

POLITIQUES D'HABITAT ET MODÈLES DE DÉVELOPPEMENT

Le cas de Tunis 1960-1984

Morched CHABBI

L'évolution récente de l'agglomération de Tunis est marquée par la constitution d'une nouvelle périphérie caractérisée par un étalement spatial défiant toute logique planificatrice. Paradoxalement, cette évolution s'est produite à partir de 1975 dans un contexte de croissance urbaine relativement modérée, puisque le taux annuel n'a pas excédé 3,2 %. Cette mutation de l'espace urbain n'est pas provoquée comme on serait tenté de le croire par l'exode rural, mais se nourrit d'une redistribution de la population des quartiers centraux vers la périphérie (1).

Les traits de cette évolution ne manquent pas de surprendre et invalident le schéma classique faisant dériver la croissance urbaine de l'exode rural. Dans le cas de Tunis, il s'agit d'un phénomène d'implosion urbaine (Y. Lacoste, 1983), qui ne peut être explicité que par référence aux politiques d'habitat menées au cours des vingt cinq dernières années. Notre hypothèse est que l'évolution récente de Tunis résulte de processus cumulatifs dont la logique doit être resituée par rapport aux modèles de développement mis en oeuvre. Etant à la confluence des politiques économiques et des logiques sociales sous-jacentes à l'intervention de l'Etat, les politiques d'habitat n'ont de sens que par rapport aux stratégies de développement qui leur donnent leur consistance.

C'est pourquoi nous nous proposons dans cette communication de procéder à l'analyse des politiques d'habitat menées depuis vingt cinq ans en Tunisie et de les mettre en perspective avec les différentes expériences de développement afin d'apporter des éléments de réponse relatifs à l'évolution récente de l'organisation spatiale de l'agglomération de Tunis.

(1) Le quartier d'Ettadhamen localisé à l'Ouest de la ville comprend aujourd'hui 100 000 habitants et illustre ce phénomène de migrations résidentielles.

1. - PLANIFICATION ECONOMIQUE, VOLONTARISME ETATIQUE ET POLITIQUE D'HABITAT (1960-1970)

La crise économique survenue au lendemain de l'indépendance résultait de plusieurs facteurs :

- la fuite des capitaux du fait de l'appartenance de la Tunisie à la zone franc (P. Mottura 1972).
- le refus des milieux d'affaires locaux en dépit des incitations fiscales d'assurer leur fonction dans le processus d'accumulation;
- la détention par la bourgeoisie coloniale et des monopoles français d'une partie importante de l'appareil de production (M. Ben Romdhane 1981).

La conjugaison des causes liées à la dépendance financière et économique de la Tunisie par rapport à la France et des causes internes nécessitèrent l'intervention de l'Etat et le choix à partir de 1960 d'un nouveau modèle de développement.

1.1. Composantes et effets sociaux du modèle de développement

Les « perspectives décennales de développement » élaborées par le Secrétariat d'Etat au Plan et aux Finances ont défini les composantes du nouveau modèle de développement reposant sur :

- la modernisation de l'agriculture par la restructuration de la petite propriété agraire et son regroupement dans le cadre de coopératives;
- la création de pôles de développement industriels afin de réduire les disparités régionales;
- la nationalisation par l'Etat du commerce extérieur et la réforme des structures de distribution.

Ces options prévoient au plan social l'amélioration des revenus et la réponse aux besoins sociaux en matière d'habitat, d'éducation et de santé.

En dépit du caractère progressiste de ces orientations, leur mise en oeuvre a entraîné de nombreuses distorsions. Ainsi le secteur coopératif et la réforme des structures agraires se révélèrent être une modalité spécifique d'extension de l'économie de marché à la campagne, fondée sur la prolétarianisation de la petite paysannerie et le prélèvement du surplus par une couche bureaucratique chargée d'assurer la gestion du système coopératif (R. Dumont, 1972). La destruction résultant du développement du système coopératif à la campagne eut pour conséquence l'accélération de l'exode rural vers la ville à partir de 1964 (2). Les flux migratoires vers Tunis n'ont pu être absorbés au niveau de l'emploi, en dépit de la stratégie industrielle ambitieuse préconisée. Optant pour l'industrie de base, l'Etat fut le principal promoteur, mais son intervention était hypothéquée par l'insuffisance des investissements d'origine locale. Le recours à des sources

(2) Les gouvernorats du Nord Ouest-Béja, Jendouba et Le Kef où l'implantation des coopératives agricoles a été la plus poussée, ont connu une forte croissance de l'émigration (voir DAT/Groupe huit, 1972).

de financement externes et d'origine privée, a été à l'origine d'un processus de transfert technologique et du caractère « capital using » de l'industrialisation qui, contrairement aux objectifs initiaux n'a pas contribué à réduire le sous-emploi (3). Dès 1964, ce modèle d'industrialisation parce que financé dans une proportion de 44 % par des capitaux extérieurs, fut à l'origine du reflux financier — remboursement du capital et des intérêts — qui affecta gravement l'équilibre de la balance des paiements (4). En outre, le secteur industriel à haute intensité de capital, dépendait de produits importés qui ont contribué à accroître le déficit de la balance commerciale (5).

La combinaison des facteurs liés à la crise des paiements et au déficit budgétaire, entraîna en 1964 la mise en place d'un plan de stabilisation financière et monétaire. Outre des mesures d'encadrement du crédit bancaire, le Dinar est dévalué de 20 % et les salaires sont bloqués. A la suite de ces mesures qui marquent la crise du modèle de développement, l'indice général du coût de la vie passe de 100 en 1962 à 136 en 1970 (H. Dimassi, 1984). Au cours de la même période le SMIG décroît de l'indice 100 à l'indice 84.

On relèvera ainsi qu'au plan social (6), la crise du modèle de développement a eu trois conséquences : — la prolétarianisation de la petite paysannerie , — l'insolvabilisation des salariés urbains, — l'importance du sous-emploi. Ces effets sociaux du modèle de développement en vigueur au cours des années 60, traduisent les mécanismes d'exclusion générés par la sphère de production. Qu'en est-il de la reproduction sociale et plus particulièrement de la politique d'habitat.

1.2. Politique d'habitat et inversion des objectifs

Au début des années 60, la production du logement recouvre deux filières : a) la filière étatique qui correspond aux logements économiques financés par le budget de l'Etat; b) la filière privée dont le financement est réalisé par les crédits bancaires et l'épargne privée.

La filière étatique repose sur l'intervention de l'Etat en faveur de deux types de logements :

- le logement populaire, destiné aux catégories qualifiées d'économiquement faibles et regroupant les non salariés. Le logement dénommé « Melja » était financé par l'Etat, et l'amortissement réalisé sur 30 ans sans intérêt;
- le logement ouvrier destiné aux salariés (ouvriers et fonctionnaires). De meilleure qualité que le type *melja*, ce logement était construit par des sociétés coopératives ouvrières de logement (SCOL) qui intervenaient après l'aménage-

(3) A la fin de 1966 l'industrie représentait 7 % de la population active occupée. « On ne peut pas dire que l'effort d'industrialisation de la dernière décennie a substantiellement changé la situation de l'emploi », lit-on dans DAT/Groupe Huit, 1972, p. 181.

(4) Les réserves de change ne garantissaient en mars 1964 que 9 à 10 jours d'importation. Voir R. Bistolfi, 1967, p. 320.

(5) Voir H. Mechri, 1977, p. 272.

(6) Parallèlement aux effets négatifs du modèle de développement il convient de rappeler le caractère incontestablement positif de certaines mesures telles que l'adoption du code du statut personnel et l'adoption d'une politique de scolarisation massive.

ment et la mise à disposition par l'Etat du terrain. L'amortissement du logement s'effectuait sur trente ans avec un taux d'intérêt de 2 %.

La filière privée reposait sur les possibilités de crédits bancaires garanties par l'Etat. Au niveau foncier, cette filière de production était liée au marché libre, mais bénéficiait parfois des terrains aménagés par l'Etat. La filière privée intéressait principalement les cadres, les professions libérales et d'autres catégories sociales appartenant à l'élite administrative. Cette schématique présentation des différentes filières de production du logement telles qu'elles existaient au cours des années 60 n'avait pour but que de resituer le contexte et les acteurs de la politique d'habitat. Il importe de procéder à un bilan des réalisations effectuées au cours de cette période. Les « perspectives décennales » avaient prévu la construction de 179 000 logements. Seulement 102 000 logements furent construits durant la décennie (7).

Le tableau 1 illustre l'inversion des objectifs fixés en matière de politique d'habitat. Il y eut trois fois moins de logements économiques que prévu. Le déficit résultait de deux causes principales : l'insolvabilisation de la demande, d'une part, et d'autre part le déficit budgétaire consécutif à la crise du modèle de développement et l'arrêt du programme de logements sociaux. Nous ne reviendrons pas sur les effets du modèle de développement ayant entraîné une dégradation du niveau de revenu des salariés. Ajoutons simplement que l'insolvabilisation a été aggravée par l'évolution des coûts de construction qui ont connu une hausse sensible. Sans compter qu'au cours de la même période ont été engagées d'importantes opérations de démolition des goubivilles (8) entraînant une surdensification du parc logement.

L'arrêt des programmes de logements sociaux est intervenu dès la mise en place du plan de stabilisation financière de 1964; en effet la crise budgétaire a entraîné conformément à l'orthodoxie du FMI une réduction des dépenses sociales, considérées improductives. Alors qu'au cours du plan pré-triennal (1962-64) le nombre des logements populaires et ouvriers construits en Tunisie s'élevait à 16 159 unités, au cours du plan quadriennal (1964-67) seulement 1990 logements économiques furent construits et les investissements ramenés de 5,660 millions de dinars à 604 000 dinars (9).

TABLEAU 1
Prévisions et réalisations de la décennie 1962-1971

	Prévisions		Réalizations	
Logements économiques	155 000	86 %	37 700	35 %
Logements privés	25 000	14 %	66 500	65 %

Source : *Villes et développement*, p. 297.

(7) Voir DAT/Groupe Huit, 1972, p. 297.

(8) Entre 1957 et 1969 près de cinq goubivilles furent démolies, voir M. Chabbi, 1986, « Politiques urbaines... ».

(9) Voir P. Marchat, 1967, p. 310.

Face à cette réduction drastique du programme des logements économiques, l'hypertrophie des logements privés est à mettre au compte de deux facteurs : la politique libérale d'accès au crédit bancaire garantie par l'Etat d'une part, et d'autre part le placement des capitaux commerciaux dans le secteur du logement du fait de la main-mise de l'Etat sur le commerce extérieur et le commerce de gros.

Au cours des années 60, les crédits à la construction étaient attribués par la Société Tunisienne de Banque (10). Entièrement garantis par l'Etat les prêts bénéficiaient de l'octroi automatique d'une prime représentant une bonification d'intérêt de 2 % par an. Ces dispositions s'appliquaient jusqu'en 1963 aux logements dont la surface construite pouvait atteindre 300 m² (11).

Entre 1962 et 1965 les crédits à long terme destinés à la construction ont doublé passant de 1,2 millions de dinars à 2,56 millions de dinars. Même évolution pour les crédits à moyen terme qui passent de 4,3 millions de dinars à 9,95 millions de dinars (P. Marchat, 1967).

Les crédits à la construction bénéficièrent en grande partie (65 %) aux fonctionnaires, ce qui permet d'en déduire que le système du logement privé a favorisé l'auto-reproduction d'une partie de l'élite administrative.

1.3. L'impact spatial de la politique d'habitat sur l'agglomération de Tunis

Sur les 104 163 logements construits au cours de la décennie, Tunis en a accueilli près de 30 000 soit 28,8 %. Ces logements se répartissent selon la filière de production en 18 294 logements privés (60,1 %) et 11 786 logements économiques (39,9 %).

Consommation excessive de l'espace et ségrégation sociale constituent les effets les plus marquants de la politique d'habitat à l'échelle de Tunis, au cours des années 60. La consommation de l'espace entre 1962 et 1970 a totalisé 987,5 ha (12). Alors que 40 % de cette surface est localisée dans la commune de Tunis, 60 % de l'extension du bâti s'est réalisée dans les communes périphériques et plus particulièrement au nord et à l'ouest de l'agglomération.

Cette excessive consommation du sol exprime d'une part les conditions avantageuses d'accès au sol urbain du fait du contrôle institué par l'Etat sur les transactions foncières, ainsi que de l'importance du patrimoine foncier étatique obtenu à la suite de la dissolution en 1956 des biens *habous*. En effet certains terrains étatiques ont été mis à la disposition des différents acteurs en matière d'habitat. Le système de mobilisation foncière régi par l'Etat a été de ce fait responsable de la distribution ségrégative des quartiers d'habitat.

Ainsi, les opérations publiques implantées sur des terrains agricoles soustraits du domaine de l'Etat furent localisées principalement à l'ouest de

(10) La STB eut à partir de 1959 le monopole des crédits à la construction.

(11) En 1964, la surface construite bénéficiant de la prime fut ramenée à 150 m² puis à 100 m².

(12) Voir *Tunis* 72-76, Direction de l'Aménagement du Territoire, Annexe B1.

Tunis (13). En revanche, les logements privés ont bénéficié de localisations situées dans le prolongement des quartiers résidentiels coloniaux. C'est notamment le cas du quartier de Notre Dame édifié au profit des membres de l'élite administrative sur des terrains de l'archevêché de Carthage, nationalisés en 1964. La concentration des opérations publiques à l'Ouest a contribué au cours des années 60 à renforcer le caractère populaire de la zone Sud-Ouest qui abrite par ailleurs les principaux gourbivilles. Alors que le caractère socialement typé de la zone Nord est renforcé par l'implantation d'opérations de logements privés.

Ainsi, aux anciennes ségrégations ethniques se substituent au cours des années 60 de nouvelles formes de ségrégations sociales qui traduisent l'impact des différentes filières foncières régies par l'Etat.

2. — LIBERALISME ECONOMIQUE ET POLITIQUE D'HABITAT (1970-1984)

L'arrêt de l'expérience dite socialiste en 1969 prélude à une réorientation économique et à l'adoption d'un nouveau modèle de développement.

2.1. Composantes et effets sociaux du nouveau modèle de développement 1970-1984

Le nouveau modèle de développement reposait sur l'appel aux capitaux étrangers et la création de zones franches industrielles et le désengagement de l'Etat par la privatisation des terres domaniales, du commerce et la suppression des coopératives à la campagne.

Au cours des années 60, l'Etat s'assignait la fonction de principal promoteur du développement dans le cadre d'un système économique fondé sur la substitution d'importations impliquant l'élargissement du marché intérieur. Le modèle de développement mis en œuvre à partir de 1970 assigne à l'État une fonction d'instance régulatrice dans le cadre d'un système économique fondé sur la promotion des exportations et l'intégration à la division internationale du travail. Cette nouvelle orientation impliquait selon ses promoteurs que la Tunisie valorise l'une de ses ressources importantes : la main d'oeuvre.

Or, les obstacles à la promotion des exportations du fait des réactions protectionnistes notamment de l'Europe, ont hypothéqué l'élargissement de la base productive d'un tel système et limité les possibilités d'emploi.

C'est pourquoi, l'émigration et l'exportation de la main d'oeuvre vers l'étranger furent encouragées par l'Etat. L'émigration constitua ainsi un mécanisme de régulation. La rente pétrolière, dont les revenus ont connu une sensible progression à partir de 1970, permit d'assurer une régulation par les prix (H. Dimassi, 1984).

(13) A l'exception des cités El Khadra et Kabaria localisées respectivement au Nord et au Sud, toutes les autres cités (Ettahrir, Ezzouhour 1, 2, 3, 4 et 5) se trouvent à l'Ouest.

Ainsi, au cours des années 70, des mécanismes compensateurs ont contribué à atténuer les effets d'exclusion liés au modèle de développement. En dépit d'un sous-emploi important (14) et du fait des revendications syndicales, il y eut entre 1970 et 1981 une amélioration sensible du niveau des salaires. De l'indice 100 pris comme base en 1972, le SMIG a atteint en termes réels l'indice 158 en 1981.

Parce que fondée sur une nouvelle répartition des rôles entre l'Etat et le secteur privé, la nouvelle orientation économique fut à l'origine de la redéfinition de la politique d'habitat.

2.2. Politique d'habitat et impératif de reproduction des classes moyennes

Les contraintes liées au marché international imposent la recherche d'autres modalités de valorisation du capital à l'intérieur du pays. Cette fonction sera assignée au secteur de l'habitat dont la restructuration sera engagée à partir de 1974.

La nouvelle politique d'habitat se caractérise par la dissociation des fonctions de l'acte de bâtir et leur distribution sur plusieurs acteurs :

- agences foncières pour la mobilisation et l'aménagement du sol à bâtir,
- système d'épargne-logement traduisant le désengagement financier de l'Etat,
- promotion immobilière comme tentative de diversification des opérateurs en matière de logement.

2.2.1. La levée de l'obstacle foncier

Le monopole institué par l'Etat sur les transactions foncières a été levé à la suite de la privatisation des terres domaniales (15) d'une part et la suppression à partir de 1976 de l'autorisation préalable du gouverneur (16).

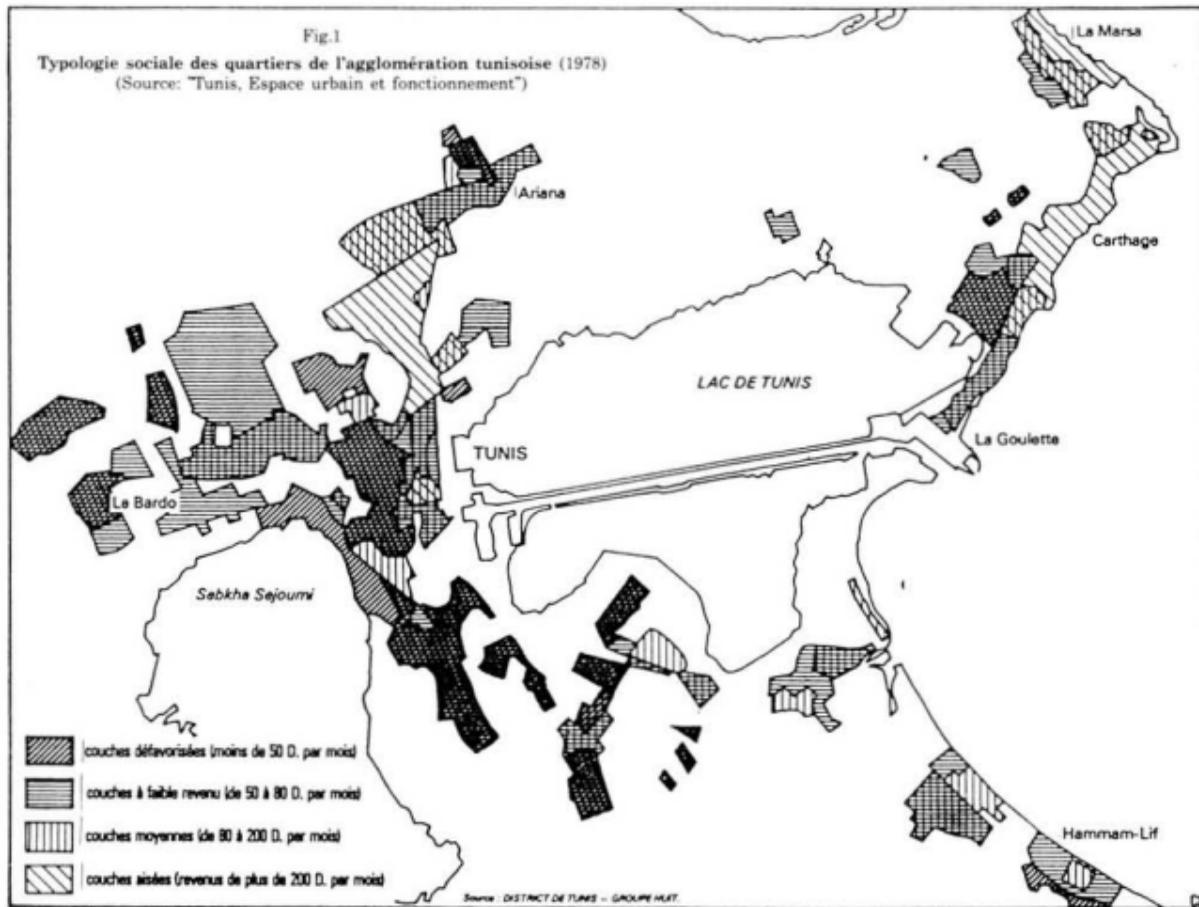
Ces deux mesures ont eu pour effet de réactiver la spéculation foncière. Or, une politique d'habitat visant à intégrer les classes moyennes, laissées-pour-compte en matière de logement au cours des années 60, impliquait un contre-poids à la libéralisation du marché foncier. Ce rôle fut imparti à l'Agence Foncière d'Habitat créée en 1974. Cette agence acquit et aménagea les terrains destinés à la construction en recourant à la préemption ou à l'expropriation. De 1973 à 1984 l'AFH a lôté dans l'ensemble du pays 1 529 ha des terrains à usage d'habitat dont 827 ha à Tunis. Les bénéficiaires de ces terrains appartenaient aux classes moyennes (17). De nombreux facteurs expliquent la sélectivité de

(14) Voir Banque Mondiale, *Tunisie, les aspects sociaux du développement*, 1978, p. 7.

(15) Loi du 9 mai 1970.

(16) Toute transaction foncière était soumise à l'autorisation du gouverneur qui avait le pouvoir de rejeter la demande. Ce système a été appliqué au cours des années 60.

(17) 62 % des acquéreurs représentent des cadres supérieurs, des commerçants et des membres des professions libérales. Voir District de Tunis, *Etude des conditions de production des services publics urbains*, 1982.



l'offre foncière étatique. Rappelons tout d'abord que l'AFH vendait des terrains sur plan et que le paiement était réalisé au comptant. Jusqu'en 1980 la taille des lots variait de 400 à 1 000 m². Ce n'est qu'en 1983 que l'AFH a introduit la formule des petits lots (60 et 70 m²). Jusqu'en 1980 la taille des lots de terrains mis en vente, les conditions de paiement et les contraintes architecturales, avaient contribué à orienter sélectivement la production foncière étatique vers les classes moyennes. Ainsi, la levée de l'obstacle foncier recouvrait une fonction d'intéressement foncier (Tribillon, 1980) et correspondait à la constitution de clientèles sociales. En effet, comparés aux valeurs foncières du marché libre, les prix pratiqués par l'AFH étaient nettement inférieurs à ceux pratiqués par les lotisseurs privés. Il y avait de ce fait une forme de subventionnement indirect des classes moyennes qui contribua à la levée de l'obstacle foncier à leur profit.

Cette évolution de la promotion foncière publique sélectivement orientée vers les classes moyennes explique l'exclusion d'autres couches sociales plus modestes par rapport à cette production foncière.

2.2.2. Désengagement financier de l'Etat et drainage de l'épargne privée

L'institution d'un système d'épargne-logement répondait à la nécessité du désengagement financier de l'Etat par rapport au secteur du logement. La caisse nationale d'épargne-logement créée en 1974 institua différentes catégories de contrats d'épargne impliquant des versements mensuels par l'épargnant durant une période de 4 ans. Le souscripteur bénéficiait à l'expiration de la période d'un prêt remboursable en dix ans équivalant au double de son épargne bonifiée d'un taux d'intérêt de 4 % et augmentée d'une prime de l'ordre de 2 %.

Le système d'épargne-logement eut au départ un grand succès et deux ans après la création de la CNEL on enregistra près de 25 000 contrats d'épargne pour la seule région de Tunis. Sur cet ensemble de contrats, près de la moitié correspondait à des épargnants modestes. Les prêts sont versés au profit de l'épargnant qui réalise lui-même la construction du logement ou au profit de sociétés de promotion immobilière agréées.

Ce système d'épargne-logement fut lié en pratique à la Société Nationale Immobilière de Tunisie qui était au milieu des années 70 le principal promoteur public. Or les coûts de construction des logements réalisés par la SNIT avaient connu une forte progression (18). Les catégories de prêts souscrits par les populations modestes s'avéraient insuffisantes pour permettre l'acquisition d'un logement. Ces catégories de prêts furent supprimées entraînant la résiliation de la moitié des contrats d'épargne dans la région de Tunis. Cette évolution montre que le drainage de l'épargne privée est lié aux exigences et aux impératifs des coûts de construction régis en dernière instance par le secteur du bâtiment.

La troisième innovation marquant la restructuration de la politique d'habitat réside dans l'institution de la promotion immobilière.

(18) Sur la base 100 en 1971, l'indice du coût d'un logement suburbain a atteint 400 en 1977. Voir District de Tunis, op. cité p. 282.

2.2.3. La promotion immobilière

En dépit des incitations fiscales, la promotion immobilière n'a pas eu d'impact important sur la production du logement. Entre 1975 et 1984 une quarantaine de promoteurs ont réalisé 9 000 logements, dont 70 % à Tunis, soit une proportion de 3 % par rapport à la production des logements en Tunisie.

S'adressant à une minorité sociale, la production de la promotion immobilière apparaît comme une filière déconnectée de l'ensemble du système de production de l'habitat défini en 1974.

2.2.4. Logique et effets de la nouvelle politique de l'habitat

Comme nous l'avons montré, la nouvelle politique de l'habitat est caractérisée par la segmentation et le cloisonnement du marché du logement où les différentes filières de production sont sélectivement orientées vers des catégories solvables. Il en résulte une inadéquation entre structure de l'offre et structure de la demande en logements clairement mise en évidence par le tableau 2.

TABLEAU 2
Offre et demande de logements à Tunis (1977-81)

Catégorie de logement	Offre	Demande	Bilan
Rural	0	13 222	- 13 222
Suburbain	1 007	7 701	- 6 694
Economique	10 712	9 622	+ 1 090
Moyen standing	0	1 002	- 1 002
Haut standing	19 259	2 009	+ 17 250
Ensemble	30 978	33 556	- 2 578

Source : District de Tunis, *Rapport Sectoriel habitat, 1977, p. 83.*

La lecture de ce tableau fait apparaître un déficit global de 2 578 logements pour la période 1977-81. Plus significatif encore est le déficit de l'offre de catégories de logements destinés aux couches populaires. Alors que la demande en logements de type rural, suburbain et économique représentait 56,9 % de l'ensemble de la demande, l'offre qui lui correspondait n'était que de 10,2 %. Ainsi, près des deux tiers de la demande des couches populaires ne trouvaient pas de logements correspondant à leurs ressources. En revanche, le marché produisait neuf fois plus de logements de standing qu'il n'en fallait réellement.

Ces données illustrent le cloisonnement du marché du logement et son corollaire, la sélectivité de l'offre en logements destinés aux classes moyennes.

L'importance des mécanismes d'exclusion par rapport au marché du logement, fut à l'origine des effets spatiaux qui ont contribué à amorcer le développement de la nouvelle périphérie dans le grand Tunis.

2.3. Les effets spatiaux de la nouvelle politique d'habitat

La péri-urbanisation et le recul de l'espace agricole traduisent l'effet conjugué des politiques d'habitat sur la structure urbaine du grand Tunis.

Deux facteurs ont favorisé la péri-urbanisation qui s'est développée au détriment des espaces agricoles : la spéculation foncière consécutive à la libération par l'Etat des transactions foncières, et le développement massif de l'habitat spontané.

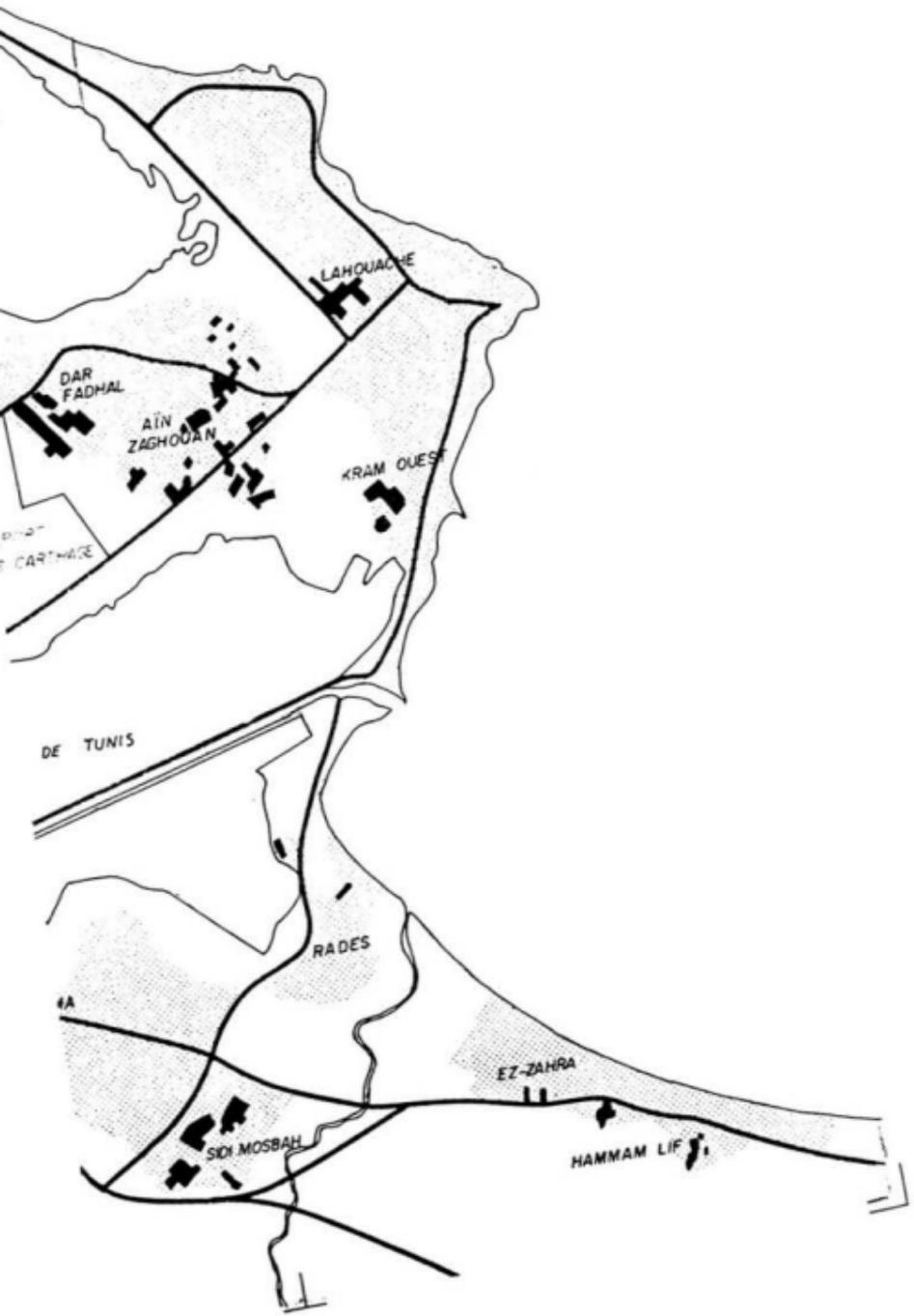
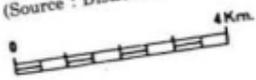
L'importance prise par la spéculation foncière illustre l'impact des propriétaires fonciers dans le système global de l'habitat et l'absence de contrôle de l'Etat. La spéculation foncière fut à l'origine de plusieurs types de lotissements périphériques : lotissements autorisés mais non viabilisés, lotissements illégaux (non autorisés et non équipés), et lotissements réguliers.

Toutes ces formes de production urbaines ont contribué à l'étalement spatial de la ville et furent réalisées au détriment des espaces agricoles. Le développement massif de l'habitat spontané (M. Chabbi, 1986) constitue l'une des manifestations les plus significatives du processus de péri-urbanisation. L'espace occupé par l'habitat entre 1975 et 1984 a totalisé une superficie de 3 630 ha dont un peu moins de la moitié a été occupée par l'habitat spontané (1 620 ha).

C'est sans doute ce phénomène qui traduit le caractère sélectif des politiques d'habitat mises en oeuvre au cours des vingt cinq dernières années et qui n'ont pas intégré les couches populaires. L'explosion de l'habitat spontané péri-urbain n'est que l'effet cumulatif des mécanismes d'exclusion qui ont affecté différentes catégories de population au cours des deux dernières décennies. Les conditions de production du sol à bâtir instituées lors des années 70 d'une part et l'amélioration du niveau réel des salaires expliquent l'émergence de l'habitat spontané péri-urbain.



Fig.2
Habitat spontané à Tunis
(Source : District de Tunis)



CONCLUSION

Les politiques d'habitat ne peuvent avoir de signification propre. Il est nécessaire de les mettre en perspective avec les modèles de développement, pour en saisir le logique et le sens.

Dans le cas de Tunis, l'ampleur du développement de l'urbanisation spontanée périphérique est l'effet cumulé de mécanismes d'exclusion dont on a montré les spécificités au niveau des politiques d'habitat mises en oeuvre au cours des vingt cinq dernières années.

BIBLIOGRAPHIE

- BEN ROMDHANE (R.), 1980, *L'accumulation du capital et les classes sociales en Tunisie depuis l'Indépendance*, Thèse de doctorat d'Etat en sciences économiques, Faculté de Droit et Sciences Economiques de Tunis, 510 p.
- BISTOLFI (R.), *Structure économique et indépendance monétaire*, Ed. Cujas, Paris.
- CAMAU (M.), 1984, « L'Etat tunisien : de la tutelle au désengagement, portée et limites d'une trajectoire », *Maghreb-Machrek*, n° 103.
- CHABBI (M.), « Politiques urbaines et habitat spontané en Tunisie 1960-1980 », Colloque *Etat, ville et mouvements sociaux dans le monde arabe*, Paris, 23-27 mai 1986.
- CHABBI (M.), 1986, *Une nouvelle forme d'urbanisation à Tunis, l'habitat spontané périurbain*, Thèse de doctorat en urbanisme, Université de Paris-Val-de-Marne, 430 p.
- DAT/GROUPE HUIT, 1972, *Villes et développement*, Ministère de l'Economie, Tunis.
- DIMASSI (H.), 1984, « La crise économique en Tunisie, crise de régulation », *Maghreb-Machrek*, n° 103, 57-69.
- DUMONT (R.), 1972, *Paysanneries aux abois. Ceylan, Tunisie, Sénégal*, Seuil, Paris.
- MARCHAT (P.), « Réflexions sur la politique de la construction et du logement en Tunisie », *Bulletin d'études et de recherches administratives*, n° 1-1967.
- MECHRI (M.), 1977, *Transmission internationale du progrès technique et politique d'emploi : le cas de la Tunisie*, Thèse de doctorat d'Etat en sciences économiques, Université de Paris, 1977.