

Vers une approche de problématisation de l'habitat en Tunisie Towards a Housing problematization approach in Tunisia

Leila AYOUB

leyla.ayoub@isteub.ucar.tn - +216 21 552 507,

*PhD en Ingénierie urbaine et environnementale, Université de Hokkaido, Japon, Enseignante chercheuse,
Département d'urbanisme, Institut des Technologies de l'Environnement, de l'Urbanisme et du Bâtiment de
l'Université de Carthage, Tunisie.*

leyla.ayoub@isteub.ucar.tn - +216 21 552 507,

Key words : *Habitat, socio-cultural group, mode of production, sustainability, and variability*

Summary : This research aims to structure the housing or 'habitat' issue in Tunisia. It is based on an exploratory approach starting from decomposing the concept of 'habitat' to identify its attributes. The holistic understanding of the problem of housing or sustainable housing as a *modus operandi* of making the city, requires consideration of its three variable attributes : individual, socio-cultural group and space-time, as well as their causal relationships. The linking of these three attributes has made it possible to identify other variables and interdependent attributes of the 'habitat' concept : the socio-cultural model, the political power and the mode of production. The mode of production being defined by the philosopher, sociologist, and economist Karl Marx is correlated to Riboulet's work. Both references has strengthened our reasoning and proved that current cities are made up of substrates, forms of 'habitat' whose modes of composition depend on the identified attributes and on Marx's mode of production. To reach sustainability, tunisian housing policy shall not be limited to housing policy, but approach the problem holistically, considering 'habitat' attributes and their variability.

Mots-clés : *Habitat, groupe socio-culturel, mode de production, durabilité et variabilité*

Résumé : Ce travail dont l'objectif est de structurer la problématique de l'habitat en Tunisie, s'est basé sur une approche exploratrice commençant par la décomposition du concept d'habitat et l'identification de ses attributs. L'appréhension de manière holistique de la problématique de l'habitat ou de l'habitat durable en tant que mode opératoire de fabrication de la ville nécessite la prise en considération de la variabilité de ses trois attributs : individu, groupe socio-culturel et espace-temps, ainsi que de leurs relations causales. La mise en relation de ces trois attributs a permis d'identifier d'autres attributs variables et

interdépendants du concept d'habitat. Il s'agit du modèle socio-culturel, du pouvoir politique et du mode de production déjà défini par le philosophe, sociologue et économiste Karl Marx. Par ailleurs, les travaux de Riboulet ont permis de conforter notre raisonnement et de prouver que les villes actuelles sont constituées de substrats, de formes d'habitat dont il devient aisé de comprendre les modes de composition. En effet ces modes de composition sont tributaires des attributs déjà identifiés et notamment du mode de production tel que défini par Marx. Cette étude a permis de conclure que pour que la politique de l'habitat en Tunisie vise la durabilité et ne se limite pas à une politique de l'habitation ou du logement, elle gagnerait à aborder la problématique de manière holistique et à prendre en compte les attributs et leur variabilité.

1. Introduction

L'habitat constitue une problématique globale complexe difficile à maîtriser. Partout dans le monde, il représente un enjeu de taille pour les politiques publiques.

Cette complexité, due au contexte conjoncturel évolutif, fluctuant et instable, nécessite la prise en compte incessante de l'émergence conséquente de nouveaux défis. L'habitat devient de ce fait un champ de recherche continue et d'expérimentation multidisciplinaire, disputé par les chercheurs aussi bien que par les praticiens. Après la révolution, la transition démocratique a requis la refonte de l'organisation du pouvoir, la mise en place de nouveaux acteurs, de nouvelles législations et de nouveaux outils. Cette transition n'étant pas encore achevée et à en juger par plusieurs indicateurs observés in-situ, la maîtrise du secteur de l'habitat en Tunisie ne semble pas patente. Peut-on alors, au vu des nouvelles politiques de l'après révolution, aspirer à une meilleure maîtrise de ce secteur ? Qu'en est-il concrètement des contraintes faisant obstacle à la mise en place de cette nouvelle politique d'habitat durable ?

2. Problématique

De strates en strates, les villes tunisiennes s'étendent indéfiniment, engendrant d'énormes dysfonctionnements et contradictions. L'étalement urbain qu'ont connu les villes tunisiennes lors de la dernière décennie et surtout après la révolution, notamment à cause du développement de l'habitat informel et non réglementaire est sans précédent. En Tunisie, plusieurs auteurs expliquent que la situation actuelle est en réalité le cumul des échecs des politiques de l'habitat depuis l'indépendance à ce jour. De ce fait, il convient d'abord de comprendre les raisons des échecs des politiques précédentes avant de diagnostiquer les diverses contraintes susceptibles d'entraver la transition vers des politiques de l'habitat plus durables. Cette étude se propose d'appréhender l'habitat par

une approche holistique et d'analyser les formes d'habitat et leur mode de composition à travers l'étude du cas de la capitale de Tunis.

3. Matériel et méthode

L'approche adoptée se base sur la recherche exploratrice de la littérature existante afin d'examiner les attributs caractéristiques d'un concept. La finalité de cette démarche est d'identifier les composantes d'un phénomène ou d'un système étudié et de mettre en évidence les relations causales qu'entretiennent ces composantes. Elle permettra de ce fait de décomposer le concept 'd'habitat', de mieux le cerner et de modéliser ses composantes ou attributs ainsi que les relations d'influences qu'elles entretiennent entre elles. Le concept ainsi décomposé sera plus opératoire et permettra d'approfondir l'analyse en s'orientant vers des choix spécifiques de revue de la littérature pour appréhender la problématique de l'habitat de manière holistique dans le contexte local.

4. Résultats et discussion

4.1 'Habitat', repérage conceptuel

4.1.1 Sur le plan étymologique

'L'habitat' viendrait du terme latin 'habitatum' emprunté au XI^e siècle du verbe latin 'habitare : avoir souvent, demeurer', fréquentatif de 'habere : avoir' (Paquot.T, 2005, p50 ; Dictionnaire de l'académie française, Dictionnaire Larousse). La littérature concernant les thématiques de l'habiter et de l'habitat est fort abondante et développée aussi bien dans le domaine de recherche scientifique que dans celui de l'expertise professionnelle. Ces concepts recouvrent de multiples dimensions relevant des sciences humaines et sociales ou des sciences naturelles.

4.1.2 Dans les sciences humaines

'L'habiter' et 'l'habitat' revêtent :

- **Une dimension existentielle en philosophie** : cette dimension existentielle est particulièrement présente chez Martin Heidegger et Gaston Bachelard. Selon le premier, *être homme veut dire être sur terre comme mortel, c'est-à-dire habiter* (Heidegger.M, 1958, p. 173 In Adimi.I, 2012, p. 16). Selon le deuxième, *l'habiter véhicule l'idée de demeure, d'inscription dans la durée et d'enracinement dans un coin du monde afin d'affirmer son existence* (Adimi.I, 2012, p. 16-17). Cette dimension existentielle est également soulignée par l'architecte Norberg Shulz.C selon lequel

l'habiter implique qu'un rapport significatif s'est établi entre un être humain et un milieu donné. Par cet acte l'habitant s'approprie un monde ; son installation correspond à la découverte de lui-même et à la définition de son être dans le monde. (Norberg Shulz.C, 1985, p13, In Adimi.I, 2012, p. 21) ;

- **Une dimension fonctionnaliste en architecture et en urbanisme** : en architecture, 'l'habitat' véhiculé par les initiateurs du Mouvement Moderne dont Le Corbusier, est défini comme *l'ensemble formé par le logement, ses prolongements extérieurs, les équipements et leurs prolongements extérieurs, les lieux de travail secondaires ou tertiaires* (Claire. J et Duplay. M, 1982, p 215- 216, In Adimi.I, 2012, p.19). Dans le dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement (Choay.F et Merlin.P, 1996, p387-388), l'habitat en milieu urbain est défini *en tant que part d'un tissu bâti spécialement affectée au logement des habitants, et qui constitue en général la fonction principale des villes, associée ou non avec d'autres fonctions* ;
- **Une dimension socio-culturelle en architecture, en sociologie, en anthropologie** : la tendance fonctionnaliste universaliste ou globalisante du mouvement moderne a suscité l'essence d'une vision antagoniste, *poétique de l'habiter* exhortant l'importance des valeurs socio culturelles pour la réappropriation des espaces de vie (Bachelard.G, 1957).

En sociologie, *on considère l'habitat comme un phénomène social étant un support spatial d'une organisation sociale* (Adimi.I, 2012, p.22). Selon le même auteur Henri Lefebvre, Henri Raymond et Nicol Haumont, arborent *l'habiter en tant que produit façonné par l'habitant, en référence à ses modèles culturels qui impliquent à la fois une pratique et une symbolique.* (Adimi.I, 2012, p.23).

En anthropologie Amos Rapoport, souligne le rôle déterminant de la culture dans la diversité des formes de l'habitat, et accorde une importance particulière aux dimensions socioculturelles qui influencent l'environnement bâti ainsi que la manière d'utilisation de l'espace (Rapoport. A, 1972, p64, In Adimi.I, 2012, p.23). Adimi souligne que les études relevant de l'anthropologie¹, affirment que *les types d'habitations, leurs formes, leurs localisations, l'agencement et la distribution des espaces, la variation des matériaux de construction, véhicule l'intention de traduire un modèle culturel propre à une société donnée* (Adimi.I, 2012, p.23-24).

¹ Il s'agit des études de Amos Rapoport, (Rapoport. A, 1972, p64), de Mauss (Mauss. M, 1974), de Lévi-Strauss (Lévi-Strauss. C, 1966) se rapportant au village des Indiens Bororos vivant dans les forêts amazoniennes.

4.1.3 Dans les sciences géographiques

‘L’habiter’ et ‘l’habitat’ revêtent une dimension physique en géographie la dimension sociale, est indissociable de la dimension physique. Selon Adimi *aux yeux des géographes, habiter désigne le rapport d’interaction entre les individus, les groupes et l’espace géographique* (Adimi.I, 2012, p.18). Alors qu’Armand Frémont définit le concept de l’habiter en tant qu’*espace vécu*, Stock *va au-delà de la simple fréquentation et des seuls rapports au lieu* en affirmant que *La question de l’habiter est fondamentalement une question de pratiques, associées aux représentations, valeurs, symboles, imaginaires qui ont pour référent les lieux géographiques.* (Stock. M, 2004, in Adimi.I, 2012, p.18).

4.2 Décomposition et définition des attributs du concept ‘d’habitat’

À la lumière des définitions ci-haut explicitées, on peut considérer ‘l’habiter’ comme une démarche expérientielle existentielle d’un espace-temps. À travers cette expérience, le sujet qui habite s’approprie un espace confiné, un territoire spécifique et le transforme par la pratique pour l’adapter à ses besoins. Au sens large, l’habitat est donc l’empreinte, l’ensemble des traces physiques de l’existence sur terre d’une espèce ou sujet vivant dans un ‘espace-temps défini’. Cela étant, le concept d’habitat est indubitablement rattaché aux trois attributs qui le constituent :

4.2.1 Le sujet

Chaque sujet, individu possède des besoins existentiels propres. Depuis son existence sur terre, le premier réflexe de l’homme préhistorique était de s’abriter, se cacher, s’abstraire de l’extérieur, de l’au-delà en créant un ‘ici’, un espace propre, un intérieur. Se procurer un abri est le besoin individuel existentiel le plus élémentaire auquel se devaient de répondre les premières habitations primitives. Mêmes si les fonctions de l’habitation se développeront par la suite avec le développement de l’espèce humaine et de ses besoins ; il n’en demeure pas moins que sa fonction principale est de se loger, se mettre à l’abri des dangers du monde extérieur. L’habitation n’est souvent que la première étape de ce processus qu’est l’habitat.

4.2.2 L’espace-temps

L’habitat humain est tributaire de son contexte géographique, étant donné qu’il implique tout un processus par lequel le groupe d’individus transforme l’espace naturel sauvage, l’habite pour y ancrer son écosystème et en faire un espace anthropisé vivable. Le sujet, le groupe d’individus et le contexte géographique varient en fonction de la temporalité.

4.2.3 Le groupe d'individus ou groupe socio-culturel

L'existence du sujet et sa cohabitation avec le groupe est tributaire de l'emploi de règles communes et de l'organisation sociale composant le groupe que l'on peut qualifier de groupe socio-culturel. Il convient ici de préciser ce qui est entendu par groupe socio-culturel.

- **Groupe socio-culturel, ethnie et origine géographique :** La naissance d'un groupe socio-culturel peut être favorisée par l'appartenance à une ethnie (Felouzis.G, 2008). Cependant, les recherches des historiens ont prouvé que les grandes civilisations depuis la Mésopotamie sont nées de la cohabitation sur un même territoire de plusieurs peuplements ethniques.

Même s'il est convenu d'attribuer les races à des territoires géographiques, il convient de rappeler que l'homme est par essence nomade. L'adaptation à l'environnement et la sédentarisation ont été possibles à la suite aussi bien de la mutation génétique de l'espèce humaine que du changement de l'environnement (Fromont.A, 1993).

La sédentarisation dans un territoire géographique précis a abouti à l'essence des civilisations au sens de groupe dont l'organisation sociale a débouché sur la naissance d'un système commun et spécifique de valeurs socio-culturelles (Philippe.J Bernard, 1972). Le mode de vie nomade d'un groupe d'individus aboutit également à la naissance d'un système commun et spécifique de valeurs socio-culturelles. Les nomades de l'Afrique sub-saharienne, sans être sédentaires forment un groupe ayant un système commun de valeurs socio-culturelles que l'on pourra qualifier de peuplement. Un groupe socio-culturel n'est donc nécessairement pas rattaché à un lieu géographique ou à une ethnie spécifique.

- **Groupe socio-culturel, modèle socio-culturel et pouvoir politique :** Le groupe socio-culturel est un groupe d'individus partageant un système de valeurs socio-culturelles ou un modèle socio-culturel commun. Il peut s'agir d'une civilisation, d'une culture, d'une nation, d'un peuple, d'un peuplement ou d'une communauté.

Tout groupe socio-culturel suppose l'existence d'une hiérarchie sociale permettant de contrôler les moyens de production, gérer et équilibrer les rapports de force au sein du groupe socio-culturel, conditionnant de la sorte l'organisation du pouvoir et l'instauration d'une structure de commandement politique. Il va sans dire que toute structure de commandement instaurée, essaiera d'exercer son pouvoir au reste du groupe à travers un ensemble de mesures, normes, règles traduisant son savoir-faire, son

idéologie, sa politique. Tout pouvoir agit incontestablement sur le modèle socio-culturel.

- **Groupe socio-culturel mode de production :** *Le mode de production indique, la manière dont a été produit tel ou tel bien matériel et les rapports qui se nouent entre les individus à cette occasion* (Riboulet.P, 1988, p23). Dans la littérature les travaux du philosophe, sociologue, économiste Marks accusent actuellement un regain d'intérêt de la part de plusieurs chercheurs (Duménil.G et Lévy.D, 2012 ; Goodfellow.R, 2015 ; Shang.L, 2020 ; Johnson.S, 2021).

Marks est le premier à avoir défini le mode de production en fonction :

- Des forces productives d'un bien matériel, émanant de la force de travail des hommes, des instruments, outils et techniques de production ;
- Des rapports de production qui constituent l'ensemble des relations, normes et règles sociales pour produire, mettre en œuvre, exploiter un bien matériel. Les rapports de production dépendent de :
 - ✓ La propriété ou l'appropriation économique des forces productives et des moyens de production afin de produire un bien matériel ;
 - ✓ La connaissance, maîtrise, organisation et direction du travail de production (appelé également procès de travail).

Marks classe historiquement selon la forme d'organisation sociale quatre types de rapports de production (esclavagisme, servage, fermage, salariat) et définit selon la combinaison force productives et rapport de production six modes de production :

- Le mode de production dit **asiatique**, où le rapport de production est basé sur le fermage. La terre et les troupeaux sont la propriété de toute la communauté ;
- Le mode de production antique où le rapport de production est basé sur l'esclavage (propriété des esclaves, l'agriculture et l'artisanat) ;
- Le mode de production **féodal** de l'espace médiéval où le rapport de production est basé sur le servage : le seigneur détient les moyens de production (la terre) et les serfs et paysans rivés à la terre du seigneur, détiennent la force de et le procès de travail.
- Le mode de production **capitaliste** où le rapport de production est basé sur le salariat. La classe dominante capitaliste détient les moyens de production et la classe de travailleurs salariés est interchangeable, déplaçable : il détient la force mais pas le procès de travail. Ce mode est caractérisé par une extrême mobilité de la force

de travail et est responsable de l'exode rural ayant touché les grandes villes lors de la période industrielle.

- Le mode de production **communiste** où le rapport de production est basé sur le coopérativisme, l'absence de distinction de classe et de propriété privée. Le mode de production crée la richesse et instaure une hiérarchie au sein du groupe socio-culturel. La production, propriété et répartition des richesses représente l'enjeu principal de toute structure de pouvoir et de commandement politique. Le mode de production et l'organisation du pouvoir sont deux facteurs interdépendants et indissociables.

Pour conclure, ni l'origine ethnique, ni celle géographique ne déterminent à elles seules les valeurs socio-culturelles spécifiques à un groupe, le modèle socio-culturel et le mode de production. L'habitat est un instrument, un mode opératoire par lequel le groupe socio-culturel transforme l'espace inhabité dans un contexte géographique spécifique en un espace anthropisé culturalisé en y transposant spatialement ses propres valeurs socio-culturelles. C'est la matrice entre un mode de production rattaché à un modèle socio-culturel émanant d'un contexte spatio-temporel défini. *La ville est principalement déterminée par le ou les modes de production qu'elle abrite (...) elle est elle-même le produit d'une production particulière* (Riboulet.P, 1988, p23). En effet, c'est bien l'organisation des activités de production (activités économiques) par un groupe social donné (un peuplement, une civilisation, une culture) dans un espace-temps défini (contexte géographique-période dans l'histoire) qui traduit les modes opératoires de fabrication de l'habitat.

4.3 Variabilité des attributs et relations causales

L'habitat nécessite donc la réponse aux besoins individuels au même titre que ceux du groupe socio-culturel et englobe la sphère privée (L'habitation, le logement) et la sphère publique (l'espace urbain qui englobe les équipements, les lieux de travail, les lieux de loisir, de culture, etc.). Les besoins du groupe et les besoins individuels sont de deux types, fondamentaux existentiels ou secondaires. Les besoins fondamentaux conditionnent la subsistance, la survie du sujet ou du groupe social. Les besoins secondaires favorisent l'épanouissement du sujet ou groupe social. Voir Fig.1.

Ces besoins sont conditionnés par la variabilité des trois attributs combinés, individu, groupe socio-culturel, espace-temps et de leurs relations causales :

4.3.1 Variabilité en fonction du lien entre groupe socio-culturel et espace-temps

Les besoins secondaires varient en fonction des spécificités du groupe socio-culturel et de l'espace-temps. Plusieurs spécialistes de la génétique des populations ont démontré que même les besoins existentiels peuvent varier d'un peuple à un autre, en raison de la diversité et de la mutation génétiques au fil du temps influant sur la capacité d'adaptation à l'environnement. (Fogarty.L et Kandler.A, 2020).

4.3.2 Variabilité en fonction du lien entre mode de production, modèle social et espace-temps

Chasseur cueilleur, l'homme primitif était un migrateur, un nomade. Il voyageait d'une contrée à l'autre, à la recherche de territoires où le climat est clément et les ressources abondantes. Cela étant, son habitat était temporaire et son habitation éphémère : construction en matériaux locaux dégradables. À partir du néolithique, l'homo-sapiens devenu éleveur et agriculteur, se sédentarisa en habitant des territoires propices à la production agricole et l'élevage, situés à l'abri des risques naturels et d'éventuelles agressions. Son habitat devait être durable et lui permettre de renouveler ses ressources. Son habitation devait être pérenne et résister aux intempéries et à l'usure : matériaux résistants plus durables. Les besoins humains se sont multipliés avec le progrès et l'évolution de l'homme de nomade à sédentaire, de consommateur à producteur. On est passé du besoin existentiel de s'abriter momentanément dans différents territoires au besoin de s'abriter, de produire, de cohabiter, de socialiser, de prospérer dans un même territoire. Grâce au progrès de la science et des technologies, la diversification des moyens de production de la richesse, la spécialisation des secteurs d'activité économique, de l'ère industrielle à l'ère du numérique, les modes de vies des sociétés et les modèles sociaux ne cessent de muter. L'évolution des humains et le progrès technologique influent sur les moyens de production de la richesse, sur la mobilité et la migration.

La sédentarité tout comme la migration est donc conditionnée par la production de la richesse laquelle demeure conditionnée par l'abondance des ressources renouvelables (eau, terres fertiles, énergies, capital humain). À cet effet, deux phénomènes sont à relever lors des cinq dernières années :

- D'un côté la migration de l'intelligence et de la main d'œuvre qualifiée vers les pays les plus industrialisés et développés sur le plan technologique ;
- De l'autre le développement du travail à distance lors de la pandémie du coronavirus.

Les sociétés contemporaines redeviennent nomades. Les flux migratoires intercontinentaux ne cessent de s'accroître. En même temps, les avancées technologiques, la numérisation des

moyens de production de la richesse ne cessent d'influer sur les habitudes, les modes de vie et les besoins. Il se crée un détachement entre les lieux d'origine, de résidence et de travail. Par conséquent, on observe une tendance croissante au brassage ethnique accentuée par une mondialisation de plus en plus importante. Cette dernière tend à standardiser les modes de vie, à estomper les spécificités socio-culturelles. Un nouveau système de valeurs socio-culturelles s'impose, un modèle socio-culturel qui se veut universel.

Habiter : Démarche existentielle et dynamique	• S'approprier un espace, un territoire • Investir l'espace	Besoins élémentaires existentiels	Besoins secondaires variables Acquis à partir d'un contexte socioculturel spécifique
Habitat : sphère publique + sphère privée Mode opératoire dans la fabrique de la ville Sphère privée + sphère publique	• Sphère publique : Espace urbain/ espace extérieur/Participation : Espace et lieux publics, équipements, lieux de travail, de loisir, de culture...	Besoins du groupe social	Subsistance et équilibre de la structure sociale, cohésion sociale Épanouissement du groupe social (Loisirs, pratiques culturelles, ludiques et culturelles)
Habitation : sphère privée	• Sphère privée : habitation/logement/Chez soi/intérieur/retrait	Besoins individuels	Subsistance de l'individu au sein du Socialisation et insertion dans le groupe social

	groupe social		
	S'abriter, manger, se reposer, se protéger	Intimité, familiale, confort, etc.	unité

Fig.1. Habiter, habitat, habitation et besoins. Source : de l'auteur (Adimi.I, 2012)

4.3.3 Variabilité en fonction du modèle social imposé par le pouvoir politique

Le pouvoir politique influe directement sur l'habitat (législation, planification, production et aménagement) et indirectement sur le mode de vie du groupe socio-culturel.

En Tunisie, les nouvelles politiques urbaines du protectorat français ont eu un impact sur le mode de production, sur la composition des villes et sur le modèle socio-culturel. La médina avec ces maisons à patio a été délaissée en faveur des lotissements d'habitat pavillonnaire. La variabilité des besoins et leurs spécificités sont des critères souvent négligés par les acteurs intervenant dans le secteur de l'habitat où les tendances actuelles concernant la promotion immobilière publique et privée sont en faveur de l'habitat collectif. Par ailleurs, politique du logement et politique de l'habitat font chemin à part et peinent à restituer à la ville dont l'échelle déborde au-delà du maîtrisable, son inclusivité médinale d'antan.

Au Japon, les grandes villes et métropoles étant très denses et peuplées, les politiques urbaines sont plutôt orientées vers l'économie d'espace pour les habitations (logements modularisés) et l'optimisation et la rentabilisation de l'espace destinés au tertiaire. En revanche, une grande attention est accordée à l'appropriation, l'inclusivité et l'animation des espaces et lieux publics.

En conclusion, l'homme contemporain habite simultanément ou consécutivement plusieurs territoires. Les besoins humains sensés dépendre des contextes géographiques, socio-culturels, évoluent et varient dans le temps et l'espace. L'appréhension du concept d'habitat durable (ou le mode opératoire de fabrication de la ville) nécessite une approche holistique combinant les trois attributs : l'individu, le groupe socio-culturel et l'espace-temps ainsi que leurs relations causales. Cela implique la prise en compte de la variabilité de ses attributs, la variabilité du modèle socio-culturel et de l'évolutivité des besoins (la mobilité et à la migration d'un contexte géographique, socio-culturel à un autre) associés à l'évolutivité des moyens et

modes de production économiques associés au progrès scientifique et technologique et au type de pouvoir politique. Voir Fig.2.

4.4 Habitat, modes de production et de composition

4.4.1 Cas des pays européens

Les travaux de Riboulet sont d'un grand intérêt et peuvent servir de référence pour appréhender la problématique de l'habitat en Tunisie. En effet, ce dernier propose une approche holistique qui se fonde sur les théories de Marks pour analyser le processus qui mène à la composition des formes d'habitat constituant les strates successives des villes historiques (Riboulet. P, 1998, p51). L'auteur identifie plusieurs types de composition urbaine en corrélation avec les modes de production de Marks. Selon lui, les villes historiques européennes comportent quatre modes de composition qui cohabitent, combinés entre eux sous forme d'un assemblage de fragments urbains :

- *Le mode de production féodal* ou précapitaliste a engendré les modes composition Princier-Traditionnel : du 17^e au 18^e siècle (âge classique) ;
- *Le mode de production capitaliste* a engendré les modes composition Libéral-Réglementaire : 19^e à ce jour (depuis la révolution industrielle).

Il précise que les deux double-système de modes de composition générés par chaque mode de production sur un territoire et pendant une temporalité définie, obéissent à la même logique résultant de l'essence de deux forces antagonistes : la première revendiquant les intérêts individuels et la seconde les intérêts communs et le respect des règles. Voir Fig.3

4.4.1.1 Mode de composition princier

Ce mode correspond aux formes urbaines des villes européennes lors du 17^e siècle. La division du process de travail entre le travail intellectuel assuré par une élite spécialisée dont la responsabilité est de traduire le pouvoir du commanditaire et le travail des ouvriers dont le rôle est d'exécuter fidèlement les modèles. Cela confère l'unité et la stabilité du système référentiel esthétique où les parties, les formes ordinaires forment une unité formelle avec le 'Tout' grâce à un rapport de subordination descendante. Par rapport au mode de production, le 'Tout' est le pouvoir unique absolutiste, le commanditaire, la source de tout rapport social, le détenteur des forces et des moyens de production, de la propriété et de la maîtrise foncière, le véhiculeur de la culture élitiste. Par rapport au mode de composition le 'Tout' est le centre dominant de la composition formelle. Voir Fig.4 et Tableau.1.

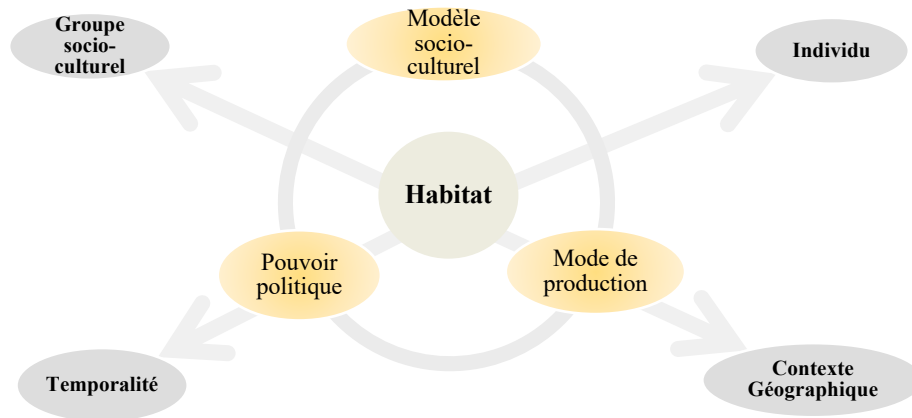


Fig.2. Attributs variables du concept d'habitat et relations causales

Source : de l'auteur

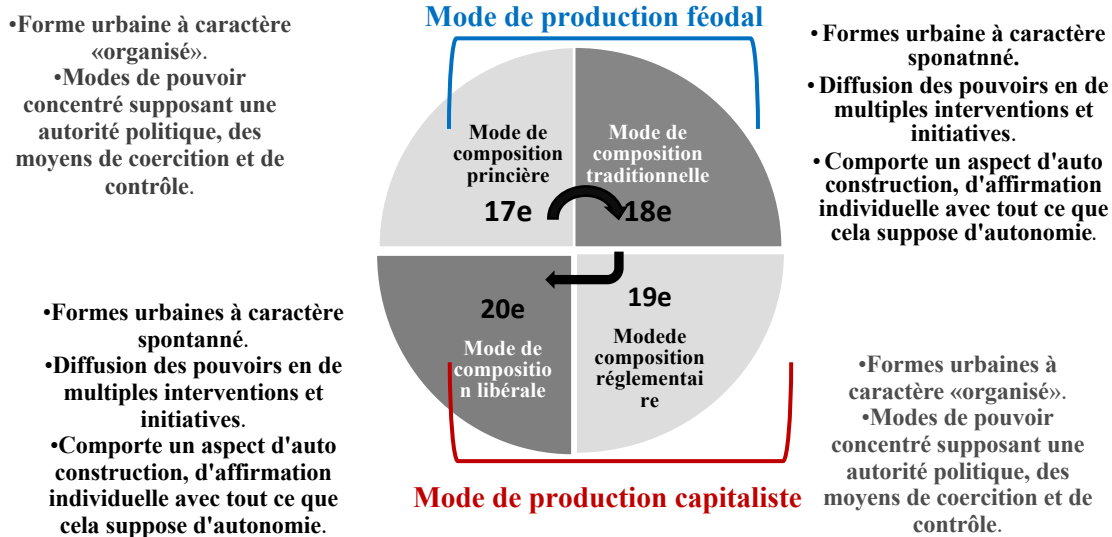


Fig.3. Dualité des modes successifs des composition des villes européennes, entre concordance et antagonisme

Source : de l'auteur (d'après Riboulet, 1998)

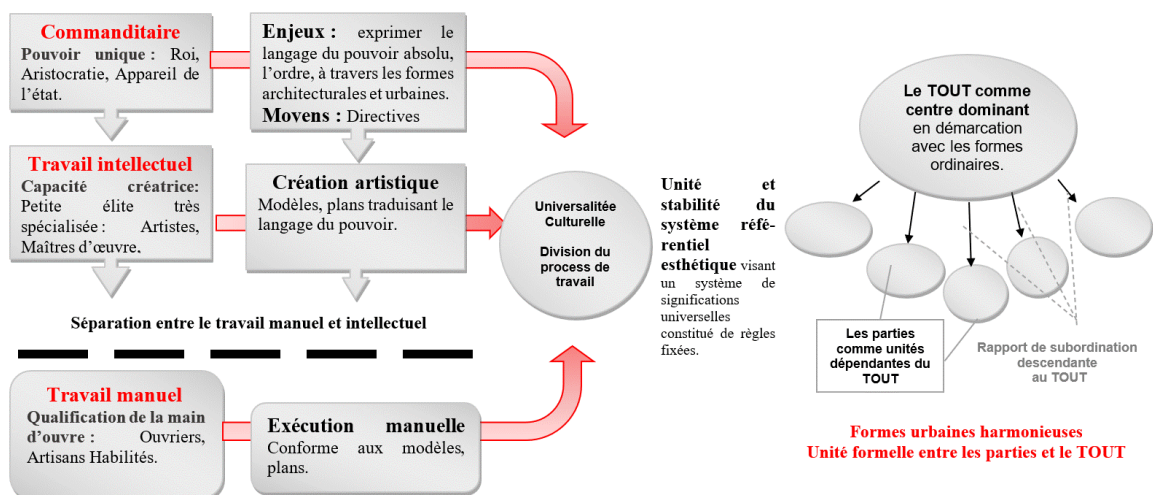


Fig.4. Mode de composition princier et mode de production féodal. Source : de l'auteur (d'après Riboulet, 1998)

Tableau.1. Mode de composition princier et mode de production féodal. Source : de l'auteur (d'après Riboulet, 1998)

Mode de composition 'Princière'	
-Formes urbaines totalisantes -Système référentiel universel	
Mode de production 'féodal précapitaliste'	
Caractère du pouvoir	Pouvoir unique absolutiste comme source de tout rapport social
Enjeux et logique politiques	Expression du pouvoir à travers l'organisation urbaine et rurale basée sur : 1-le rapport d'unité entre les parties et le Tout ; 2-le rapport de subordination : le tout est le centre de la composition, maintenant l'ensemble des parties dans un rapport de subordination.
Moyens financiers de production	Financement exceptionnel du pouvoir disposant de moyens économiques comme : -l'import ; -la rente ; -les recettes notamment des guerres.
Propriétés et Maitrise foncières	-Propriété foncière : grand seigneur et pouvoir religieux ; -Procédure d'expropriation exceptionnelle émanant d'une volonté supérieure abolissant l'espace banal.
Procès et force de travail	Procès dominé par : -l'activité agricole (majorité de paysans) ; -l'activité artisanale et la manufacture. -le travail intellectuel minoritaire : cohorte d'artistes choisie et commanditée par le pouvoir, appelée à reproduire elle-même les rapports du pouvoir.
Modèle Socio-culturel	Culture élitiste véhiculée par l'aristocratie et sa cohorte d'artistes

4.4.1.2 Mode de composition traditionnel

Ce mode correspond aux formes urbaines des villes européennes du 18^e siècle. Ces formes se complètent et forment ensemble un ‘Tout’ harmonieux. Ce mode se caractérise par une harmonie résultant de l’unité et de la diversité de ses formes produites. L’unité et la stabilité du système référentiel est le résultat de l’unité culturelle et de l’unité du process de travail (la communauté détient les forces de travail, le procès de travail et contrôle les rapports de production). Voir Fig.5 et Tableau.2.

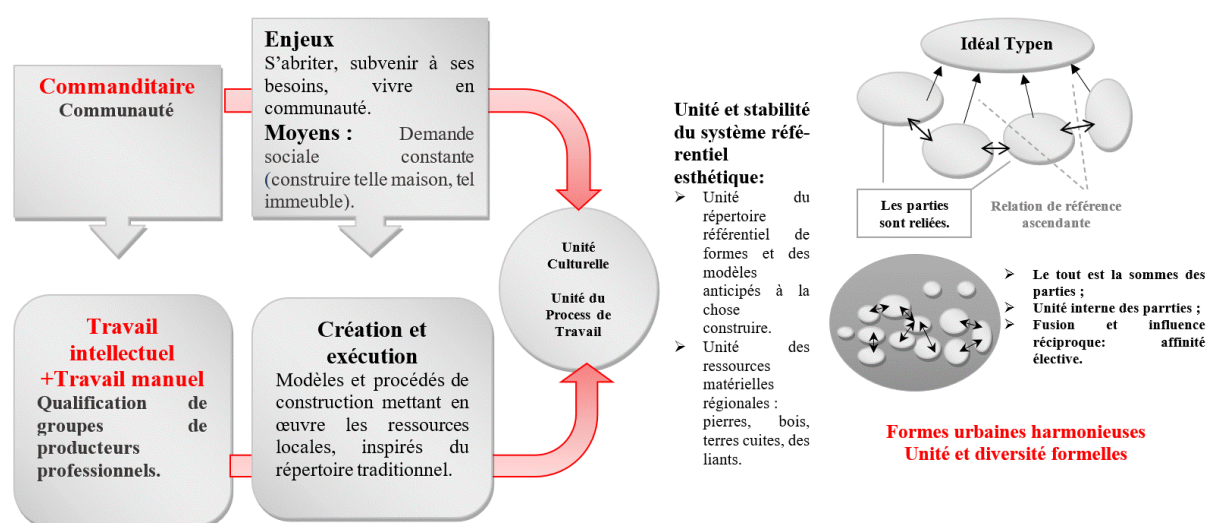


Fig.5. Mode de composition traditionnel et mode de production féodal. Source : de l’auteur Source : de l’auteur (d’après Riboulet, 1998)

Tableau.2. Mode de composition traditionnel et mode de production féodal Source : de l’auteur Source : de l’auteur (d’après Riboulet, 1998)

Mode de composition traditionnel préindustrielle	
-Ordre urbain fondé comme la commune sur un serment d'égalité, une conjuration antiféodale	
-Cohérence et unité sont atteintes ici sans « composition » réfléchie, sans tracé régulateur, sans axe de symétrie	
Mode de production ‘féodal précapitaliste’	
Caractère du pouvoir	-Absence de pouvoir extérieur venant dicter sa loi au corps vivant de la ville ; -Villes sans Etat : territoires plus ou moins autonomes et organisation en communautés.
Enjeux et logiques politiques	Ce mode est celui : -des artisans ou des métiers des bâtiments qui font matériellement et intellectuellement la ville ;

	-de la société civile : ce mode correspond à l'espace ordinaire des classes populaires urbaines, mélangées, imbriquées, concentrées.
Moyens financiers de production	Propriété des moyens financiers de production par un capital privé non concentré dispersé en de multiples ateliers, échoppes et boutiques : une des conditions de l'initiative individuelle ou de petits groupes, travaillant ensemble, de la diversité et de la mobilité des interventions.
Propriétés et Maitrise foncières	Mode de composition qui ne dispose pas, d'un terrain vierge.
Procès et force de travail	-Procès du travail : la quasi-totalité de la production est dominée par l'activité artisanale et les métiers ; -Division du travail : ➢ Travail manuel et intellectuel assemblés ; ➢ Une main-d'œuvre, éparpillée dans de multiples ateliers ; ➢ Système de travail basé sur le système de corporation du 13e au 16e siècle.
Modèle Socio-culturel	-La culture prend sa source dans le travail des artisans et est faite d'une infinité de savoirs pratiques et émane de la capacité de créer des objets nouveaux ; -Les métiers et les corporations sont les gérants et les garants d'une tradition qui n'est en fait que le travail intellectuel accumulé.

4.4.1.3 Mode de composition réglementaire

Ce mode correspond aux formes urbaines des villes européennes depuis la révolution industrielle du 19^e siècle et l'instauration de l'État et d'une politique fondée sur l'économie libérale et le mode de production capitaliste. Ce mode de production basé sur la division du processus de travail et la pluralité culturelle aboutit à la composition de formes uniformes sans unité formelle. Voir Fig.6 et Tableau.3.

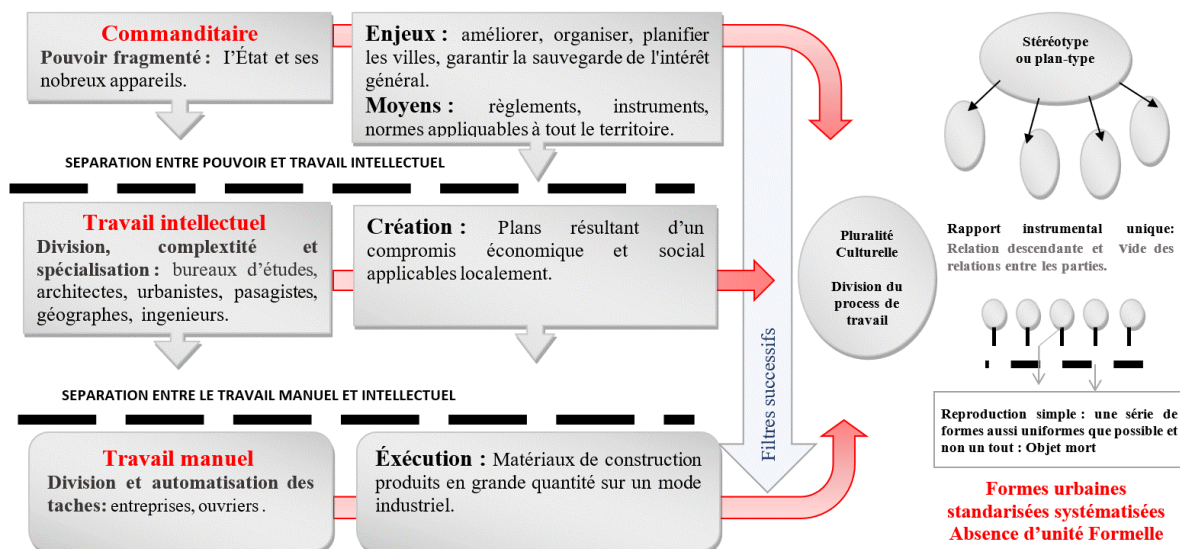


Fig.6. Mode de composition réglementaire et mode de production libéral. Source : de l'auteur Source : de l'auteur (d'après Riboulet, 1998)

Tableau.3. Mode de composition réglementaire et mode de production libéral. Source : de l'auteur Source : de l'auteur (d'après Riboulet, 1998)

Mode de composition réglementaire	
Une série d'éléments (cadre juridique, instruments d'urbanisme et de réglementations) sont appliqués pour mettre de l'ordre ou une apparence d'ordre dans la gestion du territoire, de l'occupation du sol et de la morphologie urbaine sur une vaste échelle (Surface construite au sol, surface construite totale, densité, hauteur, alignement, mitoyenneté).	
Mode de production capitaliste	
Caractère du pouvoir	État libéral et pouvoir centralisé relatif réparti entre l'État et toutes ses instances centrales, régionales locales, organismes et nombreux services spécialisés ; Le pouvoir réel dépend de l'économie et est aux mains du capital privé concentré.
Logique et enjeux politiques	L'État s'expose à de nombreuses contradictions entre le discours et la pratique car ses intérêts sont par nature divergents et concurrentiels : ➤ Il doit garantir le fonctionnement du libéralisme en rendant possible l'initiative privée ; ➤ Mais en même temps il a la charge de protéger l'intérêt général (façade démocratique égalitaire).

Moyens financiers de production	Capital disponible accumulé de l'exploitation des colonies de la première génération.
Propriétés et Maitrise foncières	La réglementation du foncier : Cadastre-parcellaire-lots - Le cadastre a permis de connaître le parcellaire et donc de le modifier ; - Le parcellaire a permis d'introduire une nouvelle géométrie dans la ville, en commençant par le découpage des lots ; Le lotissement et la réglementation de l'occupation : vers un systématisme - Au 19e siècle chaque opération de rénovation, de morcellement d'une grande emprise antérieure ou d'extension s'accompagne d'un plan de lotissement.
Procès et force de travail	- Une modification essentielle dans les rapports de travail avec le passage de l'atelier artisanal à la manufacture ; - Une révolution culturelle entraînant l'abandon de la pratique des jachères et libérant une main-d'œuvre excédentaire de la campagne ; - Le capitalisme a engendré une crise induite par l'affrontement des forces économiques et sociales difficiles à maîtriser.
Modèle Socio-culturel	Le développement capitaliste engendre l'opposition des intérêts des classes sociales (aristocratie, bourgeoisie, classe ouvrière) et la perte des référents culturels communs : - La désagrégation des anciennes structures communautaires ; - La modification du travail et l'extinction des traditions ; - La quantité qui change la qualité.

4.4.1.4 Mode de composition libéral

Ce mode correspond aux formes urbaines des villes européennes depuis le 20^e siècle et est comme le mode réglementaire le résultat d'une politique fondée sur l'économie libérale et le mode de production capitaliste. Expriment le rapport de forces exercé entre les groupes de pression et l'Etat, il coexiste et se heurte avec le mode de composition réglementaire en dérogeant aux règles. Caractérisé par une

division du travail et la pluralité culturelle, ce mode de production aboutit également à l'absence d'unité formelle des formes produites. Voir Fig.7 et Tableau.3.

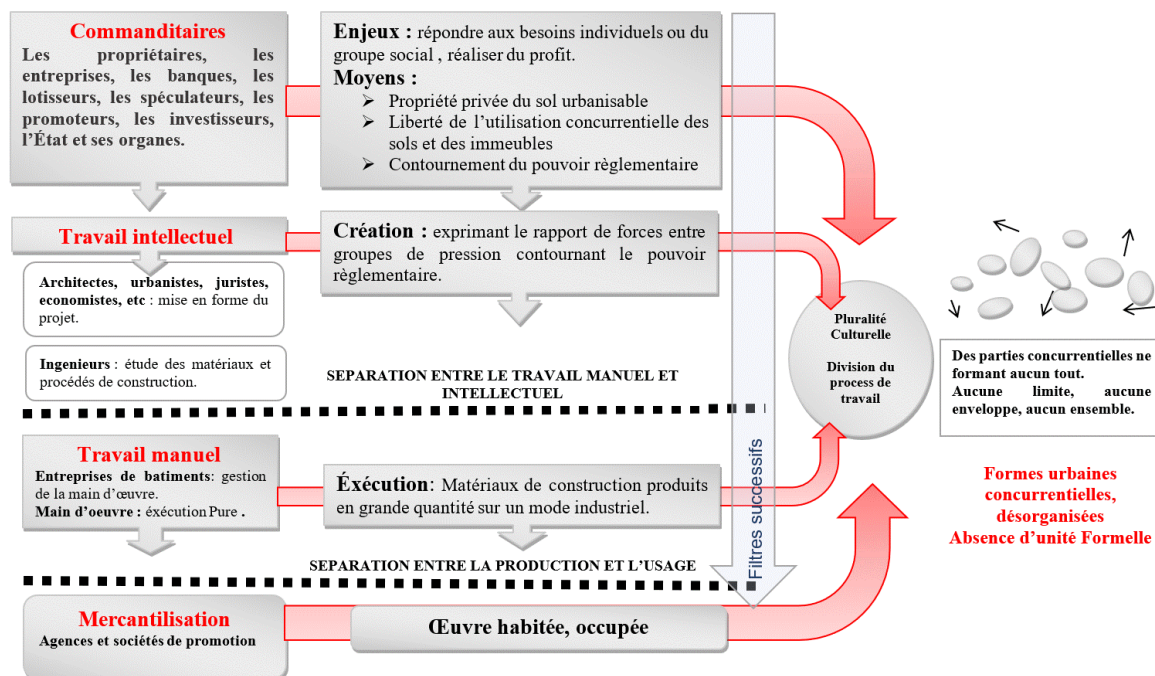


Fig.7. Mode de composition libéral et mode de production capitaliste. Source : de l'auteur (d'après Riboulet, 1998)

Tableau.4. Mode de composition libéral et mode de production capitaliste. Source : de l'auteur (d'après Riboulet, 1998)

Mode de composition libéral	
Le mode de composition libéral produit des formes urbaines extrêmement différentes	
Mode de production capitaliste	
Caractère du pouvoir	- Véritable éclatement de l'État absolutiste, politique usée et incapable de traduire les nouveaux rapports sociaux ; - Pouvoir aux mains des nouveaux commanditaires : les propriétaires, les entreprises, les banques, les lotisseurs, les spéculateurs,
Enjeux et logique politiques	Hégémonie de sa logique : la rentabilité Transformation permanente : - De l'appareil productif ; - Des rapports sociaux de la qualification de la force de travail ; - De la composition du capital.

Moyens financiers de production	Accumulation du capital commercial entre les mains d'une bourgeoisie urbaine très active, y compris dans les échanges internationaux.
Propriétés et Maitrise foncières	Spéculation et question foncière : la spéculation foncière est le véritable « moteur » du mode de la composition libérale et est due à l'introduction de lois fondamentales du libéralisme, qui constituent des contraintes à la gestion collective du territoire : - La propriété privée du sol urbanisable ; - La liberté de l'utilisation concurrentielle.
Procès et force de travail	- Une modification essentielle dans les rapports de travail avec le passage de l'atelier artisanal à la manufacture ; - Une révolution culturelle entraînant l'abandon de la pratique des jachères et « libérant » de la campagne une main-d'œuvre excédentaire ; - Le capitalisme a engendré une crise induite par l'affrontement des forces économiques et sociales difficiles à maîtriser.
Modèle Socio-culturel	Le développement capitaliste engendre l'opposition des intérêts et des classes sociales (aristocratie, bourgeoisie, classe ouvrière) et la perte des référents culturels communs : - La désagrégation des anciennes structures communautaires ; - La modification du travail et l'extinction des traditions ; - La quantité qui change la qualité.

4.5 Cas de la capitale de Tunis

L'étude des modes de composition énoncés par Riboulet permet de constater que les formes d'habitat existantes dans les villes tunisiennes correspondent également à quatre modes de composition : le mode de composition traditionnel du 17^e au 18^e siècles, le mode de composition colonial du 18^e au 19^e siècles, les modes de composition réglementaire et libéral du 19^e au 20^e siècles. En effet, ces modes de composition correspondent relativement aux mêmes modes de productions pendant des temporalités différées. Voir Fig.8.

Tout comme le reste des villes contemporaines du mode réglementaire-libéral, la capitale de Tunis s'étend indéfiniment engendrant d'énormes dysfonctionnements et contradictions, difficilement gérables par le mode réglementaire. Le pouvoir centralisé a essayé à travers ses organes de restituer les

anciennes cohérences du mode traditionnel, et ce faisant s'est heurté au mode libéral. Ce dernier obéit à la logique de l'offre, de la demande et de la rentabilité conditionnant finalement l'affectation de l'espace (Riboulet.P, 1998).

4.5.1 Modes de composition traditionnelle et de production féodal

Au moyen âge, dans le cadre des conquêtes arabo-musulmanes la Tunisie fut occupée par les arabes en 699. Carthage étant détruite, ces derniers choisirent de s'installer à Tunis antique. Tunis n'était alors qu'une modeste ville militaire située à la croisée de routes commerciales et militaires et sur un site défensif surélevé. Elle devint ensuite la deuxième cité après Kairouan, capitale du royaume des aghlabides. Elle continua à se développer en conservant toujours la même structure et le même type de composition lors des occupations successives des dynasties des fatimides, zirides et khourassinides, hammadides, almohades, hafside de l'empire ottomane et des dynasties beylicales mouradite et husseinite.

La Tunisie était donc soumise au moyen âge au pouvoir princier et au mode de production féodal précapitaliste. Le rapport de production est basé sur le servage et les forces de production basées sur l'activité agricole, l'activité artisanale et les petits métiers.

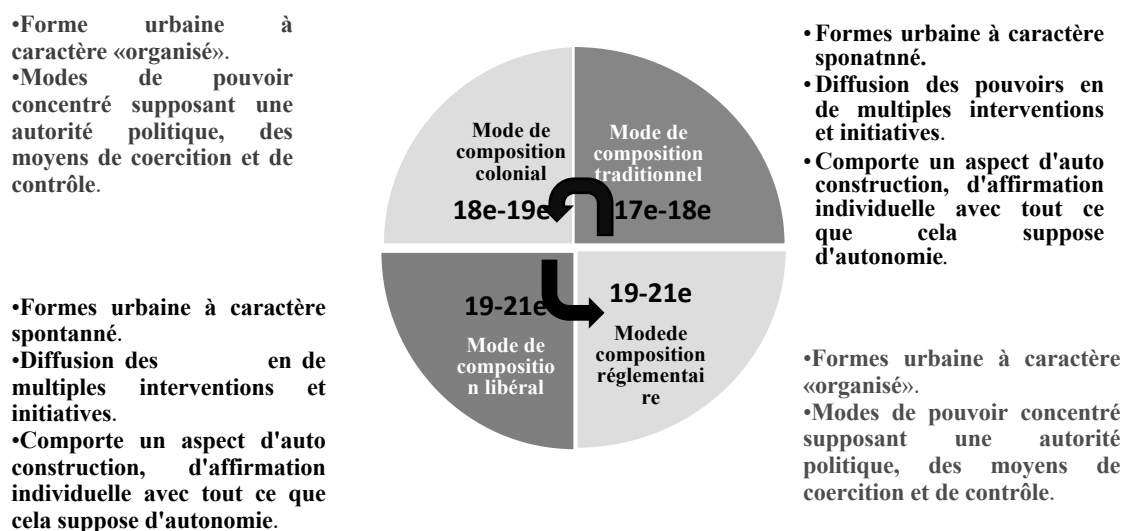


Fig.8. Dualité des modes successifs des composition des villes Tunisiennes, entre concordance et antagonismes. Source : de l'auteur

Cependant, à l'opposé des villes européennes caractérisées par la coexistence des deux modes de composition (traditionnelle et princière), les villes tunisiennes n'étaient composées que selon le mode de composition traditionnelle. En effet les princes remplissaient le rôle de missionnaires de l'islam. Le modèle socio-culturel est basé sur un système de valeurs islamiques prêchant

l'égalité entre toutes les strates sociales et la soumission aux règles transcendantes dictées par la religion. Il est d'ailleurs, intéressant de noter que malgré l'hétérogénéité de la population (carthaginois et berbères islamisés, arabes) et l'afflux progressif de milliers d'immigrants du Maghreb, d'Europe et d'Asie, l'unicité du modèle socio-culturelle n'a pas été altérée mais au contraire enrichie. Cela témoigne de la grande inclusivité de la médina. Cette nouvelle force de production et les procès de travail ont été intégrés dans le mode de production existant : l'artisanat et les petits métiers se sont davantage spécialisés.

Le mode de composition traditionnel caractérisant toutes les médinas arabes des pays islamisés et (s'apparentant aux villes médiévales chrétiennes), ne concernera que quelques villes fortifiées. Parmi ces villes, Tunis sera érigée en capitale et en municipalité par décret beylical en 1858. Elle sera même dotée d'un conseil municipal dont les membres seront désignés par le bey parmi les notables.

En dehors des médinas, d'autres formes d'habitat existaient en Tunisie, comme les noyaux ruraux aux spécificités régionales distinctes, les gourbis et l'habitat agricole dispersés.

4.5.2 Modes de composition colonial, libéral et mode de production capitaliste

Bien que l'année 1881 correspondant au traité de Berlin soit la date officielle où la Tunisie a été placée sous le protectorat Français, l'insaturation du protectorat en Tunisie s'est opérée progressivement depuis 1846, date du traité du Bardo, soit 6 ans après l'avènement du boom ferroviaire en Europe. Pendant ce temps, l'Europe et notamment la France était en pleine transition vers une économie industrielle capitaliste délaissant l'agriculture et l'artisanat en faveur de la manufacture, le commerce et l'industrie. La France était déjà passée aux modes de composition réglementaire-libéral correspondant au mode de production capitaliste. L'ingérence de la France en Tunisie a commencé avec l'introduction progressive d'un nouveau mode de production (premières industries, services et commerces modernes), d'un nouveau modèle social (nouvelles formes de vie urbaine) et d'un nouveau mode de composition.

Les interventions du protectorat français se sont traduites par la mise en œuvre d'une stratégie de contrôle et de maîtrise croissants du territoire et des ressources de même qu'une volonté d'organisation, de modernisation et de mise à niveau de la capitale à l'image des standards des villes occidentales. Par rapport à l'infrastructure aux réseaux, cela a commencé :

- En 1860 par l'adduction d'eau ;
- En 1872 par installation d'un système d'éclairage au gaz ;
- Depuis 1873 par l'implantation d'une infrastructure viaire et la gestion des ordures ménagères ;

- De 1902 à 1937 par l'implantation d'équipements socio-collectifs ;
- De 1937 à 1954 par la construction du port maritime de la Goulette et du chenal du lac de Tunis pour créer un lien entre la côte, le port et le centre-ville, l'implantation et le renforcement de l'infrastructure ferroviaire et routière pour drainer les ressources et la main d'œuvre.

Par rapport au développement de la ville coloniale, cela a commencé :

- En 1870 par la démolition des remparts de la médina et l'ouverture des portes pour accueillir de nouvelles populations ;
- De 1881 à 1902 par la Juxtaposition de la ville coloniale autour de la médina
- De 1902 à 1937 par le renforcement du centre-ville colonial par l'augmentation des services et commerce, activités industrielles et équipements socio-collectifs :
- Vers le sud-est, autour de la gare, s'implantent des entrepôts et les activités industrielles ;
- Vers l'est, les quartiers de la Petite Sicile, Jean Jaurès et Bab El Khadra ;
- Vers l'ouest, les instituts de santé, les hôpitaux, la prison, le lycée et les facultés, la Cour de cassation et d'Appel, les archives et la Bibliothèque nationales.
- De même cette infrastructure a encouragé l'implantation des zones d'habitat comme suit :
 - ✓ Vers le Nord-ouest : Les quartiers à fonction administrative et résidentielle : Mutuelle ville et Belvédère ;
 - ✓ Vers l'Est : les extensions " chics " balnéaires des quartiers administratifs et résidentiels le long du littoral Carthage, Sidi Bou Saïd et la Marsa ;
 - ✓ Vers l'Ouest de l'autre côté de la médina : nouveau quartier aux fonctions également administratives (prolongement de l'ancien pôle turc de la médina/ quartier du bey) : le Bardo.

Cette volonté d'organiser le territoire s'est accompagnée de la mise au point d'une législation, en l'occurrence :

- Des décrets du 25 janvier 1929 sur l'aménagement et l'extension des agglomérations urbaines ;
- Du décret du 22 juillet 1943 relatif aux autorisations de construire ;
- Du décret du 10 septembre 1943 relatif à l'architecture et à l'urbanisme.

- Du décret du 22 juillet 1954 portant sur l'approbation du Plan d'aménagement de la commune de Tunis. Selon Bounouh, ce plan qui *définit les ordonnances d'architecture applicables à 16 parmi 22 zones*, représentent la *première tentative de la politique de planification dans la capitale*, et ne comportent aucune indication *sur les zones en cours d'urbanisation (Menzah, Kabaria) ou celles nécessitant des opérations de rénovation ou de réhabilitation (Hara, Petite Sicile)* (Bounouh.A, 2004, p38).

Plusieurs chercheurs s'accordent à caractériser le mode de composition colonial en tant que mode basé sur la ségrégation et la division dualiste socio-économique, ethnique et morphologique (Belhedi.A, 2022) :

- Dualité et opposition morphologique : Le plan orthogonal régulier, organisé s'oppose au tissu médinal serré, bifurqué, dense et en nette dégradation.
- Dualité et opposition fonctionnelle : Le centre colonial pourvu d'activités modernes de commandement, de services et de commerce se juxtapose au centre historique vidé de ses fonctions centrales initiales. L'artisanat, les petits métiers et le commerce subsistent mais sont destinés essentiellement aux couches moyennes et populaires. La division socio-économique génère une division sociale et ethnique.
- Division sociale, ethnique et opposition par typologie de d'habitat :
 - ✓ Habitat d'un nouveau type pour les couches aisées et moyennes :
 - Pavillonnaire de haut standing à faible densité destinée majoritairement aux classes aisées de colons ;
 - Pavillonnaire moyen standing 'Immeuble collectif' dans les plus grandes villes pour les classes moyennes (Tunis, Sfax, Sousse) ;
 - Pavillonnaire dense dans les plus petites villes ;
 - ✓ Gourbi-villes et *rbats* destinés aux autochtones : Ces gourbi-villes et *rbats* se sont implantés de 1950 à 1960 et constituent la première génération et couronne d'habitat informel. Ces populations issues de l'exode rurale se sont installées le plus près possible du centre-ville qui leur fournit l'emploi (notamment informel).

En conclusion, le mode colonial a induit une répartition territoriale ségrégative de la population : les sites stratégiques sont requestionnés par l'abolition des *hbous* et réservés aux représentants du pouvoir et de la classe dirigeante. Ce mécanisme s'applique également aux régions et périphéries des villes et zones agricoles (l'Ariana, la Soukra, Sidi Thabet, Morneg dans la capitale de Tunis) ou s'opère une mainmise sur les terres les plus fertiles ;

De même, ce mode a généré un habitat ségrégatif : une répartition zonale où chaque typomorphologie définissant le quartier est destinée à une classe sociale. La hiérarchie sociale est traduite par l'organisation géométrique, la densité, le pourcentage d'aménagements paysagers et d'espaces verts, la typologie préconisée. De même la politique d'exclusion de la classe ouvrière employée surtout dans l'industrie où aucune disposition n'est prévue pour loger ces migrants constitués d'anciens agriculteurs délocalisés a généré la formation de la première couronne de gourbi-villes à la périphérie de la ville.

4.5.3 Modes de composition règlementaire, libéral et mode de production capitaliste

Ces deux modes de composition caractérisent la phase républicaine depuis l'indépendance de la Tunisie en 1956 à ce jour. Le protectorat avait introduit les nouveaux modes d'habitat, de production de l'ère industrielle (manufacture, commerces, services) et fait profiter la Tunisie des dernières prouesses technologiques et scientifiques : l'installation de la superstructure et de l'infrastructure viaire, portuaire, ferroviaire, des équipements socio collectifs, notamment éducatifs. La Tunisie indépendante, a donc hérité des effets du protectorat et avec un retard de phase des effets de la révolution industrielle caractérisant les pays occidentaux industrialisés : l'exode rurale et l'expansion des villes. Voir Tableau.4.

Désormais elle dispose de la coexistence de deux modèles socio-culturels : un modèle exogène s'identifiant aux valeurs socio-culturelles occidentales, modernistes et un modèle endogène se rattachant aux valeurs socio-culturelles locales, traditionalistes. De même le mode de production libéral et l'économie capitaliste créent une autre séparation de la société et divisent celle-ci dans des classes d'aristocratie, bourgeoisie, ouvrière. Il se crée un déséquilibre de la répartition des richesses. Ces profondes mutations ont généré des forces antagonistes compétitives qui seront difficilement gérables qui déboucheront plus tard sur plusieurs crises. Ces forces déstructurantes agiront sur le territoire en créant des formes d'habitat disloqué sans harmonie, sans unité reflétant une société divisée, segmentée. La ville n'est plus le siège de la cohésion sociale et de l'inclusivité qu'alimentait la médina.

De 1956 à 1960 la politique tunisienne s'est plutôt souciée des questions urgentes comme la nationalisation des moyens de production et l'instauration d'une structure administrative rattachée au pouvoir central afin de maîtriser la gestion du territoire dans son ensemble, avec comme action prioritaire la réduction du déséquilibre régional et l'exploitation efficace des ressources issues de l'agriculture et de l'industrie. La politique de libéralisation, à ses prémices

s'opérait sous supervision Étatique. Depuis l'indépendance, la politique nationale a toujours été dépendante de la politique internationale. Cette dépendance est conditionnée par les choix politiques progressistes de mener une économie basée sur un mode de production capitaliste et d'orienter la société vers le modernisme s'incarnant dans le modèle socioculturel occidental déjà imposé pendant le protectorat français. En effet, il convient de rappeler, que le mode de composition libéral et de production capitaliste s'étaient déjà introduits en Tunisie avant son indépendance. Continuer vers la voie du libéralisme et du progrès était en quelque sorte un choix inéluctable.

En effet, le libéralisme et le mode de production capitaliste ont la capacité de promouvoir les économies nationales grâce aux progrès technologiques et scientifiques mais aussi de les englober dans une structure mondialiste. Il s'opère alors une dépendance vis-à-vis des forces prédominantes du marché international et une soumission face ses lois. Cela devient problématique, lorsque le gouvernement se voit contraint de mener prématurément une politique alors qu'il ne disposait pas des moyens de la mettre en œuvre, l'exécuter ou en gérer les effets.

L'adoption progressivement soutenue du mode de production capitaliste et de l'économie libérale, a généré un partage du pouvoir et des moyens de production de plus en plus fragmentés entre l'État et les groupes de pression: d'abord nationaux (organes de l'État, propriétaires, spéculateurs, entreprises publiques, privées sociétés de promotion, associations, etc.), ensuite multinationaux (sociétés multinationales mixtes, banques, bailleurs de fonds, organismes gouvernementaux et non gouvernementaux étrangers, etc.).

Depuis les années 1970 et surtout vers la fin des années 1990 qui marque les débuts de la mondialisation de l'économie tunisienne, les efforts du gouvernement à déployer une structure et des dispositions législatives et réglementaires se heurtent aux difficultés de maîtriser les forces compétitives issues du mode production capitaliste et de l'économie libérale. Cela implique parfois des conflits d'intérêts irrésolvables, car le mode de composition libéral se heurte à la rigidité du mode réglementaire, à la lenteur des procédures administratives et aux risques exogènes conjoncturels. Incité à développer un réseau de villes compétitives connectées aux marchés extérieurs et à faire de sa capitale de Tunis une métropole de niveau international capable d'attirer les investissements étrangers, le gouvernement a opté pour le partenariat public-privé (Lotissements des Berges du Lac) et pour le recours aux dérogations.

Bien qu'en général, le processus de décentralisation du pouvoir en Tunisie soit attribué à la révolution du 14 janvier et à l'instauration d'une démocratie participative, il est utile de noter que sa mise en œuvre progressive s'est d'abord opérée depuis la Loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 de promulgation du nouveau code et ses textes d'application ultérieurs. Une totale réforme, à l'image des pays occidentaux décentralisés, tarde à se mettre en place. Avant la révolution, cela a généré des nombreux dérapages aussi bien de la part des acteurs publics que privés en raison des contradictions entre le monopole de l'autorité centrale et le principe de gouvernance. Cela s'est davantage aggravé après la révolution. Les collectivités locales, les représentants du pouvoir central et les nombreux groupes de pression dont la société, sont placés les uns et les autres dans des situations conflictuelles revendiquant chacun l'exclusivité de l'exploitation des ressources. L'absence d'encadrement, contrôle et suivi de près et in-situ, de la part d'un pouvoir central qui s'affaiblit, le flou et le vide législatif censé définir les prérogatives de chaque pouvoir décentralisé profite aux groupes de pression qui se livrent à une exploitation excessive des ressources et à la détérioration de l'environnement

Les acteurs du mode libéral sont d'autant plus nombreux que variés. Parmi ces acteurs, la société a toujours joué un rôle important. En effet, l'urbanisme informel n'est-il pas une forme de composition libérale, de résilience face à un mode de composition réglementaire ségrégatif ou défaillant ? Cette société qui est formée de différents groupes socio-culturels est souvent stéréotypée. Le pouvoir politique lui impose un modèle socio-culturel, un mode de production et un modèle économique. Avec le mondialisme, un seul modèle socio-culturel tend à standardiser les besoins. Ce mondialisme, tout en prônant la diversité culturelle, tend à abstraire les déterminants culturels aboutissant à l'uniformisation des sociétés. Voir Tableau.5.

Tableau.5. Mode de production capitaliste et dualité Modes de production réglementaire Vs libéral. Source : (Dlala, H., 1980 ; Miossec, J.-M., & Signoles, P, 1985 ; Bounouh, A, 2004 ; Belhedi. Amor, 2005, 2022 ; Dhaheer, N, 2010)

Période républicaine : pouvoir centralisé	
Modes de production capitaliste et de composition dualiste réglementaire/libérale	
1956-1960 : Politique de nationalisation des moyens de production et de libéralisation sous supervision Étatique (Bounouh. A, 2004, p24)	
Dispositions au service de sa politique	Structure au service de sa politique
– 1959 : Loi n° 59-57 portant promulgation de la constitution ;	– 1957 : Création de la société nationale immobilière de Tunisie (SNIT) chargé

-
- **1962** : Publication des perspectives décennales de développement pour un développement économique planifié, ayant pour objectif de réduire les déséquilibres régionaux, d'intensifier la production agricole et industrialiser le pays ;
 - **1962** : Réalisation des études régionales de développement du territoire national par la cellule d'aménagement du territoire : 134 unités régionales ont été réalisées ;
 - **1969** : Promulgation du règlement d'urbanisme et de la construction (RUC) ou règlement Znaidi : outil juridique de référence basé sur le zonage strict.
-

Dispositions pour la capitale de Tunis

- **1962** : Élaborations du Plan directeur du Grand Tunis (PDGT) par la cellule d'aménagement du territoire du secrétariat d'État des Travaux Publics et de l'Habitat, étude et réalisation dans le cadre du PDGT des zones industrielles Charguia, Bir Kassâa, Mégrine et Ben Arous.
-

Mode de composition réglementaire

1961-1969 :

- Planification des industries de transformation ;
 - Polarisation de l'ensemble du territoire : mise en place de métropoles régionales, gouvernorats et délégations, déconcentration des services
-

Mode de composition libéral

La fuite des capitaux du système coopératif agricole a abouti au développement de lotissements pavillonnaires. Cette politique a eu pour impact la forte croissance urbaine des villes notamment occasionnée par l'exode rural.

administratifs publics et création de nouvelles centralités dans les chefs lieu des gouvernorats.

Groupe de pression : Coopératives agricoles, acteurs privés, populations.

1970-1985 Politique de libéralisation (notamment du marché officiel du logement) soutenue par une économie de planification

Objectif : Attraction des capitaux

Cela passe par la :

- Relance de l'entreprise privée dans le cadre du redéploiement industriel (nouvelles activités économiques comme le tourisme, les industries manufacturières, notamment textile et mécaniques tournées vers l'exportation) et appel au capital international des investisseurs étrangers ;
- Création d'une bourgeoisie industrielle et commerciale de manière à limiter les charges de l'Etat en matière sociale.

Dispositions au service de sa politique

Début des années 1970 :

- **1972** : Loi n° 72-38 du 27 avril 1972.8 (Loi qui accorde de nombreux avantages à l'industrie exportatrice) ;
- **1974** : Loi n° 74-74 du 3 août 1974, portant encouragement à l'industrie manufacturière locale, abrogeant ainsi le code des investissements de 1969 ;
- **1979** : Code de l'urbanisme de 1979 ;
- **1983** : Protection des terres agricoles, des végétaux et du domaine forestier-Loi n° 83-87 du 11 Novembre 1983 relative à la protection des terres agricoles ;
- **1985** : Premier schéma d'aménagement du territoire national.

Le gouvernement met en place de nouvelles structures afin d'attirer le capital :

Structure au service de sa politique

Début des années 1970 :

- **1972** : Création de l'agence de promotion des investissements (API) ;
- **1973** : Création des agences foncières pour l'habitat, l'industrie et le tourisme (AFH, AFI, AFT) ;
- **1974** : Création de la direction de l'aménagement et du territoire au sein du ministère de l'équipement, l'aménagement du territoire (DAT) remplaçant le ministère du tourisme et de l'aménagement du territoire, qui crée quatre Groupes d'études régionaux : Nord-Est, Nord-Ouest, Centre et Sud ;
- **1974** : Création de la caisse nationale d'épargne logement (CNEL) devenue en 1989, la banque de l'habitat (BH) pour mobiliser l'épargne et préfinancer les

- ✓ *Les agences foncières pour l'habitat, l'industrie et le tourisme ;*
- ✓ *L'Agence de promotion des investissements (API) ;*
- ✓ *La promotion immobilière est structurée et la Caisse nationale d'épargne logement (CNEL) est créée en vue de mobiliser l'épargne et préfinancer les promoteurs investisseurs.*

(Bounouh, 2004, p24)

À partir des années 1980 :

Les sociétés nationales ou multinationales, privées ou mixtes (partenariat public-privé) de promotion immobilière, (réalisation des immeubles) d'investissement et de développement (acquisition, étude, aménagement et réalisation) jouent un rôle de plus en plus important dans la production de l'habitat de haut et moyen standings.

- promoteurs immobiliers et les investisseurs ;
- **1975** : Promulgation de la loi organique des communes ;
 - **1977** : Création de la société de promotion des logements sociaux (SPROLS) sous la tutelle du ministère des affaires sociales chargé de la construction des logement sociaux et de la régulation du marché immobilier.

À partir des années 1980 :

- **1981** : Création de l'agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU) ;
- **1988** : Création de l'Agence Nationale de Protection de l'Environnement (ANPE) ;
- **1989** : Promulgation de la loi organique des conseils régionaux ;
- **1983** : Création de la société de promotion du lac de Tunis (SPLT) devenue 'Al buhaira invest' depuis fin 2018. Celle-ci est créée sur la base d'une convention passée entre l'État tunisien et un groupe d'investisseurs saoudiens et s'est chargé de l'acquisition, lotissement, aménagement, réalisation et vente des biens immobiliers du projet du Lac de Tunis.

Dispositions pour la capitale de Tunis

1970-1972 : Réalisation d'un document d'aménagement : Tunis 72-76, comprenant la révision de la législation, la mise en

Structure pour la capitale de Tunis

- **1972** : Création du District de Tunis par la loi n°72-l du 15 février 1972. Les pouvoirs publics ont créé cet organisme

œuvre d'instruments de régulation urbaine, l'élaboration d'un vrai Schéma régional englobant la couronne des villes (Nabeul et Bizerte) autour de la capitale ;

- **1974** : Établissement d'un plan directeur d'assainissement de l'agglomération par l'office national de l'assainissement ONAS ;
- **1974** : Elaboration du rapport d'orientation pour l'établissement d'un schéma directeur d'aménagement par le district de Tunis ;
- **1977** : Publication du plan régional d'aménagement (PRA) qui s'apparente à un schéma directeur par le district de Tunis ;
- **1978** : Elaboration du plan d'aménagement de la Commune de Tunis (PACT) par le district de Tunis.

de compétence régionale, vu que la Banque mondiale s'est engagée dans plusieurs projets d'investissement à Tunis.

- Le rôle du district est *d'assurer la coordination entre les différents intervenants et d'effectuer les arbitrages nécessaires entre les impératifs économiques et les finalités sociales du développement.*

Mode de composition réglementaire

Début des années 1970 :

- Création des cités populaires ceinturant la première couronne des gourbi-villes (profitant aux classes moyennes ayant été relogées et excluant les couches populaires) ;
- Concentration des activités industrielles et touristiques sur la frange littorale.

À partir des années 1980 :

- Opérations immobilières : habitat pavillonnaire et petits immeubles de standing dans les quartiers d'El Menzah,

Mode de composition libéral

Début des années 1970 :

- Le processus d'affinage du centre-ville colonial (du mode réglementaire) a induit la *refonctionnalisation*, l'*oukalisation* et la dégradation du noyau médinal ;
- La formation d'une 2ème couronne d'habitat spontané péri-urbaine de 1975 à 1985, par déplacement des densités résidentielles du centre médinal dégradé, fruit du changement du mode de vie et du modèle socio-culturel (*décohabitation*), de l'accroissement de

-
- | | |
|--|---|
| <p>El Manar, El Mourouj (à Tunis) pour les classes moyennes et supérieures.</p> <p>– Projet de l'ensemble résidentiel d'El Mourouj (Programmé dans le cadre du Plan Directeur de Tunis dès 1977) destiné essentiellement aux couches moyennes.</p> | <p>la mobilité domicile travail notamment induite par le développement du transport collectif (bus, métro), du développement de l'habitat pavillonnaire à la périphérie des grandes villes (au détriment des terres agricoles et domaniales, secteurs d'interdiction ou zone de sauvegarde) ;</p> <p>– L'expansion urbaine démesurée et la métropolisation.</p> |
|--|---|
-

Groupe de pression : Acteurs privés, populations.

À partir des années 1980 :

- Projets d'habitat : des berges du lac Nord de Tunis dont l'habitat est destiné aux couches aisées. Ce projet constitue un nouveau pôle d'activités modernes et d'habitat de haut standing où les enseignes internationales mondiales rivalisant avec l'ancien noyau central.

1989-2011 Politique de libéralisation, de mondialisation de l'économie et de décentralisation relative des pouvoirs

Objectif : Désengagement de l'État, encouragement de l'initiative privée, acquisition de performances compétitives au niveau international pour attirer les investisseurs étrangers.

Dispositions au service de sa politique

1992 :

- Le schéma national de l'aménagement du territoire (SNAT) et les Schémas directeurs d'aménagement (SDA) seront du ressort du MEAT ;
- Les Plans d'aménagement urbain (PAU), les Périmètres d'intervention foncière

Structure au service de sa politique

- **1992 :** Création du ministère de l'environnement et de l'aménagement du territoire chargé de la conception, de l'exécution de la politique d'aménagement du territoire national et de la protection de l'environnement ; du ministère en charge de l'urbanisme,
-

(PIF), les Plans d'aménagement de détail (PAD), les périmètres de réserve foncière (PRF), les lotissements et les permis de bâtir seront du ressort du MU.

Dispositions pour une politique de décentralisation

- Révision du code l'urbanisme de 1979 ².

Dispositions pour une politique mondialiste en phase avec les mutations géoéconomiques internationales

- **1994** : Loi n° 94-122 du 28 novembre portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CATU) ; textes d'application de 1995 et 1996.
- **1997** : Élaboration d'un nouveau schéma directeur d'aménagement du territoire national (SDATN) ;
- **1997** : Nouveau schéma directeur d'aménagement du territoire national (SDATN) ;
- **2007** : Actualisation du schéma directeur d'aménagement du territoire national (SDATN).

actuellement le ministère de l'équipement et de l'habitat chargé de la planification urbaine ;

- **1989** : Décret n° 89-457 du 24 mai 1989, portant délégation de certains pouvoirs des membres du gouvernement aux gouverneurs ;
- **1989** : Loi organique n° 89-11 du 4 février 1989 relative aux conseils régionaux ;
- **1995** : Loi organique n° 95-68 du 24 juillet 1995 modifiant et complétant la loi organique des communes n° 33 du 14 mai 1975 ;
- **1997** : Promulgation du code de la fiscalité locale ;
- **2002** : Modification du code de la fiscalité locale ;
- **2006** : Modification de la loi organique des conseils régionaux ;
- **2013** : Modification du code de la fiscalité locale ;
- **2018** : Promulgation du code des collectivités locales.

²Le nouveau code de 1994 et ses textes d'application de 1995 et 1996 prévoient :

- L'adoption d'une stratégie nationale d'aménagement du territoire et d'un comité interministériel pour l'aménagement du territoire ;
- Les schémas directeurs d'aménagement (SDA), hormis les zones sensibles et grandes agglomérations, peuvent être élaborés par la collectivité publique locale concernée et approuvés par simple arrêté du ministre chargé de l'aménagement du territoire, après avis des ministres chargés de l'urbanisme et du développement économique.
- L'élaboration, l'exécution, la révision des plans d'aménagement urbain (PAU) par les collectivités publiques locales, la prescription, l'approbation par arrêté du gouverneur territorialement compétent.
- L'approbation des plans d'aménagement de détail (PAD), réservés aux seules opérations d'aménagement, d'équipement, de rénovation ou de réhabilitation à réaliser à l'intérieur des plans d'intervention foncière (PIF) par le gouverneur territorialement compétent.
- La simplification des procédures d'approbation des demandes de lotissement et la garantie de l'exécution des travaux afférents ;
- L'amélioration dans le cadre d'une harmonisation entre le développement économique, social et les équilibres écologiques aussi bien en milieu urbain qu'en milieu rural du cadre juridique relatif à la production et à l'entretien des services publics, en tenant compte des risques naturels, la préservation des zones littorales, des sites naturels, culturels et archéologiques. (Bounouh, 2004 ; CATU, 1994)

- **2011** : Projet du nouveau code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme (CATU) ;
- **2011 : 2011** : Élaboration des schémas directeurs d'aménagement des régions économiques ;
- **2018** : Actualisation des schémas d'agglomérations des gouvernorats de Jendouba, le Kef, Kairouan, Kasserine et Gafsa et 13 schémas de zones sensibles, 20 atlas de gouvernorats.

Dispositions pour la capitale de Tunis

- **1981** : Publication du plan directeur d'urbanisme de Tunis par le district de Tunis ;
- **1985** : Révision et approbation du plan directeur d'urbanisme ;
- **1995** : Élaboration du schéma directeur d'aménagement SDA de Tunis par la direction de l'aménagement du territoire ;
- **2011** : Élaboration du schéma directeur d'aménagement de la région économique Nord-est : de Tunis, Ariana, Manouba, Ben Arous, Nabeul, Bizerte et Zaghuan
- **2018** : Réalisation de l'Atlas du gouvernorat de Tunis.

Structure pour la capitale de Tunis

- **1995** : Création de l'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT) ;
- **2001** : Élaboration d'une stratégie de développement de la ville de Tunis.

Mode de composition réglementaire

1996-2011 : Desserrement de l'activité économique dans la capitale et apparition de relais crédibles pour les migrations intérieures des zones rurales

Mode de composition libéral

Étalement au dépend des cultures irriguées, des terres domaniales, des zones humides, littorales.

Groupe de pression : la population

Ralentissement de la croissance urbaine de l'agglomération-capitale déjà saturée au profit des villes secondaires.

- Résorption de l'habitat spontané en fin de période ;
- Développement des équipements urbains ;
- Réhabilitation de la Médina.

2011-2022 : Rebond de l'urbanisme informel et non réglementaire.

En conclusion,

L'analyse Tableau.5 (Mode de production capitaliste et le Mode de production réglementaire Vs libéral) met en exergue l'étroite relation qui existe entre le pouvoir politique, le groupe socioculturel, le modèle social, le mode de production économique et le mode de composition de l'habitat.

En effet, de 1956 à 1987, la politique tunisienne du gouvernement de Bourguiba a été axée sur le protectionnisme et la préservation de la souveraineté nationale en encourageant la production nationale et en limitant l'importation. Une bonne partie de la population tunisienne vivait dans les régions rurales, dans des gourbis dispersés ou isolés (Voir Carte.1). Cette population était tribale, démunie et vivait sans eau ni électricité. De même, elle était analphabète et ne jouissait ni d'activités éducatives ou socioculturelles, ni de services sanitaires. C'était en réalité une population qui n'avait pas encore intégré la notion d'État et d'intérêt général. Tous ces problèmes ne pouvaient se régler sans l'intervention forte de l'État. La souveraineté et le développement de la nouvelle république devant passer par l'amélioration des conditions de vie de la population, par la mutation du modèle socio-culturel afin de constituer une force de travail capable de relancer l'économie et de faire prospérer le pays. Ceci impliquait pour l'État de devoir implanter des équipements publics sanitaires (hôpitaux), éducatifs (écoles, collèges, universités, bibliothèques), socio-culturels (maisons de jeunes, clubs) et assurer la gratuité de ces services aux citoyens. De même une politique de dégourbification a été initiée et un planning familial a été instauré pour maîtriser la croissance urbaine.

À partir de 1987, le nouveau président Ben Ali a continué sur la même voie que son prédécesseur, à soutenir la production nationale notamment industrielle tout en opérant une ouverture progressive de

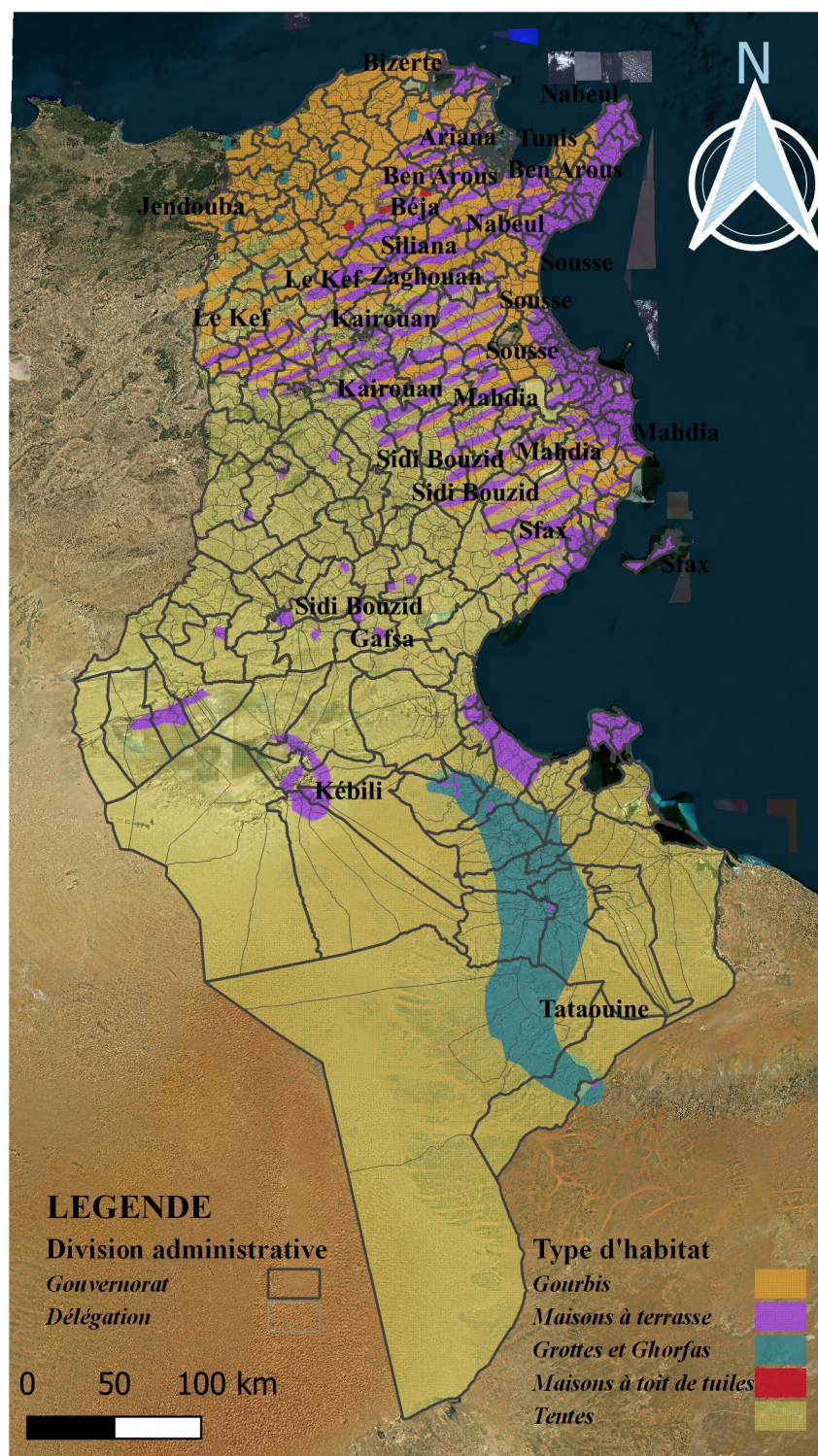
l'économie tunisienne vers le marché extérieur. Cette ouverture s'est accentuée à partir de l'année 1994 marquant la conclusion d'un accord de libre-échange avec l'union européenne.

Cependant, le désengagement de l'État, s'étant traduit par la réduction du budget de l'enseignement, avait provoqué de la sorte, une détérioration de la qualité de l'enseignement public et une baisse du niveau général des diplômés. Le désengagement de l'État a fait en sorte que l'on passe depuis les années 2000, d'une politique de dégourbification de la Tunisie vers une paupérisation des noyaux urbains. Cela est dû à l'exode rurale et à la prolifération de l'habitat anarchique qui en a résulté et qui du reste s'est accentuée de façon exponentielle depuis 2011.

Le désengagement de l'État et l'individualisme qui a été favorisé par le libéralisme imposé par l'étranger, conjugué à une faible notion d'État et d'intérêt général, a provoqué une transition de la vie économique tunisienne. Celle-ci est passée d'une industrialisation constructive et créatrice de valeur ajoutée à une forme d'affairisme, d'opportunisme liés à des réseaux d'importation non déclarés depuis les années 2000. On était donc passé d'une économie formelle à une économie informelle ayant commencé à prendre le dessus sur l'économie constructive ou réglementée de l'État à partir de 2011. Cette explosion de l'économie informelle et anarchique avait entraîné des répercussions sur le plan urbain. Les particularités de cette économie informelle est qu'elle est intellectuellement facile d'accès et qu'elle a besoin pour prospérer, d'une faiblesse de l'État central et d'un renforcement du désengagement de l'individu vis-à-vis de l'intérêt général. Tout cela avait amplifié le phénomène d'exode rurale.

Aujourd'hui, la situation est telle, que les jeunes générations délaissent les terres de leurs patriarches pour s'orienter vers les activités informelles qui représentent un vecteur de prolifération de l'habitat anarchique. Il y a lieu de se demander alors, si le pouvoir décentralisé sera en mesure de s'imposer sur le marché international de l'offre et de la demande et s'il arrivera à intégrer les priorités de la politique de mondialisation (avec tout ce que cela implique comme paradigmes clairement définis dans les objectifs du développement durable ODD2030) et les conséquences qui en résultent. Bien entendu, il ne faudrait pas pour autant négliger les déterminants, priorités et besoins socioculturels qui agissent sur les modes de productions économiques et les modes de production de la ville (ou l'habitat).

In-fine, tout cela nous a démontré qu'une politique de l'habitat durable ne peut se concevoir sans une approche holistique. Il est nécessaire pour cela d'envisager la politique du logement à l'intérieur de la politique de l'habitat en corrélation avec les politiques socio-culturelle et économique.



Carte.1. Types d'habitat en Tunisie pendant le protectorat Français. Source : de l'auteur, systèmes de coordonnées EPSG 22391-Cartage/Nord Tunisie (d'après la carte Habitations rurales des indigènes de l'Institut cartographique (Paris), 1930)

Sources bibliographiques

- 1) Boyer -*Du nouveau chez les Anciens*. (S. d.-b).
- 2) Barthel, P.-A. (2008). Tunis réconcilié avec ses lacs ? Enjeux et ambiguïtés des politiques d'aménagement (1983-2003). *Actes des congrès nationaux des sociétés historiques et scientifiques*, 128(15), 48-61.
- 3) Belhedi, A. (s. d.). *L'espace tunisien Structuration et tendances récentes*.
- 4) Belhedi, A. (2003). *Différenciation et recomposition de l'espace urbain en Tunisie*.
- 5) Bounouh, A. (2004). *Planification spatiale et logiques des acteurs de production et de gestion de l'espace urbain : Cas du nouveau quartier résidentiel d'El Mourouj dans la périphérie méridionale du Grand Tunis* [Phdthesis, Université Toulouse le Mirail - Toulouse II].
- 6) Daher, N. (2010). L'aménagement du territoire tunisien, 50 ans d'indépendance : Etat et territoire. *EchoGéo*, 13.
- 7) Carmody, F. J., & Bachelard, G. (1958). La poétique de l'espace. *Books Abroad*, 32(1), 41.
- 8) claire.letetre@leroymerlin.fr. (2006, janvier 21). *La maison idéale, hypothèses sur le futur de l'habitat*. Leroy Merlin
- 9) *Définition d'habitat—Lesdefinitions.fr*. (s. d.). Les Définitions.
- 10) *Définition de « l'habitat » -LA NOTION DE « L'HABITAT »*.
- 11) *Définition de l'habitat—Qu'est-ce que c'est, sa signification et son concept*. (2022, juillet 15). La Définition De.
- 12) *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*. Par merlin pierre - choay française : (1988) | Librairie Le Livre Penseur.
- 13) Dlala, H. (1980). Etude de quelques aspects du problème de l'habitat en Tunisie. *Revue Tunisienne de Géographie*, 5, 41-59.
- 14) Duménil, G., & Lévy, D. (2012). The Dynamics of Modes of Production and Social Orders. *Actuel Marx*, 52(2), 130-148.
- 15) Felouzis, G. (2008). L'usage des catégories ethniques en sociologie. *Revue française de sociologie*, 49(1), 127-132.
- 16) Fogarty, L., & Kandler, A. (2020). The fundamentals of cultural adaptation : Implications for human adaptation. *Scientific Reports*, 10(1), Art. 1.
- 17) Froment, A. (1993). Adaptation biologique et variation dans l'espèce humaine : Le cas des Pygmées d'Afrique. *Bulletins et Mémoires de la Société d'Anthropologie de Paris*, 5(3), 417-448.
- 18) Goodfellow, R. (2015). Marx et la révolution industrielle. *Marche et organisations*, 23(2), 49-60.
- 19) *Habitants, habiter, habitat. État de la recherche depuis la fin des années 1980 on JSTOR*.
- 20) *HABITAT - Encyclopædia Universalis*.
- 21) *Habitat, architecture, urbanisme*. (S. d.-a). Dictionnaire critique et interdisciplinaire de la participation.
- 22) *Habitat : Définition, types et exemples - Science 2022*. (S. d.). Lam Science.

- 23) *Habitat (humain)—Géoconfluences.*
- 24) *Habitat/villes | CINU Tunis.* (2021, février 15).
- 25) *Habiter les habitats (naturels) : Quelle place pour l'homme au sein du patrimoine naturel littoral ? - Archive ouverte HAL.*
- 26) *Humanisme et urbanisme.* (s. d.-a).
- 27) Johnson, S. (2021). The Early Life of Marx's "Mode of Production". *Modern Intellectual History*, 18(2), 349-378.
- 28) *La construction de l'habiter à l'échelle de la vie : Diversité des figures identitaires de l'habitat et culture de l'habiter-HAL-SHS - Sciences de l'Homme et de la Société.*
- 29) *La résilience urbaine | UN-Habitat.* (2021, février 15).
<https://unhabitat.org/fr/node/3774>
- 30) Larousse, É. (s. d.-a). *Définitions : Habitat - Dictionnaire de français Larousse.*
- 31) *L'habitat, la perspective et le monde commun.*
- 32) *L'habitat—Un monde humain.*
- 33) Li, S. (2020). Marx's Concept of The Asiatic Mode of Production and Its Historical Geography. *Critique.*
- 34) Marre, A. (1990). Claude Chaline, Les villes du Monde Arabe, 1990. *Travaux de l'Institut de Géographie de Reims*, 79(1), 128-129.
- 35) Martouzet, D., Thibault, S., Feildel, B., & Bailleul, H. (s. d.). *La construction de l'habiter à l'échelle de la vie : Diversité des figures identitaires de l'habitat et culture de l'habiter.* 11.
- 36) *Ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'infrastructure : La planification urbaine.*
- 37) Miossec, J.-M. (1981). Les Migrations récentes vers le grand Tunis. *Cahiers de la Méditerranée*, 23(1), 99-127.
- 38) Miossec, J.-M., & Signoles, P. (1976). Les réseaux de transport en Tunisie. *Les Cahiers d'Outre-Mer*, 29(114), 151-194.
- 39) Miossec, J.-M., & Signoles, P. (1985). Les politiques urbaines en Tunisie. *MOM Éditions*, 1(1), 183-202.
- 40) Némot, S. (2018). Contretemps et devenirs : Les temporalités plurielles de l'habiter à l'heure du développement durable. *Temporalités. Revue de sciences sociales et humaines*, 28, Art. 28.
- 41) Paquot, T. (2005). Habitat, habitation, habiter. *Informations sociales*, 123(3), 48-54.
- 42) *Programme de Réhabilitation et d'Intégration des Quartiers d'Habitation-UPFI - Urban Projects Finance Initiative.* (2021, février 15).
- 43) *Recherche de livres sur le thème de l'habitat -l'habité, du chez soi, du rapport à l'intime.* (2016, juin 22). Eurêkoï.
- 44) Rodriguez, G. (s. d.). *La maison idéale- l'idéal de la maison Hypothèses sur le futur de l'habitat.* 45.
- 45) Stock, M. (2007). 6. Théorie de l'habiter. Questionnements : In *Armillaire* (p. 103-125). La Découverte.
- 46) *theses.fr – Maud Fagny, L'Homme face à son environnement : Une histoire génétique et épigénétique du génome humain.*

- 47) *Tunis réconcilié avec ses lacs ? Enjeux et ambiguïtés des politiques d'aménagement (1983-2003) -Persée.*
- 48) Universalis, E. (s. d.). *HABITAT*. Encyclopædia Universalis.
- 49) Verdeil, E. (s. d.). Urbanisation, habitat et politiques urbaines en Tunisie, un recueil de Morched Chabbi [Billet]. *Rumor*.
- 50) Verdeil, É. (2007). Note bibliographique : Villes et mondialisation dans le monde arabe. *Géocarrefour*, 82(vol. 82/1-2), Art. 1-2.
- 51) Vinsonneau, G. (2002). Le développement des notions de culture et d'identité : Un itinéraire ambigu. *Carrefours de l'éducation*, 14(2), 2-20.