositions et la *insurgent agency* des populations en conditions marginales (Paba, 2003 ; Miftarab, 2009) : en abordant ce thème, il m'est semblé assez évident que la plupart des études adoptent une lecture dichotomique de la marginalité, en définissant une claire opposition entre ceux qui 'produisent' la marginalité et ceux qui en sont affectés. Très peu d'attention est par contre accordée aux relations/interactions multiples entre eux (Potter, 2011), entre marginales et non-marginales. On retrouve cet écart dans les études sur les conditions d'habitat des populations Roms, souvent représentés comme l'exemple ultime de la marginalisation socio-spatiale (Marušiaková & Popov, 2008). Là encore, les bidonvilles et les autres habitats précaires sont analysés dans leur dimension marginale avec très peu d'attention pour les relations multiples qui existent entre ces populations/ces espaces et 'le reste de la ville'. L'analyse et l'interprétation des politiques, des stratégies et des actions publiques en direction des migrants Roms en condition de précarité rentrent bien dans ce cadre, se déroulant entre les notions de ségrégation, intégration, inclusion, expulsion, contrôle, où les Roms apparaissent en tant que objets passifs. La plupart de ces approches produisent, finalement, une sorte de réification de la marginalité, ce qui fait qu'une attitude d'ouverture des marges/vers les marges soit très difficile à cerner et à tracer à la fois au niveau théorique, pratique et politique. Au même temps, cela rend impossible une lecture des relations entre marges et non-marges, des relations qui, pourtant, sont bien manifestes (pour donner un exemple, les Roms qui font la manche devant les magasins ou aux feux de circulation nous informent de leur visibilité publique, malgré les tentatives des pouvoirs publics de les rendre invisibles, comme je vais expliquer par la suite). De plus, les Roms ne sont pas toujours d'objets passifs qui attendent les politiques publiques pour répondre à leurs besoins (Legros, 2009). De ce point de vue, les bidonvilles Roms, ainsi que les habitats officiels, tels les *campi nomadi* italiens et les villages d'insertions français, ne sont pas toujours de lieux extrêmement marginaux ; au contraire, ils peuvent devenir des espaces d'autonomie qui permettent de profiter au maximum des ressources (sociales, spatiales, relationnelles) du territoire (Manzoni, 2012).

Cette réflexion porte donc non seulement sur les politiques en direction des migrants Roms et de leur habitat précaire, mais, plus en général, sur les politiques urbaines (Fareri, 2009) qui ont des effets plus ou moins évidents sur les conditions d'habitat et de vie de ces populations au sein de la ville.

A partir de là, trois ordres de questions sont à la base de cette réflexion :

- Quelles sont les logiques subjacentes aux politiques et stratégies publiques en direction des migrants Roms en condition de marginalité (ségrégation, intégration, contrôle, expulsion, etc.) ?
- Quelles sont les autres politiques urbaines qui entrent en relation/interaction avec ces populations, ayant des effets plus ou moins directs sur leurs conditions de vie et d'accès à la ville ?
- Qu'est-ce que l'analyse de ces politiques nous permet d'ajouter aux interprétations dichotomiques de la marginalité ?

Ces questions sont abordées à travers l'analyse du cas de Turin et des conditions d'habitat des Roms dits 'migrants', tels les Roms provenant des pays de l'Europe de l'Est ayant migré vers les villes de l'Europe occidentale. Je me suis consacré notamment aux politiques urbaines et à leurs effets sur les conditions d'habitat des Roms qui vivent dans des bidonvilles illégaux. Pour mieux les saisir, j'ai analysé ces politiques avec une approche diachronique, en tenant compte des changements qui se sont produits au fil du temps dans la manière de traiter, gérer et réglementer l'habitat précaire des populations Roms.

Conditions d'habitat des Roms à Turin. Une géographie variable, entre *campi nomadi* et campements illégaux

L'effacement de l'habitat précaire, marginal et insalubre des populations Roms étant toujours l'objectif des actions mises en place par les pouvoirs publics à Turin (comme dans le reste d'Italie), les stratégies et les logiques subjacentes ont changé plusieurs fois et n'ont pas toujours été l'expression d'un cadre politique cohérente et unidimensionnel, entre intégration, ségrégation, contrôle, inclusion.

Le dispositif des *campi nomadi*, tels les villages composés de petites maisons identiques préfabriquées, ou de places de stationnement pour les caravanes, disposés selon un schéma régulier et construits dans un périmètre bien défini, délimité par des barrières physiques et bien détaché du reste de la ville, a été introduit à Turin au cours des années 1980. A cette époque, plusieurs gouvernements régionaux mettent en place des dispositifs juridiques qui trouvent dans la ségrégation et le confinement spatial la solution aux problèmes de marginalité des populations Roms arrivées dans les décennies précédentes et qui habitaient jusqu'à cette période des bidonvilles illégaux (Sigona, 2002). Selon l'intention des législateurs, l'institution des *campi* aurait dû permettre d'une part, l'intégration de ces populations, en leur donnant des maisons ou la possibilité de se sédentariser et, d'autre part, leur contrôle de la part des autorités à travers un système des normes garantissant la sécurité des autres citoyens (Manzoni, 2012). Il s'agissait en tout cas de la mise en place d'un état d'exception (Agamben, 2003), d'un traitement administratif *ad hoc*, différentiel, surtout en ce qui concerne l'aménagement urbain (Tosi, 2008), qui ont cependant des effets importants au niveau social.

Aujourd'hui on compte à Turin quatre *campi nomadi*, construits entre 1988 et 2004. Ils y habitent soit des Sintis du Piémont, dans leurs caravanes fixées au sol, soit des Roms originaires de la Yougoslavie et des Balkans arrivés à Turin pendant les années 1990, pour un total de 880 personnes (source : Municipalité de Turin, données 2011). Trois des campements se trouvent dans la partie nord-ouest de la ville, près de ses limites administratives, dans le même territoire où on retrouve la décharge et le chenil municipal, Le quatrième est localisé dans la partie sud de la ville.

Au niveau institutionnel et administratif, la gestion des *campi nomadi* est sous la responsabilité du Bureau Nomadisme et Habitats d'Emergence, créé en 1983 au sein de la Municipalité de Turin pour s'occuper des services publics adressés aux populations dites 'nomades'. Devenu 'Service Etrangers et Nomades', cet organisme s'occupe aujourd'hui de la gestion des campements officiels à travers le Règlement des Aires de Stationnement Equipées, en collaboration avec d'autres associations du tiers-secteurs qui partagent la définition des stratégies d'action et leur implémentation.

Les 11 sites dits 'spontanés' (ainsi dénommés mêmes dans les documents officiels), c'est-à-dire les campements construits de manière illégale sur des terrains privés, abritent environ 1500

personnes, la plupart Roms d'origine roumaine (mais on y trouve aussi quelques familles Roms d'origine hongroise et bulgare et des Roumains non Roms). La présence des Roms roumains était plutôt faible avant 2002 (bien qu'on ait eu des arrivées à la fin des années 1990 : Revelli, 1999) alors que les migrations de la Roumanie et, plus en général, des pays de l'Europe orientale sont devenues plus intenses après les accords de Schengen. En 2007, à la suite de l'entrée de la Roumanie dans l'Union Européenne, des nouvelles vagues migratoires ont atteint Turin ; on estime qu'entre 2006 et 2008 au moins 2000 Roms roumaines sont passés par la ville, dont la moitié est restée habiter dans l'un des campements non-autorisés (Ufficio Pastorale Migranti, 2008). La géographie dessinée par les campements illégaux ayant beaucoup changé au cours des dernières années, ce qui est intéressant à retenir est que la plupart de ceux-ci se trouvent dans la partie nord-ouest de la ville, près des berges de la Stura, la rivière qui traverse cette partie du territoire, ou dans les environs (en 2008 on en comptait 7, dont 6 toujours concentrés près de la Stura : Ufficio Pastorale Migranti, 2008 ; en 2011 leur nombre étant monté à 11, plus un dans la partie sud de la ville : Città e Prefettura di Torino, 2011).

Caractère multiple des politiques en direction des Roms migrants

Aujourd'hui la concentration spatiale est l'aspect le plus évident qui caractérise la configuration de l'habitat précaire des Roms migrants à Turin. Les résultats de mon enquête de terrain montrent que cette concentration est l'effet d'une stratégie publique bien déterminée. Les autorités administrative ont d'un côté géré les expulsions et de l'autre géré l'offre de services publics de sorte que la plupart des Roms, les illégaux et les autorisés, se trouvent tous dans la partie nord-ouest de la ville

Le territoire dit 'Lungo Stura', qui est l'objet spécifique de ma recherche, est traversé par la rivière Stura, véritable dépôt de rebuts de la ville au cours des dernières décennies. En effet c'est dans ce territoire que la ville a installé toutes ces activités qu'elle ne voulait pas garder dans le centre : le site de traitement des déchets, le chenil municipal et, également, trois des quatre *campi nomadi* officiels. Dans l'histoire de la ville industrielle, les berges de cette rivière (et la rivière elle-même) sont devenus un 'côté arrière', lieu d'activités marginales, à partir de la fonction de décharge pour les usines qui les contournaient, pour aboutir avec le dépôt sauvage des ordures, les potagers non-autorisés et, finalement, les bidonvilles Roms, toujours illégaux. Certaines familles habitent le Lungo Stura depuis 6-7 ans, et les personnes qui sont arrivées au fil du temps se sont installées d'une manière qui n'a pas l'air d'être trop temporaire. L'ancrage est, dans ce cas, d'abord physique : les habitations (cabanes ou caravanes), toujours réalisées avec des matériaux de récupération, ont acquis une certaine solidité qu'on peut voir dans leur taille – elles se composent très souvent de deux unités attachées et sous un seul toit ; dans la manière d'aménager le sol avec un mélange de ciment ou avec un carrelage ; dans les pots de fleurs qui sont accrochés aux fenêtres ou placés devant la porte d'entrée ; dans le tapis placé à l'entrée ; dans la manière de décorer l'espace intérieur ; dans la présence d'espaces dédiés à d'autres fonctions, à savoir cinq bars, une cabane pour les activités éducatives des associations et trois lieux de culte (évangélique, orthodoxe et baptiste).

La configuration socio-spatiale de cette 'marge' vient donc d'une combinaison des stratégies publiques et des stratégies d'habitat mises en place par les Roms migrants.

L'activité de contrôle est exercée à travers un corps spécial de police créé en 1988 au niveau local avec le nom de '*Nucleo Nomadi*' (Unité Nomades), qui s'occupe de vérifier les caravanes en transit, les campements spontanés, de la surveillance des campements autorisés, du contrôle

et de la gestion des campements nomades. C'est bien intéressant de noter à ce propos que toutes les habitations (les autorisées et les illégales) sont marquées avec un numéro peint en noir sur une des parois extérieures.

En ce qui concerne les services publics pour les populations des campements illégaux, la concentration spatiale se révèle très utile au niveau de l'organisation et de l'optimisation des ressources matérielles et immatérielles : une ambulance stationne toute la journée à l'entrée sud du campement du Lungo Stura, en offrant un service de santé 'à domicile' aux 800 habitants ; les opérateurs sociaux qui s'occupent de la scolarisation des enfants peuvent organiser les déplacements campement-école avec plus de facilité ; les activités d'animation pour les jeunes peuvent se dérouler à l'intérieur du campement ; etc.

La plupart des stratégies d'action publique vis-à-vis des Roms migrants sont, en outre, caractérisées par une approche 'welfariste', ce qui fait qu'au cours du temps, les Roms ont acquis une sorte de droit (informel, non écrit) à bénéficier d'une assistance à l'accès et à l'utilisation des services publics. L'un des effets 'pervers' de cette situation est que ce sort de droit devient pour les Roms un pouvoir de négociation avec les pouvoirs publics. C'est par exemple le cas des parents qui n'acceptent pas d'aller eux-mêmes faire l'inscription à l'école pour leurs enfants : soit on les accompagne, soit il n'y aura pas d'enfants à l'école. Au même temps, derrière cette approche welfariste se cachent des dynamiques qui visent à mettre et maintenir les Roms dans une condition de non-autonomie, ce qui permet encore une fois d'exercer plus facilement un pouvoir de contrôle sur eux.

Dans ce cadre assez contradictoire, d'autres projets de la Municipalité de Turin essayent de faire face aux conditions de précarité des Roms migrants : le projet d'insertion professionnelle *Tutorom*, destiné aux femmes Roms, en 2010 ; le projet *Abit-azioni* pour l'insertion au logement, en 2008. Toutefois, ces programmes n'ont intéressé qu'un petit nombre de familles, avec un impact très faible sur les réelles conditions de vie des Roms.

Plus en général, on peut affirmer que les politiques d'action publique ont créé, directement (*divide et impera*) ou indirectement, une sorte de catégorisation des Roms. On peut ainsi distinguer les Roms 'réguliers' qui habitent dans les *campi nomadi* autorisés et auxquels l'administration a accordé le droit à y rester, bien qu'ils se trouvent dans un état d'exception (Agamben 2003). Par ailleurs, cela pose énormément de questions : comment ils ont été choisis ? pourquoi ? à quelles conditions peuvent-ils rester ? A côté de ceux-ci, ou parfois juste en face, les Roms roumains en situation précaire habitent sans aucun titre ou droit les terrains du Lungo Stura et des environs. Les institutions publiques sont donc prises entre la nécessité de faire respecter le droit des propriétaires de ces terrains, ce qui permettrait d'expulser les Roms, et le droit au logement dû à l'état de nécessité dans lequel la plupart des Roms migrants se trouvent. Tout cela renvoie, d'une certaine manière, aux pratiques d'action publique qu'on peut définir paradoxales, coincées entre des mots-clés presque paradigmatiques : ségrégation, contrôle, intégration, expulsion. Mais, en fin de compte, peut-on affirmer que des stratégies politiques ne poursuivant pas d'expulsions, laissant les Roms rester dans les campements illicites, en leur accordant des services sociaux, de santé, d'accompagnement aux enfants, visent-elles réellement l'intégration ? Autrement dit, est-ce que l'ancrage physique au territoire, la 'territorialisation de l'hôte' (Gotman, 2004), est synonyme d'intégration ? Ou bien derrière cette attitude des pouvoirs publiques, se cachent-elles d'autres stratégies de contrôle, de maintenance d'un état d'exclusion, voire d'exception, de non-autonomie, qui fait le pair avec celui des *campi nomadi* officiels ?

L'état d'émergence de la question Roms et les reflets sur les politiques locales

Les développements les plus récents des politiques en direction des migrants Roms sont aussi le reflet des politiques définies au niveau national entre 2008 et 2012. La dite 'question nomades' a eu en effet une vraie explosion à la fin 2007, avec des moments de tension et alarmisme sur lesquels un discours public a été développé en terme d' 'émergence nomades' à traiter avec le '*piano nomadi*', qui concerne certaines villes d'Italie fortement touchées par la présence de populations Roms. Turin est inscrite dans ce plan en 2009. Suite aux prévisions de financement de la part du gouvernement italien pour un montant de 5 millions d'euro afin de définir et implémenter le *piano nomadi* de la ville, les associations locales (et notamment l'association Terra del Fuoco) se sont à l'époque mobilisées en proposant un projet de relogement de 300 familles Roms qui habitaient dans le campement du Lungo Stura. Ce projet ne sera jamais officialisé, ni par les associations ni par les institutions publiques, et cela pour ne pas créer des fausses attentes parmi les Roms ou les autres citoyens. Cependant, dans l'attente du financement, Terra de Fuoco met en place une première action visant à 'sélectionner' les familles qui mériteraient d'être incluses dans le programme d'insertion au logement. Cette première opération concerne le nettoyage et la réhabilitation du terrain du Lungo Stura, gravement compromis au niveau environnemental par les ordures accumulés dans le temps. La participation des familles Roms à cette opération étant donc le critère fondamental de sélection, leur niveau d'engagement est finalement assez variable (pour une analyse détaillée voir Manzoni, 2012).

Néanmoins, les éléments les plus intéressants à retenir dans le cadre de ma recherche se retrouvent dans les développements ultérieurs de cette situation. En effet deux ans après le lancement du programme, des profonds changements investissent le cadre politique au niveau national : en 2011 le Conseil d'Etat déclare l'illégitimité de l' 'émergence nomades' et du '*piano nomadi*'. Cela implique le blocage des financements et donc le naufrage du programme turinois.

Le blocage n'est que temporaire, et à la fin 2012, les 5 millions d'euros sont accordés par l'Etat à la Préfecture et à la Municipalité de Turin et destinés au 'dépassement' des bidonvilles illégaux. C'est ainsi qu'on met en place un programme, très ambitieux, visant à trouver des solutions alternatives à l'habitat illégal des Roms migrants, y compris le relogement dans des logements publics ou privés à Turin ou dans les villes voisines, la reconduite au pays d'origine en collaboration avec des associations locales, le relogement dans des terrains collectifs, des bastides, des vieilles fermes en territoire extra-urbain avec des programmes d'auto-construction ou d'auto-récupération des bâtiments. Finalement, plusieurs stratégies sont mises en place, avec une différence de traitement des familles qui sont choisies sur la base d'un critère de sélection défini, encore une fois, à partir de la participation de chacun aux opérations de nettoyage et réhabilitation des terrains avant l'expulsion.

Le programme a démarré au début 2014 et il faudra attendre la suite – la durée prévue du programme étant de deux ans – pour analyser l'efficacité des actions.

Les (autres) politiques urbaines et leurs interactions multiples avec les conditions de marginalité des Roms migrants. Une perspective ouverte

Si cela est le cadre générale des politiques d'action publique de la Municipalité de Turin à l'égard des populations Roms, il est intéressant d'élargir le champ d'analyse à d'autres

domaines pour voir si et comment une approche différente à la marginalité est possible, et notamment une approche qui comprend des interactions multiples entre marge et non-marge. Mes réflexions à ce sujet ont été formulées à la suite des enquêtes de terrain menées à Turin en 2013, à travers une activité d'observation des pratiques habitantes des Roms migrants. Celles-ci m'ont révélé des interactions multiples avec la ville et les politiques qui la gèrent. Des entretiens avec différents représentants de l'administration publique locale ont ensuite été menés pour compléter et préciser le cadre. Le 'croisement' entre les deux approches (le point de vue des pratiques et celui des politiques) me permet de dessiner un tableau intéressant des interactions multiples et d'interdépendance entre des dimensions de l'urbain, a priori étanches. Les politiques d'aménagement urbain, et notamment les plans d'urbanisme, avec leur prévision d'usage et de transformation des espaces et des bâtiments de la ville, ont bien évidemment un impact direct sur les habitats précaires des migrants Roms. La relation entre les grands projets urbains ou les grandes infrastructures et le destin des Roms qui squattent sur les terrains intéressés par les transformations semble assez évidente. A Turin, c'est par exemple le cas de la Cascina Continassa, une vieille bastide à côté du stade de la Juventus, squattée par une quarantaine des Roms roumains dont le terrain, de propriété municipale, a été vendu à l'équipe de football pour y construire les nouveaux bureaux. Au cours de l'été 2013 les Roms ont été relogés dans des hébergements d'urgence ou (de manière informelle) dans le campement du Lungo Stura.

Toutefois, cet épisode est une exception dans le contexte turinois. En effet, aucun grand projet d'aménagement urbain est prévu pour le Lungo Stura, et cela pour différentes raisons. Premièrement, la plupart des sols se trouvent dans une zone inondable (les berges de la rivière). L'impossibilité de bâtir fait baisser la valeur des terrains ce qui ne pousse pas des investisseurs immobiliers à y développer des projets. Deuxièmement, la proximité de la décharge municipale (même s'elle n'est plus en fonction depuis 2009), du chenil municipal et de quelque établissement industriel, fait que ce territoire n'ait pas vraiment attiré l'attention ni d'acteurs publics ni privés. Selon le Plan d'aménagement de la ville ce territoire devrait devenir un parc fluvial, ce qui est également prévu dans d'autres programmes d'aménagement du territoire (Corona Verde, Torino Città d'Acque, Piano d'area del Po, etc). Cependant, en attendant ces transformations qui, pour l'instant ne sont que de projets, des dynamiques dites invisibles suivent leur propre cours, avec l'aval des pouvoirs publics qui souhaiteraient les maintenir cachées. Elles sont pourtant bien visibles, dans l'espace et dans le temps.

La stratégie de la 'non-intervention' - le 'non-projet', la 'non-action' - dans le Lungo Stura est tout autant importante que les autres actions mises en place vers les Roms. Plutôt que les transformations urbaines, dans le contexte turinois ce sont donc les non-transformations qui sont intéressantes à saisir et à analyser. C'est dans ces espaces de la non-intervention, dans ces espaces politiques incertains que les Roms peuvent trouver des possibilités, des opportunités pour s'installer et y rester. Avec l'accord silencieux des pouvoirs publics.

L'analyse des politiques urbaines et des effets directs et indirects qu'elles produisent sur les conditions d'habitat des populations Roms en condition de marginalité nous montre un cadre assez complexe, outre que contradictoire et de faible lisibilité (Sierra et Tadié, 2008). Dans tous les cas, le contrôle social et spatial qui se produit semble finalement le seul objectif et le plus important à poursuivre (Uitermark, 2013) par les pouvoirs publics. Soit qu'il s'agit de stratégies d'intégration (qui, par ailleurs, proviennent de l'échec des stratégies de contrôle à travers la ségrégation ou l'exclusion), soit d'exclusion, la plupart des actions politiques visent à traiter (gérer, gouverner, ...) la marginalité comme un élément en soi, comme une condition aux

contours clairs et distinguables, sans tenir compte des hybridations, des interactions multiples et réellement existantes entre les marges et les non-marges.

Dans ma communication j'ai par contre essayé de tracer une perspective différente qui permet d'approcher des nouvelles interprétations au-delà des dichotomies traditionnelles (marge/non-marge ; ségrégation/intégration ; exclusion/inclusion ; etc.) et donc de saisir les relations, interactions et interdépendances multiples qui se produisent entre les différentes dimensions de l'urbain.

Ainsi l'élargissement de la perspective d'analyse implique de considérer (au moins) deux autres domaines des politiques publiques qui ont une relation assez évidente avec les conditions de vie des migrant Roms et avec le développement de l'habitat précaire.

Premièrement, la gestion des déchets. 'Faire les poubelles' est une des activités les plus diffusées chez les Roms ; une activité qui est évidemment conditionnée par l'organisation des espaces et des temps de l'activité officielle de collecte de l'Agence Municipale en charge de ces opérations. D'abord, le travail des Roms doit en effet se dérouler avant que les poubelles soient vidées ; ensuite, le système de collecte sélective à domicile qui intéresse certaines parties de la ville fait qu'ils doivent s'organiser selon le calendrier des passages et selon les différentes zones. D'un autre point de vue, bien que le campement du Lungo Stura soit habité par 800 personnes, à cause de sa condition d'illégalité il n'est pas compris dans les opérations de collecte des déchets, et seulement trois poubelles sont placées le long du site sur presque 1 km de longueur. La présence des ordures est un trait distinctif de cet habitat précaire : outre à constituer un objet de travail, les déchets font partie du campement, ils contournent le site à former des barrières physique entre 'les Roms' et 'les autres', en renforçant le (auto)stigma qui fait des Roms les rebuts de la société. Dans ce cadre, le choix de ne pas leur accorder un service de collecte des déchets proportionné à la dimension du site exprime de manière implicite un positionnement politique assez fort.

Deuxièmement, la gestion de la mobilité urbaine et le plan du trafic ont d'importantes conséquences en ce qui concerne les possibilités des Roms de se déplacer dans la ville, à travers ses espaces et ses temps, et donc également en ce qui concerne les possibilités d'accéder à la ville, aux services et aux ressources, dans le sens lefebvien du terme. Le site du Lungo Stura se développe entre la rivière et une route à grande circulation qui dessert les industries et les centres commerciaux localisés de l'autre côté ; cette route n'a que deux feux de circulations pour la traverser, placés en correspondance des deux industries les plus importantes et qui n'ont aucun utilité pour les Roms qui habitent dans le campement. Ceux-ci, par contre, traversent habituellement la route en correspondance du centre commercial ou ils vont faire la manche, fouiller dans les poubelles, faire les courses. Bien que ce soit une pratique consolidée et assez connue, aucune réglementation du trafic n'a été mise en place par l'administration publique pour faciliter le croisement de la route et à cause de cela plusieurs accidents se sont produits au fil du temps.

Or si la condition d'illégalité du Lungo Stura empêche de considérer le campement en tant qu'une partie de la ville, on ne voit pas de différences significatives dans la manière de traiter les autres sites officiels. Pour ne donner qu'un exemple : le *campo nomadi* près du périphérique vers l'aéroport est placé loin de tout transport en commun, l'arrêt du bus le plus proche étant à 600 mètres de l'entrée du site. Tout cela pose plusieurs problèmes au niveau de déplacements, surtout pour les plus jeunes qui, pour aller à l'école, ont besoin d'y être accompagné. Etant donné que la scolarisation n'est pas une priorité pour les Roms, vues les conditions précaires qu'ils vivent, très peu de familles prennent en charge les déplacements des enfants, la municipalité leur accordant un service de transport géré par les associations. Cela renvoie aux

paradoxes et au caractère contradictoire des stratégies publiques et à la limitation de l'autonomie, voire de la mobilité des Roms dans la ville, dont on faisait mention précédemment.

Références

- Agamben, G. (2003). *Lo stato di eccezione*. Torino: Bollati Boringhieri.
- Città di Torino et Prefettura di Torino (2011), *Osservatorio Interistituzionale sugli Stranieri in Provincia di Torino - Rapporto 2011*, Torino.
- Fareri, P. (2009). *Rallentare. Il disegno delle Politiche urbane*. Milano : FrancoAngeli (A chi interessano le politiche urbane?, 119-132; publié en *Territorio*, n. 13, 2000).
- Gotman, A. (2004). L'hospitalité façonnée par le droit : la loi Besson sur l'accueil et l'habitat des gens du voyage ». In Gotman, A. (dir.). *Villes et hospitalité. Les municipalités et leurs 'étrangers'*. Paris : MSH.
- Harvey, D. (2008). The Right to the City. *New Left Review*, 35, 23-40.
- Legros, O. (2009). Les pouvoirs publics et la 'question rom' en Europe aujourd'hui. Perspectives de recherche pour une approche comparative. *Etudes tsiganes*, 39-40, 42-55.
- Manzoni, C. (2012). L'uscita dal campo : l'impatto delle politiche pubbliche sulle carriere abitative dei rom. Paper for the Espanet Conference *Risposte alla crisi. Esperienze, proposte e politiche di welfare in Italia e in Europa*, Roma, 20-22 septembre 2012.
- Marusiakova, E. & Popov, V. (2008). Les migrations des Roms balkaniques en Europe occidentale : mobilités passés et présentes. *Balkanologie*, 11(2), 18 p.
- Miftarab, F. (2009). Insurgent Planning: Situating radical planning in the Global South. *Planning Theory*, 8 (1), 32-50.
- Paba, G. (2003). *Movimenti urbani. Pratiche di costruzione sociale della città*. Milano: FrancoAngeli.
- Park, R.E. (1928). Human Migrations and the Marginal Man. *American Journal of Sociology*, XXIII, 6, 881-893.
- Potter, L. (2011). Informality, the Commons and the Paradoxes for Planning: Concepts and Debates from Informality and Planning. *Planning Theory & Practice*, 12 (1), 115-153.
- Revelli, M. (1999). *Fuori Luogo. Cronaca da un campo Rom*. Torino: Bollati Boringhieri.
- Sierra, A. & Tadié, J. (2008). Introduction. *Autrepart*, 45(1), 3-13.
- Sigona, N. (2002). *Figli del ghetto. Gli italiani, i Campi Nomadi e l'invenzione degli Zingari*. Divezzano : Nonluoghi.
- Smith, N. (1996). *The New Urban Frontier: Gentrification and the Revanchist City*. London: Routledge.
- Tosi, A. (2008). Lo spazio dell'esclusione: la difficile ricerca di alternative al campo nomadi. In Bezzecchi, G., Pagani, M., Vitale, T. (dir.). *I rom e l'azione pubblica*. Milano: Teti.
- Ufficio Pastorale Migranti (2008), *Il popolo Rom*, Quaderni dell'Ufficio Pastorale Migranti, n. 2., Torino.
- Uitermark, J. (2013). Integration and Control : The Governing of Urban Marginality in Western Europe. *International Journal of Urban and Regional Research*, doi: 10.1111/1468-2427.12069.

Charlotte Vorms, Un contrepoint historique à la réflexion sur les relations entre économies immobilières, pouvoirs publics et exclusion sur le marché du logement en Espagne

(document de travail sans notes, ni références)

La dimension mondiale de la crise actuelle a donné lieu à de nombreuses analyses « globales ». Celles-ci prolongent des analyses produites au cours de la dernière période de croissance qui soulignaient les méfaits de l'arrivée en masse de capitaux sur certains marchés immobiliers locaux, dans un contexte de dérégulation urbanistique et de désengagement des pouvoirs publics. Une fois ces constats généraux faits, il faut interroger les conséquences locales de ce contexte mondial. La question de l'échelle pertinente d'observation est au cœur de cette réflexion : peut-on dépasser celle de la ville ? Y a-t-il un modèle méditerranéen ? Le cadre national reste-il pertinent ? De mon point de vue, il l'est, au moins dans le cas de l'Espagne, sur lequel porte mon papier. Ce cadre national est en effet porteur d'une histoire longue, qui modèle l'impact local des phénomènes mondiaux décrits plus haut. C'est sur celle-ci que je propose de revenir.

L'objet de ce papier est de proposer une lecture synthétique dans la durée du lien entre économie immobilière, pouvoirs publics et habitat précaire en Espagne, fondée sur une expertise historique. En m'appuyant sur mes recherches passées et en cours sur la ville informelle, son marché immobilier, son articulation à la ville officielle et sa gestion par les pouvoirs publics (à travers le cas des faubourgs madrilènes qui se développent du milieu du 19^e siècle à la guerre civile, puis de celui des quartiers de « *chabolás* », équivalent madrilène des bidonvilles dans les années 1950-70 alors que l'Espagne est gouvernée par une dictature), je voudrais mettre en perspective la situation contemporaine et tenter à la fois de montrer l'héritage qui pèse sur elle, et de mettre au jour quelques régularités dans cette histoire. Mes recherches portant essentiellement sur Madrid, je m'appuierai principalement sur cet exemple.

On peut distinguer trois grandes périodes dans l'histoire de la production de la ville contemporaine en Espagne. On retrouve, à chacune de ces périodes, ce que je qualifierai de caractéristiques durables d'un modèle de production urbaine espagnol :

- la prédominance d'un urbanisme d'extension et d'une économie immobilière productiviste ayant un rôle moteur et un poids important dans l'économie,
- des pouvoirs publics qui, pour des raisons différentes, à des échelles différentes et selon des modalités différentes selon la période, s'appuient sur le capital privé pour la production de la ville et lui délègue une part importante de sa conception.
- une croissance urbaine duelle (pour les deux premières périodes) avec une ville officielle et une ville informelle (ces catégories sont évidemment très réductrices, et on pourra les discuter), et un marché du logement très segmenté, qui produisent une ville fortement ségréguée.
- une forte politisation des questions urbaines, avec des mouvements citoyens récurrents qui participent de l'histoire politique générale.

Premier épisode : le couple *ensanche* / *extrarradio* (années 1860-1930)[126].

À l'époque contemporaine, la première forme de segmentation entre une croissance urbaine très encadrée par les pouvoirs publics et une urbanisation périphérique en marge des projets publics est l'épisode des *ensanches* de villes. Les politiques d'*ensanche* consistent à démolir les murailles et à définir un territoire comme nouvellement urbain. Sur celui-ci, on trace une trame de rues en damier ; l'unité de base est l'îlot carré, reproductible à l'infini. Les travaux d'aménagement et ceux de construction sont dissociés temporellement ; les premiers, pris en charge par les pouvoirs publics, précèdent les seconds, qui relèvent de l'initiative privée. Ces derniers doivent respecter un cadre réglementaire strict qui garantit l'homogénéité. Les nouveaux quartiers ainsi produits[127] sont d'emblée urbains et deviennent souvent les

nouveaux centres, comme c'est le cas à Barcelone ou à Bilbao. Ils sont presque toujours les lieux de résidence de la bourgeoisie. Contemporaines des travaux conduits par Haussmann en France, les politiques d'*ensanche* sont l'expression espagnole de la réflexion sur la modernisation de la ville qui caractérisent la pensée européenne au XIX^e siècle[128].

Les premiers grands *ensanches* – ceux de Barcelone et de Madrid – sont mis en chantier dans le contexte de la croissance économique des années 1860. Ce qui s'apparente d'une certaine manière à une classification du foncier périphérique en sol urbanisable (même si la notion est anachronique) entraîne d'emblée un mouvement d'inflation brutal des valeurs foncières dans la zone ainsi classée. Madrid est une ville encore très peu industrialisée et les opportunités d'investissement sont assez rares, principalement les bons du Trésor, les chemins de fer et le foncier. La bourgeoisie urbaine, qui s'est consolidée notamment au cours de la vente des biens de main-morte (libéralisation du marché foncier et immobilier), spéculait alors sur les anticipations à la hausse liées au simple fait de l'adoption du plan. Plutôt que de construire la ville nouvelle, les Madrilènes achètent et revendent, provoquant d'ailleurs une des plus célèbres faillites de l'époque, celle du Marquis de Salamanque, rare investisseur à s'être lancé dans la construction. Cependant, la croissance démographique, accentuée du fait de la conjoncture de croissance et des chantiers de travaux publics de l'*ensanche* qui attirent de plus en plus de migrants des campagnes environnantes, trouve son exutoire au-delà de l'*ensanche*, dans une troisième couronne que l'on se met alors à désigner par le terme « *extrarradio* ». Là, les valeurs foncières sont restées très basses[129]. Des personnes venues de divers horizons achètent alors des terrains agricoles et les revendent en lots aux ouvriers madrilènes, fraîchement arrivés de la campagne. Les lotisseurs se contentent de diviser et de revendre les terrains, sans les viabiliser, à des ouvriers qui y construisent eux-mêmes une maison pour l'habiter. La part des ouvriers en bâtiment est très importante dans l'emploi industriel madrilène, ce qui explique le succès de ces lotissements. Durant cette première phase, le développement de faubourgs auto-construits en marge de l'urbanisme municipal se fait en toute légalité, ou plutôt en tirant profit d'un relatif vide juridique[130].

Commence alors la longue histoire du développement dual de la ville de Madrid : celle-ci s'étend simultanément sur deux fronts – deux ceintures qui lui sont concentriques –, selon des modalités opposées : d'un côté l'*ensanche* à la conception unifiée, au tracé planifié et viabilisé par les pouvoirs publics, où les constructions (hôtels particuliers et immeubles de rapport) obéissent à des normes strictes, devient le lieu de résidence de la bourgeoisie ; de l'autre les faubourgs, dont le tracé est le produit d'une multitude de décisions individuelles et le bâti dominé par la petite maison individuelle à un seul niveau et de faible superficie, auto-construite par les ouvriers qui l'habitent, abritent les nouvelles classes populaires de la ville. La polarisation du marché foncier et immobilier et la dualité morphologique de la ville nouvelle (hors du centre ancien) s'accompagnent d'une forme de ségrégation sociale nouvelle et radicale, très différente de celle du Paris haussmannien par exemple.

À cette époque aussi remonte le début d'une priorité donnée dans les politiques urbaines, dans les savoir-faire urbanistiques et dans l'économie immobilière, à l'extension plutôt qu'à la rénovation.

Si l'on s'efforce de réduire ce cas madrilène à quelques grandes caractéristiques, on peut évoquer : la libéralisation du marché foncier ; le développement très limité de l'industrie et ses conséquences tant en termes d'opportunités d'investissement que de structure de l'emploi ouvrier ; en conséquence : le frein à la structuration d'une filière commerciale de promotion de logements à destination d'une clientèle populaire constitué par le développement limité d'un salariat stable d'entreprise ; un État faible, dont le fonctionnement est fondé sur des chaînes de

relations clientélares qui se traduit notamment par une appropriation de la chose publique par les intérêts particuliers de ceux que l'on appelle alors les « caciques ».

Entre 1860 et 1936 cette croissance duelle connaît trois cycles immobiliers. Le deuxième est de moindre ampleur. Le troisième en revanche, qui voit se succéder une période de très forte croissance immobilière (qui s'accompagne d'une forte extension urbaine et une forte croissance démographique) dans les années 1920 et la crise des années 1930, conduit à une exacerbation des caractéristiques évoquées pour les années 1860-1880. Le boom économique lié à la première guerre mondiale (période de croissance pour l'Espagne qui n'entre pas dans le conflit), ses traductions en termes de politiques urbaines (les premiers chantiers de la Gran Vía à Madrid) et l'accélération des migrations vers les villes qu'il entraîne conduisent à une nouvelle pression sur le marché du logement et le marché foncier, donc à une forte hausse des prix. Dans ce contexte, la croissance des faubourgs s'accélère, mais leurs formes se sont dégradées par rapport aux années 1860 (parcelles et bâtiments plus petits, lotissements relégués sur des terrains plus loin des voies de communication et plus accidentés, etc.). La croissance économique s'accompagne donc d'une accentuation des différences entre habitat populaire et habitat bourgeois, ville informelle et ville officielle et d'une dégradation des conditions d'habitat et de vie urbaine des classes populaires.

La conjugaison de cette dégradation et de l'extension de ces faubourgs aggrave le problème sanitaire et urbanistique qu'ils représentent. Le « problème de l'*extrarradio* » est alors construit en question politique de premier plan. Celui-ci donne lieu à plusieurs projets de loi, mais l'organisation du pouvoir sous la Restauration empêche l'expression d'un intérêt général d'émerger et aucun de ces projets ne parvient à s'imposer face aux intérêts des propriétaires. C'est aussi le moment d'une première politisation des questions urbaines. En effet, le parti socialiste en plein développement s'empare de la question des faubourgs (dont les électeurs lui sont largement acquis) pendant la période de croissance, dont on a vu qu'elle s'accompagnait d'une exacerbation des différences entre les deux villes et des deux segments du marché ; les revendications et les formes d'action collective pour obtenir la viabilisation des lotissements et la consolidation des faubourgs, apparues dès les années 1890, prennent désormais une forme politique.

Deuxième épisode : le couple *nuevos barrios* / *barrios de chabolas* [nouveaux quartiers / quartiers de baraques ou bidonvilles] (années 1950-70)[131]

À partir du milieu des années 1950, divers observateurs, la presse et les pouvoirs publics dénoncent en Espagne, comme dans la plupart des pays européens à l'époque, une situation de crise du logement. Ses causes en sont bien connues : les destructions liées à la guerre civile (1936-39) ont fortement diminué le parc de logements, c'est le cas notamment à Madrid. La reprise et l'accélération de l'exode rural avec la reprise économique des années 1950, phénomène commun aux pays d'Europe méridionale (Portugal, Espagne, Italie, etc.), où la chronologie générale de l'urbanisation à l'époque contemporaine est décalée par rapport aux pays du nord de l'Europe occidentale, vient aggraver la pénurie de logements, donc augmenter le surpeuplement et dégrader les conditions d'habitation. À Madrid, comme dans de nombreuses villes d'Europe du sud, cela se traduit par le développement de la sous-location de parties de logement (c'est-à-dire la cohabitation de plusieurs ménages au sein d'un même logement) et par une extension de quartiers d'auto-construction en périphérie. Il s'agit d'un nouvel épisode du phénomène décrit pour la période précédente : comme avant la guerre, des

propriétaires fonciers divisent des terres agricoles pour les vendre en petits lots à des ouvriers qui construisent d'abord pour se loger, puis éventuellement pour donner des baraques à bail. Divers éléments, toutefois, différencient cet épisode du précédent. Le premier est le contexte politique, celui d'une dictature établie au terme d'une guerre civile et par une répression d'une très grande violence, qui recourt à l'arbitraire pour entretenir la peur. En second lieu, ce régime, comme les autres pays européens, met en place un système de planification urbaine qui repose sur le zonage (le premier plan général pour Madrid est adopté en 1946) et refond la législation en matière d'aménagement urbain par la loi foncière de 1956. Comme en 1860, ce nouveau cadre réglementaire et ce nouveau plan provoquent à leur tour une urbanisation hors plan, hors cadre réglementaire. Les terrains non constructibles au titre du plan de 1946 voient leur valeur baisser. Ce sont donc souvent ceux-ci que leurs propriétaires vendent en lots. Ceux-ci, officiellement inconstructibles, sont bâtis sans permis. À partir de l'adoption de la loi de 1956, l'interdiction de lotir un terrain sans autorisation est de nouveau explicitée. Le plan de 1946 et *a fortiori* la loi de 1956 relèguent ainsi l'urbanisation d'auto-construction dans l'illégalité. Cette génération d'auto-construction est donc plus précaire juridiquement que ne l'était la précédente. Cette précarité juridique entraîne un moindre investissement, donc une plus grande précarité matérielle du bâti.

Comme à la période précédente, l'extension urbaine se fait de manière simultanée selon deux modalités opposées. D'un côté les nouveaux quartiers de logements de promotion publique et privée, très majoritairement le fait de grands promoteurs qui opèrent sur des très grandes surfaces (« plans partiels », équivalents de plans de zones) forment de vastes ensembles d'habitat collectif à la conception unifiée, architecturalement très homogènes. Les appartements de taille et de qualité très diverse disposent des éléments du confort moderne (eau courante, salle de bain). Pour la plupart commercialisés en accession à la propriété (selon des procédures d'attribution hors marché ou régulées par le marché selon les types d'ensembles), ils hébergent des ménages qui vont des classes supérieures aux classes populaires. Chaque ensemble de logements toutefois cible une clientèle spécifique et héberge des ménages socialement très homogènes. Les nouveaux quartiers de promotion privée accueillent les classes moyennes et supérieures, ainsi que la fraction supérieure des classes populaires, celle qui a accumulé une petite épargne et surtout qui peut attester d'un emploi stable lui assurant des revenus réguliers. L'essentiel des fractions des classes populaires exerçant des emplois occasionnels légaux ou non, aux revenus irréguliers, sont reléguées sur le marché des sous-locations et des *chabolos*. La segmentation du marché est inscrite dans l'espace de la ville et conduit à une ségrégation sociale forte dans les nouvelles extensions. Comme à la période précédente, mais selon des modalités différentes, les pouvoirs publics ne cherchent pas à enrayer la segmentation du marché et la ségrégation qu'elle entraîne.

Jusqu'au milieu des années 1950, les pouvoirs publics tolèrent cet exutoire à la pénurie de logements populaires que constitue l'urbanisation des faubourgs, comme cela avait toujours été le cas jusque là. Lorsque l'État franquiste lance une politique forte de relance de la construction (qui est aussi une politique sociale de logement), ce que l'on appelle désormais des « *chabolos* » (baraques) entrent en ligne de mire. En effet, celles-ci – qui constituent en outre une menace pour l'ordre public – font une occupation extensive du foncier. Les deux modes d'urbanisation entrent donc en concurrence. Pour la première fois en Espagne, la logique de production immobilière touche des zones déjà bâties (certes mal, de manière partiellement illégale et non viabilisée). Il faut « nettoyer » les baraques pour construire les « nouveaux quartiers », qui sont le fait de promoteurs privés aidés et de promoteurs publics. La première mesure prise est strictement répressive : en 1957 un décret interdit la migration à Madrid de personnes ne

pouvant attester d'un logement dans la ville et autorise la destruction sans autre forme de procès des bâtiments construits sans autorisation, elle autorise aussi l'expropriation des terrains sur lesquels ces bâtiments sont construits ou menacent d'être construits. Lorsque la croissance économique retrouvée atteint les taux record des années 1960 et que la production immobilière privée s'accélère, la pression sur les baraques s'accroît : des quartiers entiers, parfois construits depuis plus d'une quinzaine d'années, sont menacés d'être rayés de la carte par des plans de zone sortis des cartons des promoteurs. Expropriations et évictions se multiplient provoquant un nouvel épisode de politisation des questions urbaines. Les habitants menacés d'éviction s'organisent, formant un mouvement citoyen qui participe de l'opposition au franquisme à partir des années 1960 et est acteur de la Transition démocratique.

Comme à la période précédente, la croissance conduit ainsi à la précarisation matérielle et juridique de l'urbanisation informelle et du segment du marché immobilier qui accueille ceux qui ne parviennent pas à accéder au marché légal.

En schématisant, on peut également dire que comme à la période précédente, mais selon des modalités différentes encore, les pouvoirs publics épousent les intérêts des acteurs du segment du marché correspondant à la ville officielle, même si ceux-ci ont changé. Aux propriétaires fonciers de la période précédente succèdent les promoteurs immobiliers, qui s'établissent en mettant à profit les aides publiques à la construction. L'État, qui reprend la main sur les municipalités, fonde sa politique du logement sur la relance de la construction privée par des aides publiques. Dans un contexte de très grande pénurie de capitaux et de matériaux, le gouvernement franquiste mise, pour relancer l'économie et réamorcer la croissance, sur deux secteurs à très faible valeur technologique, reposant essentiellement sur la main d'œuvre : le bâtiment et le tourisme (qui est aussi en partie du bâtiment). Le choix d'un développement économique fondé notamment sur une économie immobilière productiviste résulte, comme à la période précédente, de la structure de l'économie espagnole et, beaucoup plus clairement qu'à la période précédente, du contexte particulier de l'après-guerre en Espagne. Le choix de favoriser l'accession à la propriété plutôt que le développement du locatif et de s'appuyer sur les promoteurs privés a certes une dimension idéologique, mais elle répond aussi aux contraintes spécifiques d'un État pauvre, affaibli par la guerre puis l'isolement diplomatique des années 1940, qui n'a pas les moyens de financer la construction et l'entretien d'un vaste parc locatif privé comme celui qui se constitue alors en France^[132]. La petite épargne populaire et le travail sont ainsi mis à contribution pour soutenir la production de logements.

Troisième épisode (milieu des années 1990- milieu des années 2000).

Lorsque l'Espagne renoue avec la croissance au milieu des années 1990, le poids de l'immobilier dans l'économie, dont on a vu qu'il remonte à la fin du 19^e siècle et qu'il a été encore renforcé par les politiques économiques franquistes, conduit ce secteur à capter, comme aux périodes précédentes, les capitaux qui affluent de l'étranger. Ceux-ci vont notamment gonfler la production d'immobilier touristique sur les côtes. Par ailleurs, la structure du marché du logement – la prédominance absolue de l'occupation en propriété (86% du parc), dont on a vu la genèse, et un cadre juridique et fiscal défavorable à la location – conduit les liquidités des ménages espagnols artificiellement solvabilisés par des taux d'intérêts bas à s'investir massivement dans de l'immobilier résidentiel non destiné au marché locatif, voire à se lancer délibérément dans des transactions à caractère spéculatif. Sans donner dans des explications culturalistes, on peut tout de même évoquer une tradition ancienne d'investissement dans le sol puis dans la pierre des ménages espagnols, exposée plus haut, ainsi que la mémoire de fortunes bâties sur des transactions immobilières réussies. Depuis la fin du 19^e siècle, le foncier urbain,

depuis les années 1960 l'immobilier résidentiel urbain et touristique sont l'affaire lucrative par excellence dans les représentations collectives, dont attestent nombreux livres, films, séries télévisées, etc. La mémoire des conditions de logement dramatiques de la génération des grands parents dans les années 1960, et des luttes pour obtenir un logement digne dans les années 1970 et 1980 a sans doute aussi eu sa part dans ce mouvement. Les facilités bancaires des années 1996-2007 semblaient pouvoir exaucer le rêve, sans doute nourri par cette mémoire récente, de l'amélioration des conditions de logement, de l'accès à ce qui représente alors la modernité dans ce domaine (non plus l'eau courante ou la salle de bain, comme dans les années 1960, mais la piscine ou la piste de padel privative).

Passée la crise économique des années 1980 et les politiques urbaines d'équipement et de rénovation ou réhabilitation auxquelles elles avaient donné lieu dans le contexte politique particulier des premières années de la démocratie, les pouvoirs publics renouent avec des politiques d'extension. À partir des années 1990, et comme aux périodes précédentes selon des modalités différentes, les pouvoirs publics programment l'urbanisation de nouvelles zones de terrain. Après les *ensanches* du 19^e siècle et les *poligonos* des années franquistes, ce sont les *PAUs* (Programmes d'opérations urbanistiques) qui reclassent de grandes quantités de foncier. Comme aux périodes précédentes, encore, la liberté de l'initiative privée dans le dessin de ces plans de zones est importante. À partir de l'alternance politique qui ramène le Parti populaire au pouvoir en 1996, dans le contexte économique mondial évoqué plus haut, la tendance s'accroît. Le plan général de Madrid de 1997 augmente fortement les surfaces urbanisables, tandis que la part de ce qui s'apparente à du logement social diminue dans les nouveaux plans de zone et que se dégradent les espaces publics (réduits à de la voirie, des espaces verts en couloir bordant les autoroutes, etc.). Dans la logique libérale qui est la sienne et qui est alors globalement dominante à l'échelle mondiale, le gouvernement réforme en 1998 la loi foncière ouvrant la possibilité d'urbaniser tout terrain qui n'est pas explicitement protégé et revenant sur les procédures limitant les plus-values foncières. Il s'agit officiellement de faire pression à la baisse sur le prix du logement, alors en très forte hausse, en levant le verrou de la pression foncière. Le résultat est inverse comme on le sait.

Le dernier élément à évoquer pour cette période, qui rejoint certaines tendances de longue durée, est le rôle des municipalités. Mise à mal durant le régime franquiste qui centralise très fortement l'administration publique et dessaisit les municipalités de la plupart de leurs prérogatives, l'autonomie municipale est naturellement un des points importants de la constitution démocratique de 1978. Globalement celle-ci opère une forte décentralisation des pouvoirs, en réaction à la dictature. La tutelle étatique se réduit à un cadre réglementaire minimal que chaque région doit préciser. Les compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement sont quant à elles entièrement transférées aux municipalités. Celles-ci ont toutefois des ressources faibles. Chroniquement déficitaires, elles usent alors de leurs prérogatives en matière de classification des sols pour se financer. Ce faisant, elles reprennent, là encore sous des formes différentes, une tendance observée dans la durée des pouvoirs publics espagnols à utiliser la production foncière et immobilière privée pour produire de la valeur. L'État franquiste s'appuyait sur les promoteurs privés pour relancer l'économie et produire des logements, les municipalités se sont appuyées sur ces mêmes promoteurs pour obtenir des ressources. Naturellement ces modes de gestion sont par nature court-termistes, car elles sont très coûteuses à long terme (gestion peu rationnelle du patrimoine foncier, abandon de la planification, problèmes d'équipements, etc.). On retrouve ici aujourd'hui des dysfonctionnements qui caractérisaient déjà les villes espagnoles dans les années 1960.

Ce déficit de planification n'est naturellement pas allé dans le sens d'un rééquilibrage social de la ville. Par ailleurs, l'inflation des valeurs immobilières, et l'intérêt qu'y trouvaient les municipalités a conduit la logique de production immobilière à s'emparer aussi des tissus urbains existants. À la période précédente, les promoteurs avaient obtenu l'expropriation et la démolition des quartiers d'auto-construction récents non consolidés dont les habitants évincés étaient au mieux relogés plus loin. Dans les années 2000, le mouvement a touché les quartiers centraux et péri-centraux populaires : Lavapiés à Madrid, le Raval ou la Barceloneta à Barcelone, par exemple. Leurs habitants, souvent propriétaires occupants modestes n'ayant pas les moyens d'entretenir un bâti ancien – ceux là mêmes dont les municipalités socialistes des années 1980, dans une période de récession, avaient subventionné les travaux – se sont vus expropriés. Si on ne peut sérieusement soutenir l'idée d'une extension urbaine duelle lors de cette dernière période (il existe certes des bidonvilles en Espagne, mais leur participation à l'extension urbaine, tant en termes de surface que d'habitants, reste anecdotique), on peut toutefois s'interroger sur la pérennisation d'une forme de dualité du marché immobilier. En effet, où sont allés les personnes évincées des logements expropriés et les nouveaux entrants sur le marché qui ne pouvaient pas accéder sur le marché du logement officiel (jeunes décohabitants et migrants venus d'ailleurs) ? On peut souligner l'essor de la pratique du squat. Pour l'essentiel, cependant, on peut faire l'hypothèse d'un reflux de ces ménages hors du marché du logement urbain, soit vers la cohabitation avec des parents (personnes âgées s'installant chez leurs enfants et jeunes ne parvenant pas à quitter le foyer des parents), soit vers des régions qui ne connaissent pas de pression sur le marché du logement, souvent en faisant de la résidence secondaire une résidence principale (typiquement personnes âgées retournant occuper leur maison au village – l'Espagne étant en effet un des pays d'Europe où le taux de ménages possédant une résidence secondaire est le plus élevé).

Pour conclure : des régularités ?

Après m'être efforcée de montrer les héritages qui ont pesé sur l'évolution des villes espagnoles lors du dernier cycle immobilier, je voudrais m'interroger sur les régularités que l'on peut observer entre ces trois épisodes.

1° De l'*ensanche* du 19^e siècle, aux plans de zones franquistes, puis aux Programmes d'opérations urbanistiques (PAU) des années 1990 et 2000, on retrouve un même urbanisme d'extension, à tendance nettement inflationniste, s'accompagnant de mouvements spéculatifs.

2° Les pouvoirs publics, du fait de leur faiblesse (régime de la Restauration où les institutions sont appropriées par les « caciques ») ou d'un manque de ressources (État espagnol jusqu'aux années 1960, municipalités dans la période démocratique), ont en effet encouragé cette économie immobilière productiviste par des politiques urbaines laissant la part belle à l'initiative privée en matière de conception urbanistique et de plus values foncières.

3° Cet urbanisme à tendance inflationniste exclut du marché du logement formel une partie de la population, provoquant l'apparition d'un autre marché (légal ou non selon la période) où celle-ci trouve à se loger. Des années 1860 à 1970, cela se traduit par à une extension urbaine sur deux fronts et selon deux modalités opposées, correspondant à ces deux segments du marché. Cette projection de la polarisation du marché sur l'espace urbain conduit donc à une ségrégation sociale forte et stable dans le temps dans les grandes villes espagnoles.

4° Les périodes de très forte croissance se traduisent par une dégradation des formes de l'urbanisation informelle (reléguée plus loin, matériellement et juridiquement plus précaire) et du segment du marché qui lui correspond. Elles sont donc paradoxalement des périodes

d'aggravation des conditions de vie urbaine et d'habitation des ménages qui ne parviennent pas à accéder au marché officiel.

Que s'est-il produit à ces différentes époques quand la conjoncture s'est inversée et la croissance interrompue ? Les années 1930 furent celles du début de l'équipement des faubourgs par la première municipalité de la Seconde République, à forte composante socialiste. Les revendications urbaines, qui s'étaient politisées au plus fort de la croissance dans les années 1920, sont partiellement satisfaites dans une politique d'équipement et de travaux publics qui est aussi une politique de sortie de crise, donc à vertu contra-cyclique, au moment où extension et croissance s'arrêtent. Dans les années 1980, les revendications urbaines formées au plus haut du boom des années 1960, dont la dimension politique s'étaient radicalisées au moment du retournement de la conjoncture dans les années 1970, trouvent elles aussi satisfaction dans la politique urbaine des premières municipalités démocratiques postfranquistes. À Madrid, celle-ci vise à l'équipement d'une ville qu'on ne s'occupe plus d'étendre ; elle vient enfin à bout des baraques en mettant en œuvre une opération de relogement extrêmement vaste, conçue de concert entre élus et habitants encadrés par des associations de quartier et conseillés par des experts engagés. On peut donc s'interroger sur la régularité de politiques d'extension productivistes dans un cadre réglementaire lâche en période de croissance et de politiques urbaines à visée plus sociale, d'équipement, de requalification et de rééquilibrage conduites, en période de crise, avec une vertu manifestement contra-cyclique, par des gouvernements portés au pouvoir notamment par des mouvements citoyens.

Mon analyse d'historienne s'arrête là, mais on peut s'interroger sur le sens de ce nouvel épisode de politisation des questions urbaines que l'on observe aujourd'hui, à travers notamment le mouvement squat, la rencontre de celui-ci avec des revendications politiques de démocratisation plus globale (Mouvement 15 M), et sa jonction localement, dans les quartiers, avec ce qu'il reste du mouvement de la génération précédente, à savoir les structures des associations de quartier.

Madani Safar Zitoun, Le paradoxe des politiques de relogement à Alger : une intégration désintégrant ?

(Texte provisoire, ne pas citer).

Introduction :

Ce texte fait écho et reprend l'essentiel de l'argumentaire que nous avons développé dans une conférence donnée en février 2012 à Montréal qui s'intitulait « *Retour du politique ou revanche du « communautaire » ? Une lecture sociologique des « révolutions arabes* » dans laquelle nous défendions la thèse selon laquelle la manière selon laquelle s'étaient formés et noués les liens de proximité à l'échelle locale : quartiers, micro quartiers, rues, etc... dans les pays du Maghreb qui avaient connu des mouvements accélérés d'urbanisation, dans des contextes socio politiques nationaux caractérisés par des modes d'articulation spécifiques des populations locales aux pouvoirs centraux, expliquait en grande partie la montée en force du lien communautaire, et ses effets en terme de choix politiques et électoraux. Nous affirmions toutefois, par clause de précaution et afin de ne pas déduire de l'analyse des faits des

généralisations abusives, que la comparaison des effets de l'application des politiques urbaines dans les trois pays du Maghreb mettait à la fois en exergue leurs différences et singularités et leurs effets contrastés sur la dilution ou le renforcement des liens communautaires dans leurs acceptions primaires (liens de parentés, tribaux, segmentaires,...). Nous soulignons même le contraste fort existant entre les politiques urbaines construites sur le principe de l'accès aux biens résidentiels par le biais du marché comme dans le cas marocain, qui conduisent à un affaiblissement des stratégies collectives et celles construites sur le principe d'une distribution administrative qui débouchent, comme dans le cas algérien, sur un renforcement des processus d'agrégation et de reconnaissance communautaires.

C'est dans cette perspective théorique générale que se place cette réflexion sur la dimension affichée comme intégratrice à la citoyenneté urbaine contenue dans les pratiques de relogement usitées par les pouvoirs publics algériens depuis quelques décennies mais qui ont conduit paradoxalement à la désagrégation de cette même citoyenneté, comme concept d'inclusion dans la nation, et son remplacement par des régimes d'engagement et d'appartenance communautaires, par des micro identités fortes et actives qui constituent le référentiel de l'action des individus en milieu urbain et des ressources de lien, de négociation mobilisées dans les mouvements sociaux observés.

L'analyse que nous proposons se base sur un certain nombre de résultats d'enquêtes et d'études réalisées entre 2002 et 2006 qui ont concerné deux types d'opérations particulières : les opérations de distribution par le biais de procédures « administratives » dans la périphérie algéroise d'une part et plusieurs opérations de relogement d'habitants de bidonvilles et autres « cités de transit » ou de « recasement » déployées à Alger et dans d'autres villes durant la même période. Les matériaux utilisés dans l'analyse sont tirés de publications personnelles et de travaux de recherche inédits.

1. Des approches des faits d'urbanisation qui ont escamoté la part prépondérante des sujets collectifs des stratégies d'installation résidentielle.

Il faut tout d'abord rappeler, comme nous l'avons fait dans des mises au point conceptuelles précédentes^[133] que les travaux menés sur l'Algérie, notamment sur les processus d'urbanisation, dans leur dimension sociologique, ont été dans l'ensemble alimentés d'un point de vue conceptuel par plusieurs sources de référents théoriques.

Il serait fastidieux de citer toutes ces approches qui se sont succédées du milieu du 20^{ème} siècle aux années 70, avant et après l'indépendance nationale. Elles se sont caractérisées, à quelques exceptions près, par une propension à escamoter, à sous analyser les faits d'urbanisation à soubassement communautaire. Parties de très loin dans le temps, comme les travaux de Jacques Berque qui dans son article célèbre (« Médinas, villeneuves et bidonvilles ») décrivait la logique de déploiement des bidonvilles ainsi : « *Le faubourg donne l'assaut de toutes parts. Il le fait par le jeu des facteurs naturels, de facteurs spontanés, et en tous les cas de facteurs irrationnels et souvent barbares : c'est une sorte d'urbanisme sauvage, en rupture avec l'urbanisme de la cité, non seulement la vieille cité musulmane, mais la nouvelle cité islamo-européenne. Le faubourg lutte contre l'une et l'autre à la fois.* », ces travaux soulignent certes la logique d'opposition culturelle entre deux paradigmes de villes, l'une irrationnelle et « illégale » et l'autre rationnelle et « légale », mais sans trop s'appesantir sur le caractère souvent collectif des processus d'installation de non- villes dans les marges de la cité.

Pour un anthropologue comme J. Berque, familier et spécialiste de la chose tribale et de la logique d'organisation segmentaire des sociétés maghrébines, c'était peut être aller vite en

besogne et en généralisation que de vouloir repérer du tribal, voire du communautaire dans le sens lignager du terme, dans les modalités de structuration des liens sociaux bidonvillois. Il n'en reste pas moins que sa définition très large de la tribu nord-africaine qui est selon lui « *la synthèse temporaire où, sous un nom d'ensemble et au plus près des bases, des éléments multiples procédant de séries formelles ou concrètes, et réfèrent d'une part au terroir, d'autre part à des aires plus étendues, poursuivent une perpétuelle et réciproque conversion* »^[134] ne ferme pas la porte à des interprétations des situations observées. Même si par ailleurs il souligne que « *la période coloniale et les formidables mutations socio-économiques qu'elle devait provoquer auront augmenté le nombre et la puissance [des variantes tribales] au point d'exténuer ou même d'anéantir, selon le nombre et le contour et l'existence des groupes traditionnels* »^[135], il n'exclut pas cette possibilité de reproduction du groupe tribal dans la ville.

Il ne semble toutefois pas avoir envisagé, prisonnier qu'il était de ses attaches disciplinaires, et par conséquent de la conception qu'il se faisait de la puissance du référent lignager dans les pratiques et les comportements sociaux, la profondeur des mutations socio-économiques "formidables" dont il parle. Dans un autre texte en effet^[136], même s'il souligne la force de délitement du lien social primaire induite par l'urbanisation, qui contribue à casser les solidarités primaires, il qualifie ces phénomènes récents comme des "alluvions de l'histoire", des sortes de dépôts de substance matérielle ou immatérielle qui viendraient se déposer, se superposer à cette matrice culturelle fondamentale qui constitue le soubassement ultime de la société. Le référent tribal reste là, enfoui dans les mémoires et il constitue la matrice "en dernière instance" comme disent les marxistes, des logiques d'organisation sociale. L'auteur n'est pas allé cependant jusqu'à débusquer les formes à travers lesquelles ce référent affleure à la surface, et comment il fournit des schèmes d'organisation et de mobilisation dans les stratégies des groupes sociaux en plein processus de migrations, de déplacement vers les villes. On se serait attendu que les recherches ultérieures sur les bidonvilles s'emparent de cette idée pour expliquer les modalités d'inscription des populations dans l'espace, notamment dans les années cinquante qui virent un extraordinaire mouvement de gonflement des bidonvilles algérois. Dans leur enquête de 1954^[137], Descloitres et Reverdy donnent quelques indications sur le caractère régional de l'installation des populations bidonvilloises algéroises, mais sans aller dans le détail de l'analyse des formes de structuration interne des sites.

Et ce ne fut pas Bourdieu, dans le cadre de ses travaux sur l'Algérie pendant cette période^[138] qui apporta des éléments plus documentés sur cette question, du fait de la nature même des populations qu'il eut à observer : des populations provenant de villages et zones rurales entières regroupées dans des "camps de regroupement" par les autorités militaires, c'est-à-dire des groupes "primaires" entiers ; groupes familiaux, groupes tribaux, "çoffs", "farqas", etc... Ce qui rendait peu pertinent toute analyse portant sur les dynamiques objectives de restructuration des groupes, qui étaient déjà là, déjà formés, mais seulement déplacés dans des camps artificiellement construits, toutefois complètement soustraits de leur base économique. Et c'est dans ces conditions d'habitat tout à fait artificielles d'un point de vue sociologique que Bourdieu a réalisé l'ensemble de ses analyses sur les impacts du déracinement, s'appesantissant sur les transformations symboliques du rapport au monde et à la tradition chez les individus.

Cette posture méthodologique de négation du groupe et d'observation des mutations des représentations et des pratiques au niveau individuel contribua à dévoyer quelque peu la réflexion sociologique sur les effets du relogement comme nous l'avons développé dans une publication récente^[139] dans une sorte d'impasse conceptuelle, mais qui passa inaperçue, du fait qu'elle s'insérait dans des paradigmes explicatifs largement légitimés par la science sociale

mondiale, ceux qui se basaient sur un modèle de transition des sociétés de formes traditionnelles et communautaires vers des formes de liens sociaux plus modernes, les liens “sociétaires” basés sur l’individualisation des comportements et des stratégies.

Même les contributions aussi fines et de grande qualité conceptuelle comme ceux de Sayad sur le « rapport au logement moderne »^[140], ceux de Boukhobza sur les mutations sociales dans l’Algérie post coloniale^[141], ni même les nombreuses études sur « l’intégration citadine » comme celle de Benatia^[142], sans parler des travaux des géographes comme Mutin, Sgroï – Dufresnes^[143] ne se penchèrent pas du tout sur le fait communautaire dans la ville, du moins de manière centrale, en le prenant en charge empiriquement et conceptuellement.

Il a fallu attendre un certain nombre d’années pour que les chercheurs algériens, ceux du moins qui s’étaient penchés sur les formes d’habitat informel comme A. Hafiane^[144], Younsi^[145], sur la manière dont s’étaient réorganisés les groupes en fonction d’“affinités électives” dans les villages agricoles socialistes comme Safar Zitoun^[146], les travaux de Nora Semmoud^[147] sur la périphérie algéroise mais surtout les travaux de sociologie rurale menés par C. Chaulet^[148] pour que se constitue une masse critique d’observations et de tentatives de prise en charge conceptuelle du fait communautaire.

La sociologie urbaine algérienne, restée prisonnière des « *paradigmes culturalistes fondateurs hérités de la tradition sociologique française* »^[149], celle qui avait fait l’impasse sur les phénomènes de groupes, redécouvrait dans les modalités d’inscription des populations rurales, à la fois la reproduction du fait lignager et tribal dans le sens large du terme dans les poches d’urbanisation “spontanée” et “sauvage” qui se créaient dans les périphéries des agglomérations, mais redécouvrait la force du fait communautaire et villageois à l’intérieur même des villes, que ce soit dans les quartiers anciens (médiinas, quartiers coloniaux), dans les sites de bidonvilles, et même paradoxalement dans les nouveaux ensembles d’habitat collectif, notamment ceux qui avaient accueilli les populations ayant fait l’objet d’opérations de relogement « en paquets » dans les années 80 ou plus tardivement encore.

Mais c’est surtout dans l’abondante littérature grise produite depuis quelques années dans les différentes universités algériennes (Alger, Oran surtout) et dans les travaux menés par Msilta L.^[150], Ouarda Mazouz^[151] et Safar Zitoun^[152] sur les opérations de relogement dans la périphérie algéroise que ces dimensions collectives des stratégies résidentielles et des pratiques de “coagulation” des groupes communautaires dans l’espace, de même que les formes de restructuration du lien social de proximité dans les grands ensembles d’habitat collectif à partir essentiellement de référents identitaires tenant à l’appartenance à des groupes, furent plus finement analysées.

Il serait fastidieux de développer les différentes compréhensions et explications que les chercheurs ont donné à ces phénomènes, qui oscillent entre des approches urbanistiques et juridiques mettant en exergue le caractère inadapté des règles et instruments d’urbanisme qui passent à côté du sujet [Hafiane], des approches plus anthropologiques soulignant la capacité des groupes migrants d’utiliser les ressources de solidarité interne et de division des rôles dans leurs stratégies d’exploitation des ressources d’emploi et d’installation résidentielle offertes par l’environnement social et économique général (Chaulet), l’efficacité des stratégies collectives dans la recherche d’opportunités résidentielles dans un contexte de rareté de la ressource foncière et de verrouillage des canaux d’accès formels [Safar Zitoun] et d’autres pistes explicatives beaucoup plus centrées sur les pratiques de mobilisation des ressources de l’informalité dans un contexte d’exclusion de beaucoup d’individus des filières d’accès par les dispositifs administratifs [Semmoud].

En tout état de cause, ce qui apparaît nettement à la revue succincte de ces approches, c'est bien à la fois la confirmation de l'existence d'un fait communautaire puissant, sous diverses formes et métamorphoses dans le contexte urbain algérien, mais c'est surtout le constat, déjà documenté par ailleurs dans d'autres contextes sociaux ayant vécu de rapides et puissants mouvements migratoires internes^[153] de l'efficacité du lien communautaire, qu'il soit villageois ou d'une autre qualité, comme moyen puissant d'intégration à la ville.

Dans cette perspective donc, il semble bien que les modalités à travers lesquelles se sont déroulées les processus de réoccupation des villes européennes abandonnées par leurs occupants à l'indépendance du pays, avaient favorisé dès le départ les stratégies de squattage de groupe, provoquant l'homogénéisation "régionale" ou villageoise de quartiers entiers des centres villes^[154]. Ces processus d'agrégation à soubassement communautaire se sont poursuivis par la suite à travers les stratégies de lotissements informels à la périphérie dans les années 1970, 1980, qui ont été achetés par des groupes de gens appartenant sinon à la même famille, du moins se connaissant entre eux, et à travers les modalités de fixation de fragments communautaires forts dans la périphérie algéroise (des "gated communities" dans le sens anthropologique du terme) dans les années 1990 caractérisés par une grande précarité sécuritaire, mais aussi par l'absence de régulation de l'Etat dans les zones périphériques. De quelque point de vue que l'on se place, on constate que dans l'ensemble, les dynamiques d'urbanisation en périphérie ont contribué à renforcer le lien communautaire de proximité plutôt qu'à l'affaiblir et le dissoudre.

L'intégration à la ville, à la cité, dans le contexte algérien, passerait donc nécessairement par une sorte de stade communautaire préliminaire, qui soit se consolide et perdure quand les conditions sont réunies, soit se délite progressivement sous l'effet de la mobilité des individus. Dans cette perspective, les divers travaux menés sur les effets sociaux des opérations de relogement d'habitants de quartiers anciens taudifiés ou de bidonvilles montrent bien la résurgence du lien communautaire comme ressource organisationnelle dans les mouvements revendicatifs quand il préexiste, quand il est déjà là, inscrit dans la matérialité de l'espace, ou bien sa réinvention à partir du bricolage de ressources symboliques identitaires quand il s'est transformé en lien "mou".

Et dans cet esprit également, il apparaît de manière très nette, à l'observation des dynamiques sociales qui se sont enclenchées dans les diverses opérations de relogement que nous avons étudiées, que ces dernières sont fondamentalement des opérations qui ont mis en tension, en confrontation symbolique les deux registres d'appartenance contradictoires dans lesquels se meuvent les populations ciblées : d'une part l'appartenance à un groupe résidentiel, une "communauté résidentielle" souvent fortement structurée autour de lien de parenté primaires d'une part, et l'appartenance à une citoyenneté urbaine assez abstraite^[155] qui dépasse le cadre étriqué des limites du quartier, du village urbain d'autre part. A cela s'ajoute la tendance très forte à l'autonomie résidentielle et à l'individualisation sociale des ménages, tendance forte déjà repérée par Boukhobza, Sayad dans les années 1970 et par de très nombreux travaux de terrain réalisés dans les années 1980, relevés par Hafiane [idem], Safar Zitoun^[156] et d'autres auteurs.

C'est dans ce sens qu'il faut lire et comprendre la proposition exprimée dans le titre : celle d'un processus où les familles et les individus relogés, selon leurs parcours, leurs attentes et leurs degré d'inscription communautaire, sont sommés de trouver une solution symbolique concrète leur permettant de vivre cette double, voire triple appartenance. Il semble en effet, à travers les nombreuses observations de terrain collectées es dix dernières années, que les opérations de relogement telles que pratiquées dans le pays, en procédant au relogement "par paquets" des

groupes résidentiels existants dans les différents quartiers et sites de bidonvilles traités, contribuent non pas à casser les liens communautaires préexistants, mais à les consolider, provoquant en cela des effets “désintégrateurs” assez nets du point de vue de la restructuration moderne du lien social.

2. Des processus d'urbanisation contrastés, mais qui produisent de nouveaux espaces marginaux et de nouvelles configurations de liens sociaux

Nous ne reviendrons pas sur la démonstration que nous avons faite du processus d'urbanisation à la périphérie, qui joint au processus de relogement par « paquets » des populations bidonvilloises, avait contribué à réactiver le fait communautaire et les dynamiques de “communalisation”, dans le sens wébérien du terme, des revendications habitantes[157]. Soulignons les grandes conclusions auxquelles nous avons abouti, à propos des dynamiques enclenchées dans les années 1980 et 1990.

« Entre 1987 et 1998 la ville d'Alger a connu une poussée d'urbanisation d'une vigueur jamais atteinte auparavant. En l'espace de onze années, cette urbanisation a consommé plus de surface que durant le siècle précédent.

L'épisode des Délégations Exécutives Communales (DEC) qui furent mises en place après 1992, en remplacement des municipalités FIS élues en 1991 aura été du point de vue de la distribution du foncier public une période faste. Les diverses clientèles arrimées au secteur public ont été grassement servies dans cette période, confortant les logiques prédatrices qui s'étaient mises en place durant la décennie précédente.

Ce qu'il faut souligner en termes d'effets sur la ségrégation, c'est la confirmation de la forme d'urbanisation “fragmentaire” qui avait commencé à se dessiner dans les années soixante-dix à la suite des phénomènes d'évasion foncière dus à la municipalisation des sols. Les tendances au regroupement de populations ayant des affinités entre elles, parce qu'elles appartiennent aux mêmes filières et réseaux de captation et de distribution est à cet égard remarquable. On assista à création de lotissements rassemblant des gens de telle catégorie sociale (militaires, gendarmes, grossistes, etc...), d'autres des gens de telle région” (Sétifiens, bordjiens, etc...), de telle administration, etc...

En somme, des modalités de cristallisation dans l'espace des réseaux d'appartenance plutôt que de disponibilité de ressources financières. A la géographie de la répartition des grandes catégories ou couches sociales dans les territoires périphériques, en fonction des critères d'accès financiers s'est substituée une géographie de l'implantation des groupes d'appartenance dans l'espace. La nouvelle donne juridique apportée par la loi de 1990 n'a en fin de compte fait qu'accélérer le mouvement de dilapidation et de distribution terres du domaine privé de l'Etat à des groupes de pression et des réseaux de captation des ressources tapis dans les rouages de l'Etat.

La meilleure illustration de ce phénomène est fournie par la commune de Draria dont nous analysons les nouvelles formes d'urbanisation.

Un exemple éloquent : la commune de Draria.

La commune de Draria offre une illustration parfaite de processus décrits plus haut. De petite bourgade rurale dans les années soixante-dix, elle a connu en l'espace de vingt années une expansion urbaine extraordinaire. La figure N° 5 regroupe quatre cartes établies à partir de photographies aériennes en 1977, 1983, 1992 et 1997 permet de retracer l'évolution du phénomène. On relève deux processus :

A - La création de lotissements réguliers autour du chef-lieu ;

B - La création *ex nihilo* ou presque de lotissements irréguliers (clandestins) dans les zones rurales desservies par des réseaux de voirie secondaire (sites de Seballa et de Boudjema Temime) et parfois même, complètement enclavées comme Oued Tarfa.

Les modalités de création des lotissements du premier type A :

Elles sont très diverses. Une analyse détaillée permet de reconnaître les quatre sous-types suivants du type A :

A1 - Un premier groupe de lotissements créés dans le cadre des Réserves Foncières Communales entre 1977 et 1992 englobant deux catégories :

- les lotissements de type “promotionnel” comme on les appelle aujourd’hui et destinés à une clientèle non-défavorisée, consistant en des lots entre 200 et 500 m² vendus à des prix administrés incluant les frais de viabilisation

- Les lotissements dits “d’autoconstruction” réservés aux populations défavorisées de la commune, avec des superficies réduites (120 à 200 m²), des prix de cession symboliques et une qualité de viabilisation inférieure.

A2 - Un deuxième groupe de lotissements distribués par la municipalité FIS lors de son exercice du pouvoir municipal entre 1991 et 1992, à une clientèle partisane à l’entrée nord de l’agglomération ;

A3 - Un troisième sous-type composé des lots distribués lors de l’épisode des Délégations Exécutives Communales (DEC) qui remplacèrent les municipalités islamistes après 1992.

A4 - Enfin, un dernier sous-type de lotissements distribués par l’Agence Foncière d’Alger (AGERFA) après 1997 dans des conditions de cession se rapprochant des niveaux de prix du marché.

Ces lotissements se démarquent par rapport à ceux du type B par deux aspects :

i) le caractère régulier de la transaction, sanctionnée généralement par la disponibilité chez les bénéficiaires d’actes de propriété authentiques,

ii) le fait que les populations de bénéficiaires de ces lots ont été préconstruites par l’administration avant les décisions d’affectation, que cela soit à travers des critères “objectifs” de revenus ou d’ancienneté de résidence, ou à travers des critères plus complexes de proximité de ces populations par rapport aux centres de décision, les APC. En d’autres termes, à travers l’appartenance ou non de ces populations à des réseaux clientélistes.

Les modalités de création des lotissements irréguliers du type B :

Elles sont tout aussi diversifiées du point de vue des trajectoires des constructeurs et du point de vue de leur hétérogénéité statutaire. Il reste néanmoins que l’on peut repérer deux principes organisateurs des modalités d’accès et d’installation dans l’espace :

i) ***un principe que l’on peut appeler “effet boule de neige” qui correspond à la propension des premiers acheteurs de lopins de terre à bâtir chez des privés à opérer en groupe et à attirer dans leur voisinage des gens qu’ils connaissent et en qui ils ont confiance ;***

ii) un principe plus commercial d’attraction de populations ne se connaissant pas entre elles, mais qui sont attirés par ce type de lopins pour des raisons financières (modicité des prix), pour des raisons de non appartenance aux réseaux de distribution et aux groupes de pression proches de l’administration, et enfin, pour des raisons d’urgence, afin d’éviter les longues files d’attente et le caractère aléatoire des procédés de distribution administrée.

En tout état de cause, on peut dire qu'au principe général de production de groupes sociaux préconstruits repéré dans les lotissements de type A réguliers s'oppose un principe général d'agrégation plus spontané dans les lotissements irréguliers de type B. Si les groupes qui s'approprient les lotissements du premier type préexistent sous la forme de listes produites par l'administration avant la distribution, les groupes sociaux qui investissent les quartiers de type B sont produits par les processus même de mise en vente des lotissements, dans la foulée du coup parti foncier.

Cette différence de nature dans les processus de création des lotissements provoque des effets de "coagulation" des groupes sociaux différenciés dans des espaces eux mêmes différents du point de vue de leur qualité urbaine et de leur localisation.

Cette différenciation sociale se superpose à des différences dans le mode de traitement de ces deux types d'urbanisation par les autorités centrales et communales, en terme d'amenée des viabilités (Electricité, Gaz, Téléphone, Réseau d'assainissement, etc...) qui contribuent à différencier ces deux types de lotissement en termes d'accès aux ressources publiques. Dans les lotissements réguliers en effet, la proximité des lots par rapport au centre de l'agglomération, la proximité même des bénéficiaires par rapport au pouvoir municipal, leur force en tant que groupes de pressions introduits dans les divers rouages de l'administration provoquent un effet de drainage des ressources publiques vers ces sites qui bénéficient plus ou moins rapidement, selon la qualité de leurs membres, des programmes publics d'aménagement des voiries et autres commodités urbaines.

Dans les lotissements irréguliers excentrés par rapport à l'agglomération et par rapport au centre de pouvoir municipal, enclavés dans des sites parfois difficiles d'accès, les viabilités tardent à venir, quant elles ne sont pas carrément prises en charge par les populations résidentes elles mêmes, et à leurs frais.

1. 3. *L'intégration désintégrant : l'impossible sortie du dilemme communautaire*

Cet exemple tiré de la commune de Draria à l'ouest de l'agglomération algéroise, dont les processus généraux de "coagulation" des groupes primaires dans l'espace périphérique ont été confirmés par de nombreux travaux récents sur la périphérie est d'Alger[158], Bejaïa[159], sur Oran[160] et d'autres localités de l'intérieur comme Biskra, Laghouat, Djelfa etc..., montre de manière assez claire que les opérations de traitement de l'habitat précaire en périphérie, et même dans les bidonvilles centraux anciens datant de l'époque coloniale, ont contribué à saisir les populations de ces sites "en bloc", selon un scénario et des dispositifs de redistribution des habitants dans les nouveaux sites de relogement ayant conservé dans leur ensemble l'intégrité des groupes résidentiels.

Les situations documentées dans plusieurs enquêtes, notamment celle portant sur « L'entre-deux des politiques urbaines et des pratiques habitantes »[161], et celles réalisées par H. Hissar[162], Msilta Leïla [idem] sur la manière dont été menées les opérations de relogement montrent bien comment les liens primaires "durs" qui caractérisaient certaines populations bidonvilloises ont joué un rôle prévalent dans les stratégies de mobilisation des populations vis-à-vis des opérateurs. Elle montrent aussi, comment les groupes de résidents des cités installés depuis longtemps dans les sites étudiés, ont construit progressivement, malgré les conflits internes induits par les opérations de relogement précédentes qui ont contribué à casser les pseudo solidarités liées au partage de la même histoire résidentielle, une "identité citadine de combat", reposant sur d'autres référents que les référents primaires.

Ces enquêtes montrent également, cette fois-ci au niveau des sites de relogement où les groupes résidentiels originels ont été parqués selon leur origine, dans des immeubles séparés, comment cette façon de faire, habillée d'un discours sociologisant de « mitigation du traumatisme du déracinement » émanant des autorités relogeuses, a contribué à enclencher de nouveaux mécanismes de repliement sur les identités communautaires. Ce qui est particulièrement intéressant, comme nous le soulignons dans un article récent[163], c'est bien l'effet d'accentuation des stigmatisations et des conflits, nous dirions, "micro identitaires" que la cohabitation entre groupes d'origines différentes, aux parcours et profils "citadins" contrastés que la cohabitation, la proximité génère. Les travaux sociologiques anciens comme ceux de M. Lemaire et J.C Chamboredon à propos de la « proximité spatiale et la distance sociale dans les grands ensembles »[164] avaient certes souligné avec justesse le phénomène de rétraction des sociabilités et de fermeture des ménages sur leur moi intérieur, mais cela se déclinait sur le mode des interactions individuelles, mais non pas entre éléments appartenant à des groupes forts installés dans les mêmes blocs résidentiels.

Les situations étudiées dans les cas algérois, montraient d'autres cas de figures, d'autres dynamiques de reconstruction du lien social. Si l'effet de contexte spatial, c'est-à-dire, la distribution des groupes originels dans les mêmes blocs de voisinage a contribué à figer, à "caler" en quelque sorte les stigmatisations associées à tel ou tel groupe dans des espaces, des territoires bien circonscrits et identifiés, accusant et renforçant les mécanismes de repli identitaires, cela n'a pas exclu l'existence de mouvements de recherche d'une autre logique d'intégration symbolique dépassant ces clivages importés. Par des mécanismes subtils de décantation symbolique, on observe en effet des tentatives de reconstruction du lien social local à partir de référents délocalisés, extra communautaires, ceux de l'appartenance à une citoyenneté urbaine plus large.

Mais cela reste un mouvement inabouti, dans la mesure où il a l'inconvénient d'émaner de groupes sociaux ne provenant pas des bidonvilles, celui en particulier des ménages venant de la Casbah, se prétendant dépositaire de la norme citadine par excellence. On débouche ainsi sur une situation où les individus, notamment les jeunes exclus du marché de l'emploi formel, sont constamment en situation de négocier leur position dans des régimes d'engagements plus ou moins contradictoires selon les sollicitations qu'ils affrontent dans des espaces ouverts, comme les rues principales, l'espace public externe à la cité et les espaces fortement fermés que constituent les espaces internes de la cité. Tantôt ils revendiquent leur appartenance à la commune de résidence et à la ville d'Alger dans leurs rapports avec les gens de l'extérieur, tantôt ils se réclament avec fierté de leur groupe d'appartenance, quelque soit le degré de stigmatisation qui le caractérise, réalisant une navigation entre les espaces ouverts de la grande rue et les espaces fermés, à usage très codifié, des rues de la Cité.

Ces derniers constituent en effet, de par leur structuration et leurs manques : absences de lieux où l'on peut stationner pour socialiser (cafés, de bancs publics et autres accessoires permettant un usage autre que le déplacement, ou comme le dit Henri Coing « *le spectacle de la rue, que l'on recherche en installant sa chaise sur le seuil, en se promenant, comme le fait chaque soir un jeune ménage selon l'itinéraire invariable qui le mène successivement chez tous les amis à qui il veut dire bonjour. De la fenêtre ou du balcon l'on participe encore à la scène dont on connaît chacun des acteurs* »[165]), sont dans le cas étudié, des espaces marqués par la "horma", cet ensemble de codes d'évitement dictés par la tradition. Ils sont à la fois des espaces où l'on se réfugie dans le giron et sous la protection du groupe, mais aussi des espaces que l'on veut fuir, désertier dès que l'occasion se présente, car la rue, dans le sens de Coing se situe ailleurs, à l'extérieur de la Cité.

Mais ce qu'il faut surtout souligner, par delà ces observations qui montrent le caractère ambigu, tantôt frustrant et tantôt gratifiant de l'enchâssement communautaire, c'est peut être le revers, très peu documenté et analysé des politiques de relogement qui pour des raisons opérationnelles et pas du tout sociologiques, ont versé dans le déménagement de groupes entiers, n'opérant pas comme l'observent H. Marchal et J.M Steibé dans leur présentation de l'ouvrage de Young et Willmott : « Le village dans la ville » « *une série de mutations sociales, culturelles et économiques, voire d'importantes ruptures dans les réseaux de relations, qu'ils soient familiaux, amicaux, professionnels ou encore de voisinage* »^[166].

Dans le cas algérois en effet, la translation, le relogement de groupes entiers dans les mêmes blocs résidentiels opère certes des effets réels en termes de déstructuration des réseaux de parenté, des solidarités familiales et même dans les rapports à l'espace résidentiel compris dans ses dimensions domestique et extra domestique, mais elle contribue essentiellement à remettre en cause le rôle principal que jouait le groupe : celui d'être un instrument collectif d'appropriation de la ville.

A partir en effet du moment où cette fonction de mobilisation des ressources de la parenté, de l'origine villageoise ne joue plus, étant donné que les ménages ont accédé à l'objet de leurs stratégies collectives : le relogement, se pose la question du redéploiement stratégique des ressources de la communautarisation des pratiques. Si l'on observe qu'au départ, les groupes résidentiels se replient par réflexes de protection dans les repliements micro identitaires, leurs éléments les plus mobiles, les plus insérés dans les circuits et sphères de relations externes ne tardent pas à initier des stratégies et pratiques de sortie de l'enfermement communautaire.

C'est dans ce sens qu'il faut interpréter le stade dans lequel sont arrivés les processus de reconstruction des liens sociaux dans les nouvelles banlieues d'habitat collectif, voire même d'habitat particulier où se sont formées ces "coagulations" communautaires. Les individus et ménages qui ont réussi leur promotion résidentielle, leur intégration à la ville par la résidence, cherchent maintenant à négocier leur sortie du groupe, du communautarisme d'ordre stratégique pour déployer des stratégies plus individualistes d'intégration à une sorte de "métropolité" urbaine comme le dit Alain Bourdin. Selon lui en effet, « *La métropole offre des moyens de construire des comportements de toutes sortes, mais sans qu'ils soient référés à un ordre organisateur* »^[167]. Et ce n'est donc plus l'ordre communautaire, même s'il fait preuve d'une grande efficacité dans les stratégies d'intégration urbaine, qui semble désormais organiser les pratiques et comportements des ménages périphériques.

La sortie du communautarisme, malgré le confort identitaire, la protection sociale et symbolique qu'il assure se pose désormais comme l'enjeu principal des pratiques sociales en milieu urbain.

1. 4. Conclusions

L'analyse de l'urbanisation difforme et fragmentaire qui a caractérisé l'agglomération d'Alger ces dernières années a montré que cette dernière a été porteuse de processus de différenciation complexes à soubassements essentiellement communautaires et catégoriels. Ces processus ont pesé très lourdement sur l'évolution de l'urbanité, comme ensemble de valeurs communes de reconnaissance de l'appartenance à une même citoyenneté urbaine, fondée sur l'individu et non pas sur le groupe. Ces processus de fragmentation à soubassement communautaire qui avaient favorisé dans les années quatre-vingt les mouvements de "dissidence urbaine" dans les quartiers de la périphérie est de l'agglomération d'Alger se sont en effet généralisés à l'ensemble de la banlieue algéroise au fur et à mesure du formidable mouvement d'étalement urbain observé ces dernières années.

Mais il semble bien que l'on assiste actuellement, de par les mécanismes du marché qui cassent les logiques d'installation résidentielle informelles d'une part et de la maturation des tendances à l'autonomie résidentielle et sociale d'autre part, à un mouvement de modernisation métropolitaine des agirs et comportements sociaux. C'est dans ce contexte qu'il faut comprendre la mise en œuvre, de la part des autorités publiques relogeuses ces dernières années, de dispositifs de concertation et de participation habitantes plus ouverts, qui laissent plus de place aux choix individuels en matière de choix des unités de voisinage dans les opérations de relogement.

Le relogement par paquets, censé être intégrateur, mitigateur des traumatismes dus au déménagement, au déracinement social n'est plus de mise chez les décideurs. Ces derniers ont compris, peut être un peu tardivement, les dangers de la « bombe communautaire ».

[1] Cf. Article n° 46 de la loi n° 16-04 relative à l'aménagement et à la mise en valeur de la vallée du Bou Regreg.

[2] Entretien réalisé avec Lemghari Essakel, Directeur Général de l'AAVB, par le quotidien francophone *Libération* du 19 janvier 2006.

[3] L'article 34 de la loi n° 16-04 pour l'aménagement du Bou Regreg stipule à ce sujet que « *l'utilité publique des opérations nécessaires à l'aménagement de la zone [du projet] est déclarée par le décret approuvant le plan d'aménagement* ».

[4] Cf. Loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire (B.O n° 3685 du 15 juin 1983).

[5] Cf. **Décret n° 2-82-382 du 2 rejev 1403 (16 avril 1983) pris pour l'application de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire (B. O. n° 3685 du 15 juin 1983).**

[6] Précisons que l'article n° 3 de la loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire stipule que « *le droit d'expropriation est ouvert à l'Etat et aux collectivités locales ainsi qu'aux autres personnes morales de droit public et privé ou aux personnes physiques auxquelles la puissance publique délègue ses droits en vue d'entreprendre des travaux ou opérations déclarés d'utilité publique* ». Cf. Loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire.

[7] Cf. Article n° 47 de la loi n° 16-04 relative à l'aménagement et à la mise en valeur de la vallée du Bou Regreg.

[8] La loi n° 7-81 relative à l'expropriation pour cause d'utilité publique et à l'occupation temporaire a prévu une enquête administrative de 2 mois qui permet aux habitants de formuler leurs observations spécialement vis-à-vis de la procédure d'expropriation. Elle est prévue concomitamment à l'enquête publique prévue par la loi n° 12-90 relative à l'urbanisme qui recueillie, quant à elle, les observations de la population concernant les dispositions du plan d'aménagement.

[9] 90 ha appartenant à la municipalité de Rabat, dont une partie abritait l'ancienne halle aux grains transférée à l'entrée Sud de la capitale, près de la gare routière Al Qamra (située dans l'arrondissement de Yakoub Al Mansour), a été cédée à l'Agence du Bou Regreg. En contrepartie de cette cession, l'Agence a financé la construction d'une nouvelle halle aux grains sur un terrain communal. Ce bâtiment a été mis à la disposition de l'Association des Marchands de Grains.

[10] Cette cession des terrains de la commune urbaine de Rabat au profit de l'AAVB a fait l'objet d'une convention signée au mois d'avril 2007.

[11] 59 élus sur les 71 membres du conseil municipal (soit 83,1%) ont pris part aux travaux de cette séance. Cf. Procès-verbal de la troisième séance organisée dans le cadre de la session ordinaire du conseil communal de Salé du mois de février 2006.

[12] Cette convention a été approuvée à l'unanimité par 30 élus sans aucune abstention ni opposition, mais, en réalité, 21 élus avaient quitté la salle avant le vote en signe de désapprobation.

[13] L'autre partie du terrain de football ainsi que les terrains de hand-ball, basket-ball, volley-ball, le court de tennis, la piscine sont érigés sur une parcelle relevant du Domaine public de l'Etat. Cf. Convention concernant le transfert du terrain support du stade « Al Massira Al Khadra » et d'autres équipements de la commune urbaine de Salé à l'AAVB, mars 2006.

[14] Le règlement d'aménagement du Plan d'Aménagement Spécial de la vallée du Bou Regreg a maintenu la proposition du Projet d'Aménagement Global en précisant que « la zone ZP2 est destinée à recevoir une Cité des Arts et des Métiers sur une superficie de 7,5 ha. Par son programme complexe et ses différentes animations liées à l'artisanat, cette cité adossée à la marina, vise à mettre à niveau la production artisanale et préserver les métiers ancestraux ». Cf. Règlement d'aménagement du PAS de la vallée du Bou Regreg (article 18-2, p. 30).

[15] Cf. Commission royale, *Projet d'aménagement de la vallée du Bou Regreg, Parti d'Aménagement Global*, mars 2003, p. 39.

[16] Il nous semble que si les élus ont mal compris certaines des propositions du PAG, c'est essentiellement parce qu'ils ont une interprétation différente de celle de l'AAVB à propos de ce que celle-ci appelle « activités touristiques », activités que les élus considèrent pour leur part comme de pures opérations d'habitat.

[17] Chez Erving Goffman, la réparation est l'un des trois figures (avec celle de l'évitement et de l'échange) permettant de ne pas perdre la face. Goffman écrit à ce sujet que « *lorsque ceux qui participent à une entreprise ou à une rencontre ne parviennent pas à prévenir un événement qui, par ce qu'il exprime, est incompatible avec les valeurs sociales défendues, et sur lequel il est difficile de fermer les yeux, le plus fréquent est qu'ils reconnaissent cet événement en tant qu'incident - en tant que danger qui mérite une attention directe et officielle- et s'efforcent d'en réparer les effets* ». (Goffman E., 1974 : 20).

[18] Parmi les 71 membres du conseil communal de Salé, 12 élus seulement ont approuvé cette convention ; il n'a été exprimé aucune abstention ni opposition, mais 29 élus ont quitté la salle avant le vote. La plupart des observateurs pensent que ce comportement destiné à éviter de participer au vote témoigne de la crainte de ces élus de se voir « coller l'étiquette » d'opposants au projet d'aménagement.

[19] Cf. Procès-verbal des délibérations du conseil communal de Salé sur la convention relative au transfert des terrains et logements communaux au profit de l'AAVB dans le cadre de la session ordinaire du conseil communal du mois d'avril 2006.

[20] Cf. Article 4 du projet de convention relative au transfert des terrains et logements communaux au profit de l'AAVB.

[21] Mais sans préciser l'emplacement de ce nouveau camping.

[22] Il y a lieu de souligner que le conseil communal de Salé était constitué, à l'époque, de 71 membres.

[23] D'après le projet de convention relative à la compensation sur les bâtiments et équipements sportifs communaux destinés à l'aménagement et à l'investissement sur les berges du Bou

Regreg, établie entre la commune de Salé et l'AAVB. Cf. Procès-verbal de la session ordinaire du conseil communal de Salé du mois d'octobre 2008 (2^{ème} point à l'ordre du jour).

[24] Indemnisation des logements communaux = 12 millions de dirhams (MDH) ; participation à la construction d'un complexe sportif = 20 MDH ; construction de quatre terrains de tennis = 1,6 MDH ; construction de deux piscines = 8,4 MDH ; construction d'un terrain de sport et des vestiaires = 2 MDH ; construction de clôtures pour le terrain de l'Etoile Rouge de Bettana = 1 MDH ; participation à la couverture de la tribune du terrain Abi Bakr Amar = 5 MDH.

[25] En fait, comme nous l'avons souligné plus haut, le terrain du stade a été affecté par le PAS à la Cité des Arts et Métiers, laquelle devait « *accueillir des activités artistiques, artisanales, commerciales et touristiques* [devant être] *le complément naturel de la marina* ». Pour les élus, les résidences de haut standing construites à l'ouest de la marina constituent une modification au PAS, puisque c'est de l'habitat, tandis que l'Agence considère que ces résidences participent de l'aménagement touristique.

[26] Cf. Procès-verbal des délibérations communales de la municipalité de Salé sur le projet de PAS de la vallée du Bou Regreg (session du mois d'octobre 2008).

[27] Cf. Procès-verbal de la session extraordinaire du conseil communal de Salé du mois de février 2009 et particulièrement le deuxième point à l'ordre du jour.

[28] L'ancienne commune urbaine de Salé Lamrissa est devenue un arrondissement relevant de la commune urbaine de Salé avec la mise en place, en 2002, de l'unité de la ville.

[29] Il y a lieu de préciser que la convention relative au transfert des terrains et logements communaux de la commune urbaine de Salé à l'AAVB a été signée le 15 mai 2006, mais qu'elle n'a été approuvée par l'autorité de tutelle (ministère de l'Intérieur) que le 18 mai 2007.

[30] Notamment le Chapitre 2 : « Méconnaissance et violence symbolique », pp. 48-98.

[31] Ces deux avenants ont été approuvés à l'unanimité par 30 élus. Il y a lieu de souligner qu'il y avait en séance 82 élus, mais 52 parmi eux ont quitté la salle de réunion du conseil communal de Salé avant le vote. Cf. Procès-verbal de la session ordinaire du conseil communal de Salé du mois de juillet 2010 et particulièrement le quatrième point concernant l'approbation des avenants relatifs aux conventions établies entre la commune urbaine de Salé et l'AAVB.

[32] A ce sujet, un élu a soulevé la question des taxes sur la consommation des boissons dont 25% n'aurait pas encore été perçus par la commune. Cf. Procès-verbal de la session ordinaire du conseil communal de Salé du mois de juillet 2010.

[33] Un autre élu a en effet prétendu que « *les membres du nouveau conseil communal [de Salé] ont découvert la veille de la session l'existence de trois sous-stations de tramway dont les terrains auraient été acquis par l'AAVB après accord du conseil précédent. Ces sous-stations ont été autorisées et construites par cet établissement sur le territoire communal sans qu'il y ait des traces de ces projets dans les services communaux et sans que la commune ne perçoive ses droits* ». Cf. Procès-verbal de la session extraordinaire du conseil communal de Salé tenue le 21 janvier 2010.

[34] Rappelons qu'en dehors de l'esplanade qui comprend des cafés, restaurants, bancs et plantations, plusieurs manifestations culturelles et de loisirs (festival de musique « Mawazine », foires, etc.) sont organisées dans cet espace public.

[35] Le premier *sit-in* a été organisé sur la rive gauche du Bou Regreg (côté Rabat) au début des travaux d'aménagement des quais. Le deuxième s'est déroulé au même endroit, et a été suivi de l'organisation d'une marche sur le siège de l'AAVB, laquelle a été arrêtée par le Caïd de l'arrondissement et le Préfet de police au carrefour Sidi Makhlouf. Même si ces deux agents d'autorité ont considéré que cette marche allait à contresens des intérêts des barcassiers, ceux-

ci estiment au contraire qu'elle leur a permis d'activer les négociations qui ont abouti à la signature des conventions d'indemnisation.

[36] Agence pour l'Aménagement de la Vallée du Bou Regreg, *Dossier de presse*, Septembre 2007, p. 24.

[37] Il s'agit des barcassiers autorisés par le ministère des Transports (Direction de la marine marchande).

[38] Sous la forme de deux versements de 500 DH et d'un troisième de 1500 DH.

[39] Source : Agence pour l'aménagement de la vallée du Bou Regreg.

[40] Il y a lieu de souligner que durant l'arrêt de l'activité des barcassiers, 7 ou 8 d'entre eux sont morts.

[41] Cf. Lettre d'information adressée par le Directeur de l'AAVB aux barcassiers. La copie de la lettre que nous a donnée un barcassier n'est pas datée.

[42] Faisant allusion aux barcassiers non autorisés.

[43] D'après un entretien réalisé le 22 mars 2011 par Leïla Hamidi et Etienne Allix avec les responsables : Mohammed Rherras (Directeur de l'Institut du Bou Regreg, ex-directeur de la marina et ex-responsable de l'action sociale à l'AAVB), Fahd El Mejjati (Directeur de la marina et ex-responsable de l'action sociale à l'AAVB), Abdelkarim Zitouni (Directeur Formation et Social à l'AAVB), Amine Ben Mimoun (Responsable de la direction de l'action sociale à l'AAVB) et Mohammed Iraqi (Directeur Relations publiques et Evénementiel à l'AAVB). Cf. Hamidi L., 2011, annexe xxix.

[44] Selon Pierre Lascoumes, la « négociation- émulation » est une négociation qui mise avant tout sur l'incitation à travers des échéanciers et des aides. (Cf. Lascoumes P., 1994).

[45] Dupont Christophe, 1990, *La négociation. Conduite, théorie et applications*, Paris, Dalloz. Cité par Tricot A. (1993 : 74).

[46] Cf. Ministère chargé de l'Habitat et de l'Urbanisme, Direction Régionale de l'Habitat de Rabat-Salé-Zemmour-Zaër, *Etude d'identification sociale dans le cadre de la résorption des bidonvilles de la médina de Rabat : Dar D'bagh, fondouk mestiri et fondouk bargach*, Rapport de la phase 2 Diagnostic et analyse, mai 2003.

[47] Morio E., *Capitalisation de l'activité et des actions sociales de l'Agence de la vallée du Bou Regreg*, Rapport de stage du 1^{er} juillet au 17 septembre 2010, version septembre 2010.

[48] Il est prévu que nous effectuons des entretiens avec les personnes « évacuées » pour compléter notre analyse de la situation.

[49] Cf. Agence Urbaine de Rabat-Salé, *Plan de référence du site de la vallée du Bou Regreg, Analyse-diagnostic-options, op. cit.*, p. 10.

[50] Selon J.Luccioni, le habous ou waqf est " un acte juridique par lequel une personne, en vue d'être agréable à Dieu, se dépouille d'un ou plusieurs de ses biens, généralement immeubles, et les met hors du commerce en les affectant à une œuvre, à un but pieux, charitable ou social soit d'une manière absolue, exclusive de toute restriction (habous public), soit en réservant la jouissance de ces biens à une ou plusieurs personnes déterminées (habous de famille ou habous privé). A l'extinction des bénéficiaires intermédiaires du droit de jouissance, le habous de famille devient habous public". (Cf. Luccioni J., 1942 : 16).

[51] Cf. Agence Urbaine de Rabat-Salé, *Plan de référence du site de la vallée du Bou Regreg, Analyse-diagnostic-options*, IAURIF, juillet 1998, p. 31.

[52] Cf. Article 23 du règlement d'aménagement du projet de Plan d'Aménagement Spécial de la vallée du Bou Regreg (version juillet 2008).

- [53] Cf. Article 26 du règlement d'aménagement du projet de Plan d'Aménagement Spécial de la vallée du Bou Regreg (version juillet 2008).
- [54] Cf. Article 18.2 du règlement d'aménagement du projet de Plan d'Aménagement Spécial de la vallée du Bou Regreg (version juillet 2008).
- [55] Y compris la zone industrielle de l'Oulja.
- [56] Cf. Agence Urbaine de Rabat-Salé, *Plan de référence du site de la vallée du Bou Regreg, Analyse-diagnostic-options*, IAURIF, juillet 1998, p. 31. Cette étude a, en effet, mentionné la présence de 286 propriétés dans cette plaine de l'Oulja.
- [57] Nous avons volontairement choisi de préserver l'anonymat des requérants.
- [58] Voir Morio E., *Capitalisation de l'activité et des actions sociales de l'Agence de la vallée du Bou Regreg*, Rapport de stage du 1^{er} juillet au 17 septembre 2010, version septembre 2010, p. 32. Nous comptons réaliser des entretiens avec les membres de cette famille pour connaître leur version des faits exposés par cette auteure.
- [59] Agence de Promotion de l'Industrie et de l'Innovation.
- [60] Décret n°2004-249 du 26 Janvier 2004.
- [61] Selon notre étude des facteurs de localisations des établissements industriels dans l'axe Mornaguia-Borj El Amri, le facteur « foncier » dans ses différentes dimensions, occupe la première position dans le classement des facteurs de localisation.
- [62] D'après le service des permis de bâtir de la municipalité de la Mornaguia.
- [63] Villa avec 4m de retrait sur les 4 côtés de la parcelle.
- [64] Le bâtiment abritant le siège de la municipalité de Borj El Amri est en réalité l'ancienne église du village de Massicault, ancien nom de la ville.
- [65] Office de la Mise en Valeur de la Vallée de la Medjerda.
- [66] Plan National de Réhabilitation des Quartiers Populaires.
- [67] Plan de Développement Rural Intégré.
- [68] Chabbi. M., 1991, « Urbanisation et population en Tunisie », Tunis, page 23
- [69] Idem
- [70] Société nationale immobilière de Tunisie
- [71] Agence d'urbanisme du Grand Tunis, 2006, « Plan d'aménagement urbain de la commune d'El Mornaguia », p 22
- [72] Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine
- [73] Loi organique n° 2013-46 au 01 novembre 2013.
- [74] Journal officiel de la république tunisienne
- [75] Idem
- [76] C'est une voie à double voie et de 20 mètres de largeur. Elle traverse la partie centrale de la ville de l'est à l'ouest. Elle est appelée par les habitants « ancienne route de Béja ».
- [77] Source : Office de la Topographie et de la Cartographie
- [78] Source : Office de la Topographie et de la Cartographie
- [79] Basée sur 32 entretiens semi directifs auprès d'habitants anciens, d'associations, de responsables de l'administration et d'architectes menés en 2009, 2010 et 2012. Les enquêtes réalisées pour ma thèse en 1992 permettent l'analyse diachronique.
- [80] Cherarba représentait 40% de l'habitat dit « illicite » de la wilaya, recensé en 1987.
- [81] L'embellissement de la ville est un des axes du PDAU d'Alger, en cours de révision.
- [82] En octobre 1988, d'importantes émeutes dans le pays furent sauvagement réprimées et suivies de réformes politiques dont la liberté d'association et d'expression qui s'est traduite par la légalisation de nombreux partis, notamment le Front Islamique du Salut (FIS).

[83] Cette labilité de la régularisation s'est accentuée lorsque la municipalité FIS au début des années 1990 a délivré, avec la même logique clientéliste, des permis de construire sans que la propriété du sol ne soit résolue.

[84] Terme dialectal qui signifie : ils nous ont méprisés.

[85] Créé en 1989 et dissout en 1992, le Front Islamique du Salut représentait l'ensemble de la mouvance islamique, y compris sa fraction radicale.

[86] « [...] les premières années [...] le FIS disposait encore d'un important soutien populaire et [...] certains quartiers des grandes villes ainsi que certaines régions du pays échappaient partiellement ou totalement à l'autorité du pouvoir. » (Belaloufi, 2012 : 241)

[87] Engagée avant les élections municipales et renforcée ensuite par les moyens de la mairie qui ont aussi servi aux autres activités politiques du FIS.

[88] Les fruits de racket des commerçants et artisans servaient à financer les groupes armés. La frontière entre informalité et criminalité était alors particulièrement poreuse.

[89] Le FIS a pourtant été toujours explicite sur ses intentions liberticides : « *Sur le point de s'emparer du gouvernement, le Fis ne faisait pas de mystère de ses intentions liberticides. Qualifiant ouvertement la démocratie de Kofr (impie), ses dirigeants et militants entendaient, à plus ou moins brève échéance, mettre un terme à la transition démocratique et instaurer un régime théocratique.* » (Bellaloufi : 2012 : 230)

[90] Troisième pilier de l'islam, la zakat est l'aumône dont doit s'acquitter le musulman auprès des plus pauvres.

[91] Beaucoup d'entre eux ont investi pour louer, renforçant ainsi un marché de la location privée destiné aux couches moyennes.

[92] Tous les chiffres de ce paragraphe proviennent du RGPH (recensement général de la population et de l'habitat) entre 1998 et 2008 de l'ONS (office national des statistiques)

[93] 32,4 % (moyenne wilaya 39,5%) de ménages possèdent un véhicule, 94,8 (moy. 95,5%) un téléviseur, 90,8% (moy. 92,4%) un réfrigérateur, 63,5 % (80,1%) une cuisinière, 32,8% (47,5) un lave linge et 32,4% (moy. 39,5) un climatiseur, 12% (30,4%) une ligne téléphonique, 79,7 % (83,5%) une antenne parabolique, 12,5% (23,3%) un ordinateur et 1,7% (8%) ont accès à Internet.

[94] Logements collectifs initiés par l'Agence nationale d'Amélioration et de Développement du Logement (AADL), destinés à l'accession à la propriété pour les couches moyennes.

[95] Logements Sociaux Participatifs conçus pour l'accession de ménages au revenu modeste.

[96] Présentation du diagnostic de la commune des Eucalyptus à la wilaya d'Alger en 2008.

[97] Le 2 février 2011 le gouvernement provisoire a procédé à la nomination de nouveaux gouverneurs qui n'ont pas été acceptés par les populations locales d'où leurs démissions ou leurs remplacements rapide. Dans certaines régions se sont succédées 5 à 6 gouverneurs en un laps de temps très court ce qui est le cas par exemple des gouvernorats de Sidi Bouzid et Kasserine. A titre d'exemple, entre le 30 décembre 2010 et le 13 avril 2011, 6 gouverneurs se sont succédé à Sidi Bouzid, dont quatre ont démissionné quelques jours seulement après leur prise de fonction sous la pression de la population et des principaux partis politiques alors actifs dans la ville. Entre le 2 février et le 13 avril 2011, la ville et le gouvernorat ont même connu une situation absolument unique dans l'histoire de la Tunisie indépendante, puisque, pendant ces 10 semaines, il n'y a eu aucun gouverneur en poste, donc aucun représentant officiel de l'Etat central ! Seuls les militaires y étaient présents.

[98] Les agents municipaux des services de réglementations de tout le pays ainsi que la police municipale chargés du contrôle et du suivi des autorisations de bâtir et des lotissements dans les territoires communaux se sont retirés de leurs services et ont refusé de travailler durant des

mois en signe de protestation contre l'emprisonnement de leur collègue de la municipalité de Sidi Bouzid et pour manifester leur solidarité avec elle suite à son accusation d'avoir giflé Mohamed Bouazizi le 17 décembre 2010 provoquant le soulèvement populaire de toute la ville. Ils exigeaient aussi leurs rattachements au ministère de l'intérieur et n'ont arrêtés leurs mouvements de grève qu'après la satisfaction de leurs demandes, ce qui a été fait le Et durant toute cette période tous les territoires communaux n'étaient soumis à aucun contrôle, ce qui a facilité ce mouvement d'accaparement frauduleux et a parmi la prolifération des constructions illicites.

[99] Ce décret a été pris en application du décret général du 5 juillet 1926 sur la fixation des sables, qui, tout en imposant aux particuliers une privation de jouissance provisoire et l'obligation d'accepter les travaux de reboisement effectués par le service des forêts, respecte leurs droits éventuels à la propriété du sol.

[100] On s'est appuyé dans cette partie sur le procès-verbal de transport sur les lieux de la réquisition 53333 effectué en 1950 par le juge rapporteur chargé de l'enquête sur la propriété que l'Etat Tunisien a demandé son immatriculation.

[101] L'administration générale des *habous*, ou la *djamaïa*, a été créée par le décret beylical du 19 mars 1874, par le ministre réformateur Khair-Eddine Pacha.

[102] Les membres de cette famille bizertine sont les plus grands propriétaires terriens de la ville. Ils possédaient lors de la période coloniale, dans la seule zone de la Corniche, plus de 500 hectares en grande partie à vocation agricole et forestière.

[103] Nos informations sur cette propriété sont tirées de l'extrait des minutes du greffe du tribunal mixte immobilier de Tunis en date du mois de juin 1950, objet de la réquisition n°53 333 ainsi que du plan établis par le service topographique.

[104] Le *habous* désigne un bien immobilier constitué en propriété inaliénable dont la jouissance profite aux catégories des bénéficiaires qu'il désigne (une œuvre pieuse ou une fondation d'intérêt général). Le bien *Habous* a comme caractère essentiel son inaliénabilité. Le fondateur et ses héritiers bénéficient toutefois de l'usufruit du bien durant leur vie. Trois types se distinguent : les *Habous* publics, gérés par l'Administration générale des *Habous* (appelé la *Djemaïa* des *Habous*) étaient constitués en faveurs d'édifices publics tel que les mosquées, les écoles, les hôpitaux... La *Djemaïa* avait à sa charge, outre l'entretien de certains édifices publics, la totalité des budgets du culte et de l'assistance publique et une partie des budgets de l'instruction publique, des travaux publics et même de la guerre ; les *Habous* privés, soumis aussi à la *Djemaïa* étaient eux aussi constitués en faveur d'œuvres pieuses ou d'utilité générale, mais leurs jouissance n'était affecté à ces œuvres qu'après l'extinction des bénéficiaires intermédiaires (l'individu ou la famille). La constitution des *habous* privés a pour objet de sauvegarder leurs biens, d'échapper aux convoitises du pouvoir et d'épargner la propriété du partage et du morcellement théoriquement imposés par les règles de l'héritage ; enfin les *Habous* mixtes étaient constitués essentiellement en faveurs des *zaouïas*, leurs jouissances étaient affectées afin de satisfaire les besoins de ces édifices, le reste était affecté au propriétaire (Ben Jelloul M, 1994).

[105] « L'*enzel* est un contrat par lequel le propriétaire d'un immeuble ou l'administrateur d'une fondation *Habous* cède, à titre perpétuel, mais sous la réserve de la faculté de rachat, la possession et jouissance d'un héritage, contre une redevance déterminée et invariable, payable par année ou par mois, que l'autre partie s'engage à lui verser. » (Lagrange H., Fontana H., 1912, p 111).

[106] Cette commission a été créée suite à la parution du décret n° 1492/1996 daté du 2 septembre 1996 et portant sur la délimitation des terrains appartenant au domaine privé de l'Etat dans les délégations du gouvernorat de Bizerte.

[107] Décret n°28 de l'année 2011 en date du 3 janvier 2011.

[108] Les informations relatives à ce genre de pratiques frauduleuses sont rares et difficiles à réunir. On s'est appuyé sur les entretiens que nous avons eus avec plusieurs juges du tribunal immobilier de Bizerte mais aussi avec certains lotisseurs intermédiaires. Le dépouillement des dossiers de réquisitions de ces lotissements au tribunal immobilier nous a permis d'identifier les principaux protagonistes et d'étudier les diverses transactions effectuées par ces lotisseurs.

[109] *Adoul (ml adel)* : il est d'usage de traduire par notaire. Les actes notariés qu'il établit sont appelés actes *adoulaïres*. En matière de vente d'un bien foncier, celle-ci se réalise devant deux témoins et l'*adel* rédige l'acte qui décrit le bien et donne les limites et qui indique également l'identité des témoins (Essahel H, 2011, p 5).

[110] *Chaouch* : agent chargé de transmettre le courrier entre les divers services administratifs au sein d'une même administration.

[111] Il représente l'Etat et les établissements publics dont le budget est rattaché pour ordre au budget de l'Etat dans toute instance tendant à les faire déclarer créanciers ou débiteurs. Il est chargé de conduire les litiges dans lesquels l'administration est partie.

[112] Nos enquêtes se sont basées sur le dépouillement des dossiers de réquisitions déposés au tribunal immobilier de Bizerte et qui ont présenté une source d'information très riche et aussi aux divers entretiens qu'on a eu avec les juges rapporteurs au tribunal immobilier de Bizerte.

[113] *Bayina Haouzia* : acte notarié par lequel deux témoins reconnaissent devant un notaire qu'une personne a occupé sans aucune opposition un bien pendant au moins quinze ans et déclarent ne connaître aucun autre propriétaire.

[114] Nous avons remarqué que les prix déclarés n'ont jamais dépassé les 10 000 dinars pour la majorité des transactions excepté une seule où l'acquéreur a déclaré 50 000 dinars, le client en question a sollicité un crédit bancaire et devait donc déclarer le prix réel.

[115] Entretien effectué au mois de décembre 2013.

[116] Unité de mesure utilisée surtout dans les régions du nord Tunisien et qui mesure 623 m²

[117] *Omda* : c'est le responsable de l'*imada* ou secteur, qui est la circonscription de base de l'administration territoriale.

[118] Rasac Olivier(2000) : *Histoire politique du barbelé. La prairie, la tranchée, le camp*. Paris, éd. La fabrique, 111 p., p. 67.

[119] Lors des années 70 des terrains immatriculés appartenant au domaine public militaire ont été occupés par une population pauvre, ce qui a donné lieu à un quartier clandestin à la Corniche même (zone de Sidi Boukhris)

[120] La loi permet au propriétaire qui s'oppose à une demande d'immatriculation faite par une tierce personne de réclamer au tribunal immobilier le jugement en sa faveur de l'opération de l'immatriculation si cette opposition est faite dans les délais prévus à savoir deux mois après la deuxième publication au JORT de la demande de réquisition.

[121] Entretien effectué le 7 janvier 2014.

[122] Il s'agit de Monsieur Mohamed Salah Fliss, militant et membre fondateur de la ligue tunisienne des droits de l'homme et ancien prisonnier politique qui appartenait à la mouvance gauchiste. Il a été choisi par l'autorité régionale de l'époque suite à une large consultation auprès des partis politiques d'opposition et des composantes de la société civile. Il avait surtout

le soutien du président de la section de Bizerte de la ligue qui était la personnalité la plus populaire de l'opposition à Bizerte à l'époque de Ben Ali.

[123] Entretien effectué au mois de novembre 2013.

[124] Entretien effectué au mois de novembre 2013.

[125] Ces arrêtés ont été prises en se référant à une ancienne loi qui date de 1975 (décret 52-75 du 13 juin 1975)

[126] Pour toute cette partie, je me permets de renvoyer à Charlotte Vorms, *Bâtisseurs de banlieue. Madrid : le quartier de la Prosperidad (1860-1936)*, Paris, Créaphis, 2012.

[127] Le terme « *ensanche* » désigne à la fois le plan d'urbanisme et le quartier qu'il produit. Ainsi, les Barcelonais se réfèrent-ils toujours aujourd'hui au vaste damier qui entoure la vieille ville comme à « l'*Eixample* », *ensanche* en catalan.

[128] Sur l'urbanisme d'*ensanche*, voir L. Coudroy de Lille, *L'ensanche de población en Espagne, invention d'une pratique d'aménagement urbain, 1840-1890*, thèse, Paris, 1994.

[129] On observe des écarts de prix des terrains qui vont de 1 à 20 à 1 à 320 entre l'*ensanche* et l'*extrarradio* dans les années 1860.

[130] Aucun règlement spécifique n'encadre les opérations de lotissement dans cette zone théoriquement dévolue à un usage agricole. Quant aux permis de construire, ceux-ci ne doivent pas obéir à des normes spécifiques et les ordonnances d'alignement sont inapplicables pour une zone où ceux-ci – par définition – n'existent pas.

[131] Cette partie renvoie à une recherche en cours sur laquelle une première publication est parue : Charlotte Vorms, « Madrid années 1950 : la question des baraques », *Le Mouvement social*, n° 245, oct-déc 2013, p. 43-57.

[132] Sur les politiques urbaines et de logement franquistes, voir Céline Vaz, thèse de doctorat d'histoire, Université de Paris Ouest-Nanterre-La Défense, 2013.

[133] Voir nos contributions récentes :

[134] Jacques Berque, « L'intérieur du Maghreb. XVe –XIXe siècle », p353

[135] Idem p. 352

[136] J. Berques, « Le Maghreb entre les deux guerres »

[137] Desclôîtres R., Reverdy J.-C et Desclôîtres C. : « L'Algérie des bidonvilles. Le Tiers Monde dans la cité », Mouton, Paris/La Haye, 1961

[138] « Le déracinement. La crise de l'agriculture traditionnelle », « Travail et travailleurs en Algérie », « Algérie 60 ».

[139] Voir nos deux articles :

[140] Abdelmalek Sayad : « *Le rapport au logement moderne* », revue Sciences Sociales Panorama, Université d'Alger –ONRS, Nà 4-5, novembre 1980

[141] M. M'hamed Boukhobza : « *Mutations sociales en Algérie* », OPU, Alger, 1987, 2 tomes,

[142] Farouk Benatia : « *Alger, agrégat ou cité. L'intégration citadine à Alger de 1919 à 1979* », SNED, Alger, 1980 et « L'appropriation de l'espace à Alger depuis 1962 » SNED, Alger 1977.

[143] Maria Sgroï-Dufresnes : « Alger 1830-1984. Stratégies et enjeux urbains », Ed. Recherches sur les Civilisations, Paris, 1986

[144] Abderrahim Hafiane : « *Les défis à l'urbanisme* », OPU, Alger, 1989

[145] Farid Younsi : « Processus d'urbanisation dans la périphérie est d'Alger. Commune de Cheraga », Thèse de doctorat, 1992....

[146] Cf notre thèse de 3^{ème} cycle : « *Les Villages Socialistes de la Révolution Agraire en Algérie : l'adaptation à un cadre écologique nouveau* », Montpellier 3, juin 1976

[147] Nora Semmoud : entre autres : « *Nouvelles significations du quartier, nouvelles formes d'urbanité : la périphérie sud – est d'Alger* » in les Cahiers d'EMAM, n° 18, 2009 et article in *Insaniyat*, n° 44-45, Oran, 2010

[148] Cf Claudine Chaulet : « *La terre, les frères et l'argent* », OPU, Alger, 1987, 2 tomes

[149] Safar Zitoun Madani : 2009 « Le regard sociologique sur la ville et l'urbain en Algérie : le retournement pervers du paradigme culturaliste colonial » in *Chantiers et défis de la recherche sur le Maghreb contemporain* (Sous la direction e P.R. Baduel), IRMC-Karthala, Paris, pp. 303-313

[150] Msilta Leïla, Mémoire de magister « Les stratégies de promotion sociale à travers l'appropriation de l'habitat individuel dans un espace périphérique fragmenté. Le cas de la commune de Draria », Université Alger 2, 2004.

[151] Mazouz Ouarda, « *La cohabitation des populations relogées de la Casbah dans la Cité des 617 logements à Draria* » Mémoire de magister ne sociologie urbaine, Université Alger 2, 2009

[152] Safar Zitoun Madani, 2012 (avec a collab. de Hafiane Abderrahim) : « L'entre-deux dans les opérations de relogement en Algérie. L'émergence problématique d'un tiers acteur urbain » in *Effets sociaux des politiques urbaines*, Navez-Bouchanine F. (dir.), Ed. CJB, Karthala, EMAM, Paris, pp. 219-256

[153] Entre autres, des travaux plus ou moins oubliés comme ceux de l'urbaniste Patrick Abercrombie qui avait constaté que Londres « est un ensemble de villages et de communautés » [County of London] in Stéphane Seydoux « Patrick Abercrombie, 1879-1957 » p.41-50, in « Les faiseurs de villes » T. Pacquot (dir.), Infolio, Paris, 2010. Voir aussi l'ouvrage classique de Michael Young et Peter Willmott « Le village dans la ville. Famille et parenté dans l'est londonien » traduit en français en 2010 [Coll. Le Lien Social, ed. PUF, Paris, 2010, 193 p.]

[154] Analyse que nous avons développée dans notre ouvrage « *Stratégies patrimoniales et urbanisation. Alger 1962-1992* », Coll. Ville et Entreprise dirigée par A. Bourdin et Jean Remy, L'Harmattan, Paris, 1997, 298 p.

[155] Ce sont les observations que nous avons consignées et analysées dans notre dernier papier : « La construction d'une citoyenneté de combat dans les opérations de relogement à Alger », Ouvrage dirigé par N. Semmoud, en cours de parution.

[156] In « *Stratégies patrimoniales ...* », Chapitre 5

[157] Cf. notre papier: « Alger : de la décomposition du foncier à recomposition urbaine ? » in « *Villes d'Algérie. Formation, vie urbaine et aménagement.* » Bendjelid Abed (dir). Editions du CRASC, Oran, 2010, pp 69-88

[158] Voir le Magister soutenu par Hassan Kamal sur la zone de Hammadi – Khemis el Khechna :

[159] Thèse de doctorat de Ameer Smail :

[160] Voir en particulier les contributions de Marhoum Farid : « » et de

[161] Dont la synthèse a été publiée en 2012 par Safar Zitoun Madani (avec la collab. de Hafiane Abderrahim) : « L'entre-deux dans les opérations de relogement en Algérie. L'émergence problématique d'un tiers acteur urbain » in *Effets sociaux des politiques urbaines*,

Navez-Bouchanine F. (dir.), Ed. CJB, Karthala, EMAM, Paris, pp. 219-256

[162] Houda Hissar : « Le renouvellement de l'action publique algérienne à l'épreuve du réel :Le cas du projet de « requalification » de la cité Diar el Kef, Alger. », Mémoire de Master dirigé par M. Catusse, Institut d'Etudes Politiques, Aix-Marseille, année 2005/2006, 166 p.

[163] Cf notre article en cours de publication dans un ouvrage collectif dirigé par N. Emmoud: "La construction d'une « citoyenneté de combat » dans les opérations de relogement algéroises ou la stigmatisation détournée"

[164] M. Lemaire et J.C. Chamboredon, « *Proximité spatiale et distance sociale dans les grands ensembles* », Revue Française de Sociologie, 1974

[165] Henri Coing : « *Rénovation urbaine et changement social* », Paris, Les éditions ouvrières, 1966

[166] H. Marchal et J.M. Steibé : « *Une leçon fondamentale pour la sociologie des quartiers populaires* », présentation de l'ouvrage de Michael Young et Peter Willmott : « Le village dans la ville », ed. PUF, coll. Le Lien Social, Paris, 2010, p. XXIX

[167] Alain Bourdin : « *La métropole des individus* », Ed. de l'Aube, La Tour d'Aigues, 2005, p. 231