

العنوان:	دينامية المجال الخدمي في منطقة سكنية مهياة مثال المروج
المصدر:	المجلة التونسية للجغرافيا
الناشر:	جامعة تونس - كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية
المؤلف الرئيسي:	Oueslati, Najet Hamzaoui
المجلد/العدد:	ع 41
محكمة:	نعم
التاريخ الميلادي:	2011
الصفحات:	65 - 101
رقم MD:	512754
نوع المحتوى:	بحوث ومقالات
قواعد المعلومات:	HumanIndex
مواضيع:	التوسع العمراني ، مستخلصات الأبحاث ، التخطيط العمراني ، الخدمات العامة ، تونس ، الأحياء السكنية ، حي المروج
رابط:	<a href="http://search.mandumah.com/Record/512754">http://search.mandumah.com/Record/512754</a>

Numéro : 41 ; Année 2011

## Dynamique de l'espace tertiaire dans une grande opération résidentielle planifiée : l'exemple d'El Mourouj <sup>(1)</sup>

Najet HAMZAOUIOUESLATI (●)

### Résumé :

La création d'El Mourouj figure parmi les opérations résidentielles programmées, dans le cadre de la planification urbaine, en vue de réduire, par le développement du tissu urbain en direction du Sud, le déséquilibre spatial connu par la ville de Tunis. Ce déséquilibre, devenu très net surtout après les années 1970, était en faveur des secteurs septentrionaux.

La planification a porté aussi sur la centralité urbaine. En plus de la création des centres locaux disséminés dans les lotissements, elle a proposé la mise en place d'un centre régional : le Centre Urbain Sud «CUS ». Ce dernier fait partie des 4ème et 5ème tranches du projet résidentiel de la zone d'El Mourouj et devrait rayonner notamment sur cette zone ainsi que sur Naâssane, Mliamdia et Fouchana.

Le présent travail vise à révéler l'importance du développement de cette opération résidentielle, à étudier la dynamique de son espace tertiaire et à montrer dans quelle mesure la programmation de la centralité a été réalisée. Il se base, en grande partie, sur les résultats des relevés d'établissements de commerces et services que nous avons réalisés à des dates différentes : 1993, 2001 et 2007. Il en ressort que grâce à la réalisation de cette grande zone résidentielle en plus d'autres, la planification a réussi à orienter l'extension de l'urbanisation vers le Sud de la ville de Tunis, l'un de ses principaux objectifs. Cependant, si El Mourouj a connu une rapide multiplication des activités tertiaires, plusieurs services, pourtant indispensables pour une aussi grande zone résidentielle font encore défaut. Ce manque d'équipements est, essentiellement, imputable au retard dans la réalisation des établissements programmés par PAFH ainsi qu'à la défaillance du «Centre Urbain Sud ». Le cas d'El Mourouj apporte ainsi, malgré son caractère relativement récent, une nouvelle illustration de la pérennité de discordance entre le programmé et le réalisé. Ceci se dégage non seulement à travers le niveau d'équipement et la centralité mais aussi à travers le mode d'organisation spatiale des activités. De nombreux locaux initialement conçus pour le tertiaire se sont révélés beaucoup moins attractifs pour ce type d'activités que ce qui était prévu ; certains ont fermé ou ont changé de vocation. Au contraire, l'implantation spontanée des établissements s'est considérablement développée le long de certains axes routiers.

---

(<sup>1</sup>) Une bonne partie de cette étude a fait l'objet d'une communication présentée en 2002 dans le cadre d'une journée d'études, sur le thème «Dynamiques spatiales », organisée par le Laboratoire Dynamiques et Planification Spatiales dirigé par le Professeur Amor Belhédi.

(●) Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis. Université de Tunis.

**Mots clefs** : planification urbaine, espace tertiaire, équipement, centralité, organisation spatiale, Cité El Mourouj, Ben Arous, Tunisie

**Abstract: Dynamics of space in a large tertiary residential planned operation: the example of El Mourouj**

The creation of El Mourouj appears among the programmed residential transactions, in the context of the urban scheduling, in order to reduce, by the development of the urban space in South direction, the spatial disequilibrium known by the city of Tunis. This imbalance become especially very net after the years 1970, was in favor of the northern areas.

The planning was also about the urban centrality. In addition to the creation of the local centers scattered in the housing developments, it proposed the creation of a regional center : the South Urban Centre « SUC ». This last is part of the 4th and 5th phases of the residential project of El Mourouj and should radiate notably on this zone as well as on Naassane, Me hamdia and Fouchana.

The present survey aims to reveal the importance of the development of this residential operation, to study the dynamics of its tertiary space and to show in what measure the programming of the centrality has been achieved. It takes as a basis, largely, on the results of the reports of business and services establishments that we achieved to different dates: 1993, 2001 and 2007. The scheduling succeeded in orienting the extension of the Southbound urbanization of the city of Tunis, one of its main goals. However, so El Mourouj yet knew a high-speed multiplication of the tertiary activities, several services, indispensable for one as big residential zone fail again. This lack of facilities is, essentially, attributable to the lateness in the achievement of the establishments programmed by the AFH as well as to the default of the "South Urban center." The case of El Mourouj brings thus, in spite of its relatively recent character, a new illustration of the mismatch between the programmed and the realized. It not only appear through the level of equipment and the centralite but also through the mode of spatial organization of the activities. Many initially conceived premises for the tertiary proved to be less attractive for this type of activities that what was foreseen ; some are closed or changed their vocation. On the contrary, the spontaneous location of the establishments are developed considerably along some road axes (NDLR).

**Keywords:** urban planning, tertiary space, equipment, centrality, spatial organization, Cite El Mourouj, Ben Arous, Tunisia.

**ملخص: دينامية المجال الخدمي في منطقة سكنية مهيأة مثال المروج:**

يعد بعث المروج من بين العمليات السكنية المبرمجة في إطار عملية التخطيط العمراني قصد التقليل من الاختلال المجالي لمدينة تونس وذلك بتوجيه التوسع في اتجاه الجنوب هذا الاختلال الذي أصبح منذ سبعينات القرن الماضي جد بارز لفائدة الأجزاء الشمالية للمدينة. وقد تناول التخطيط العمراني أيضا المركزية الحضرية فعلاوة على خلق مراكز محلية داخل المقاسم السكنية، اقترح في إطار تحقيق القسمين الرابع والخامس للمروج بعث مركز حضري جهوي يشمل إشعاعا مناطق المروج ونعسان والمحمدية وفوشانة.

يرمي هذا العمل إلى إبراز أهمية نمو هذه المنطقة السكنية ودراسة دينامية المجال الخدمي بها كما يهدف إلى إبراز مدى تحقيق المركزية الحضرية المبرمجة. وقد اعتمدنا لانجازه على تعداد ميداني للمحلات التجارية والخدمية قمنا به خلال السنوات 1993 و 2001 و 2007 ولئن اتضح نجاح التخطيط العمراني في توجيه التوسع الحضري صوب جنوب مدينة تونس والنمو السريع للتجارة والخدمات فإن عديد النقائص لا تزال هامة حيث يسجل غياب عدة خدمات ضرورية لمنطقة سكنية في حجم المروج ويعود هذا النقص في التجهيزات إلى تأخر تحقيق مشروع "المركز الحضري الجنوبي" ويمكن القول بأن هذه المنطقة تقدم رغم حداثتها النسبية مثالا جديدا للاختلال بين ما تتم برمجته وما يحصل تحقيقه. ويبرز ذلك لا فقط من خلال درجة التجهيز والمركزية الحضرية بل وكذلك من خلال نمط التنظيم المجالي للأنشطة حيث اتضح أن عديد المحلات المعدة في الأصل للخدمات كانت أقل جاذبية للأنشطة مما تصوره التخطيط فالبعض من هذه المحلات أغلقت أبوابها أو غيرت نشاطها بينما تنامي بصفة كبيرة الانتشار العفوي للمحلات على طول بعض الانهج والشوارع الرئيسية.

**الكلمات الرئيسية:** التخطيط العمراني، والقضاء العالي والمعدات ومركزية، والتنظيم المكاني، حي المروج، بن عروس، تونس.

## Introduction

En raison de sa grande croissance urbaine au cours des années 1970, la ville de Tunis n'a cessé d'affronter divers problèmes dont l'inégal développement urbain en faveur de sa partie nord. La planification urbaine a déployé des efforts dans le but d'atténuer ce déséquilibre. La programmation de la grande zone résidentielle d'El Mourouj compte parmi d'autres opérations dont l'objectif était d'orienter l'urbanisation vers le Sud et en même temps d'infléchir sa croissance dans le Nord. L'opération d'El Mourouj a porté, non seulement, sur l'espace résidentiel mais aussi sur la centralité urbaine.

L'objectif de ce travail est de montrer l'importance de la croissance de l'espace résidentiel d'El Mourouj et d'étudier la dynamique de son espace tertiaire. On essayera, d'autre part, de voir dans quelle mesure la centralité programmée dans cette zone a été réalisée et a participé à son équipement. On ne prétend pas dans ce travail entreprendre l'étude de quartier en tant qu'une unité territoriale ayant ses caractéristiques spatiale, démographique, sociale et économique, ces aspects sont suffisamment importants qu'il faudrait leur consacrer une étude à part entière. Notre objectif est, plutôt, d'aborder la croissance démographique et spatiale en tant que facteur agissant sur la dynamique de l'espace tertiaire.

Outre les résultats d'un relevé récent des établissements tertiaires que nous avons effectué en 2007, nous nous baserons sur des données obtenues grâce à des relevés plus anciens que nous avons réalisés aux années 1993 et 2001.

## I - El Mourouj : Une opération d'envergure dans l'aménagement du Grand-Tunis

Au début des années 1970, la ville de Tunis a vu ses problèmes urbains s'aggraver en raison de l'ampleur de la croissance démographique et spatiale. Il s'agissait, au niveau sectoriel, des problèmes d'emploi, d'assainissement à peine ébauchés, de la crise du logement et du transport collectif ; et au niveau spatial, du déséquilibre intra-urbain et la nature radiale dominante du réseau de transport (Belhédi.A, 1992). La gravité du problème de l'habitat et l'importance des investissements, à partir des années 1970, en matière d'aménagement <sup>(2)</sup>, la libéralisation, qui a engendré la spéculation, vont nécessiter la création des agences foncières à l'échelle nationale et un organisme de coordination dans l'agglomération : le District de Tunis <sup>(3)</sup>. Créé en 1972 sous la tutelle du Ministère de l'Intérieur, cette structure territoriale avait pour action l'élaboration du Plan Régional d'Aménagement (PRA) (Belhédi.A, 1992).

Le PRA, qui avait pour objectif principal un meilleur fonctionnement de l'espace tunisois, a été approuvé en 1977 par le Conseil d'Administration et le

---

(2) L'aménagement concernait alors la circulation, la modernisation du TGM, l'étude d'un nouveau système de transport -Transport en Commun en Site Propre- et l'assainissement.

(3) Actuellement « Agence d'Urbanisme du Grand Tunis », (A.U.G.T).

Conseil Supérieur du District. Son élaboration s'est basée sur un certain nombre d'objectifs, dont en particulier, la satisfaction additionnelle en matière d'emploi et de logements, le contrôle de l'urbanisation avec la protection des espaces agricoles, la priorité aux transports en commun, la réduction de la ségrégation sociale et un meilleur équilibre entre les zones en ce qui concerne l'habitat, l'emploi et les équipements tertiaires (Belhédi. A, 1992). Pour atteindre ces objectifs, ont été proposées plusieurs actions dont nous citons notamment celles relatives à l'extension spatiale de l'agglomération tunisoise et la création de centralités urbaines.

### **1- Nécessité de réduire le déséquilibre spatial et d'équipement dans l'agglomération**

Au niveau spatial et en vue d'introduire un certain équilibre quand à l'extension de l'urbanisation dans l'agglomération, le PRA a proposé l'aménagement prioritaire de terrains pour l'habitat au Sud. El Mourouj, faisant partie du gouvernorat de Ben Arous (**Fig. 1-A-**), était l'une des trois zones, en plus de Henchir El Yahoudia et Sidi Mosbah, qui feraient l'objet d'une urbanisation concertée (Aire d'Urbanisation Concertée) et prioritaire. La réalisation d'un tel pôle devrait participer à infléchir l'urbanisation de la partie Nord de l'agglomération tunisoise et rapprocher, par la création d'un pôle urbain dans une zone à dominante industrielle, les zones d'habitat des zones d'emploi et à minimiser par conséquent, les déplacements et les coûts de transport.

La conception ainsi que la réalisation d'El Mourouj ont été confiées à l'Agence Foncière de l'Habitat (AFH) en tant que principal promoteur foncier public dans le pays. Le site choisi, à 10 km du centre ville, est desservi par l'autoroute sud depuis 1983, la route de grands parcours GP3 et la route de moyenne communication MC36 (**Fig. 1-B-**). La création d'El Mourouj en tant que zone planifiée devait la distinguer de plusieurs autres zones notamment celles avoisinantes comme Naâssène, M'hamdia et Fouchana qui n'avaient fait l'objet d'opérations planifiées que partiellement. En outre, son extension devrait permettre d'éviter la croissance anarchique de l'habitat dans le secteur Sud de l'agglomération.

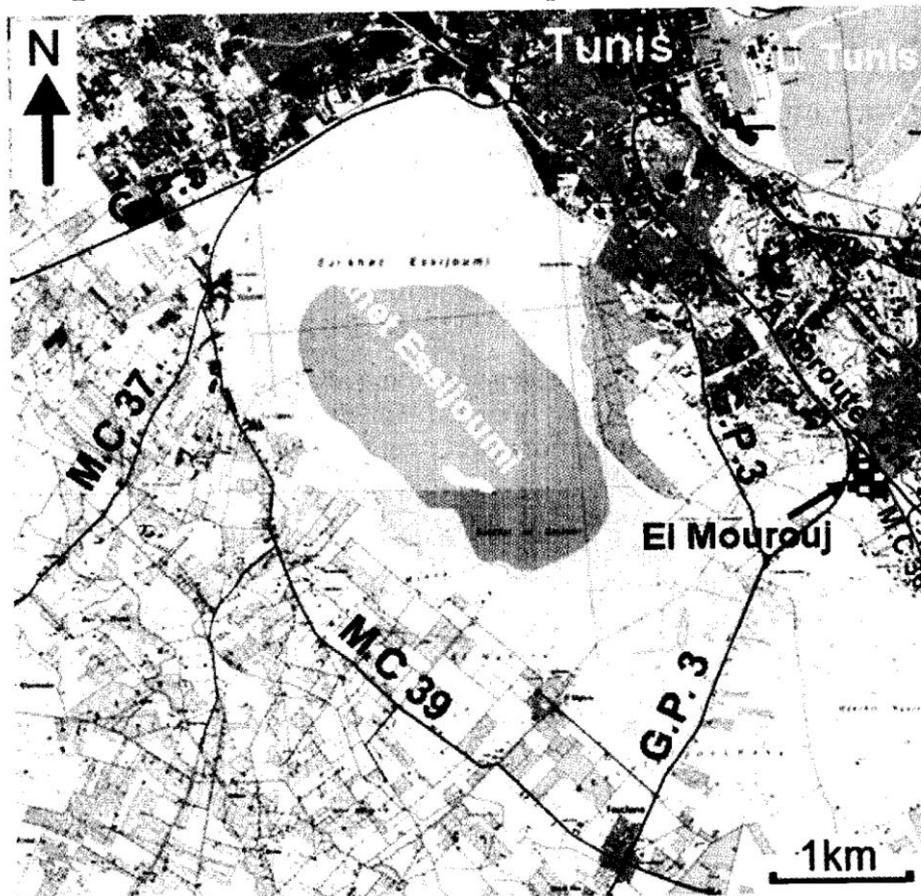
Fig. 1 A- Situation d'El Mourouj dans le Grand Tunis



Commencée dès 1980, l'opération d'El Mourouj s'inscrivait ainsi dans une période caractérisée au niveau de l'agglomération par un «boom» immobilier enregistré entre 1973 et 1986 : le nombre de logements réalisés avait alors dépassé le nombre total de logements prévus par les planificateurs. Au cours de cette période, l'Etat a été le moteur principal du secteur de l'habitat en adoptant une politique d'encouragement à toutes les couches sociales d'accéder à un logement (SDA, 1996). C'est ainsi que furent créées, au cours des années 70, plusieurs institutions publiques spécialisées telles que :

- l'Agence Foncière de l'Habitation (AFH) en 1973, chargée d'acquérir les terrains destinés à la construction et de les viabiliser dans le but de les vendre aux citoyens ainsi qu'aux promoteurs immobiliers ;
- La Caisse Nationale d'Epargne-Logement (CNEL) en 1973, chargée de collecter l'Epargne-Logement des ménages et d'octroyer des prêts par facilités ainsi que des aides aux ménages-cibles ;

Fig. 1 B- Situation d'El Mourouj dans le Grand Tunis



- La Société de Promotion des Logements Sociaux (SPROLS) en 1977, chargée de promouvoir la réalisation de logements destinés à la location ;
- Le Fond de Promotion des Logements pour Salariés (FOPROLS) en 1977, en vue de financier, avec de grandes facilités de paiement, les projets de logements sociaux en faveur des citoyens aux salaires limités (SDA, 1996).

Jusqu'au milieu des années 1980, le rôle de l'Etat était prépondérant dans la production de l'espace résidentiel. Mais, à partir de 1986 et avec l'adoption du Plan d'Ajustement Structurel (PAS), la Tunisie entame, à la suite de son intégration croissante dans l'économie mondiale, une nouvelle phase qui va être marquée par le désengagement de l'Etat du secteur de l'habitat au profit de l'initiative privée. C'est, en fait, avec l'élaboration de la Stratégie Nationale de l'Habitat en 1988 que l'option a été prise officiellement pour un désengagement progressif de l'Etat du secteur de l'habitat et la libéralisation du marché de logements (SDA, 1996). En effet, le financement public de l'habitat, qui représentait 40% en 1975, ne représente plus en 2002 que 16% (M. Chebbi, 2006). Ce nouveau contexte a été, depuis le début des années 1990, à l'origine de la grande contribution des ménages et de promoteurs immobiliers privés dans la construction de logements. Le nombre de promoteurs immobiliers agréés dans

le pays s'est élevé de 172 en 1970 à 932 en 2002 <sup>(4)</sup>. Ils se sont multipliés surtout dans la capitale, leur rôle a été primordial dans la production d'importantes zones résidentielles dans les espaces périphériques notamment les parties sud (El Mourouj, Ez Zahra, Boumhel, Ben Arous, Fouchana, Mhammdia) mais aussi au nord (Ariana, Boij Louzir, El Menzah, El Manar, En Nassr, les Berges du Lac) <sup>(5)</sup>.

Au niveau de la centralité urbaine, en vue d'améliorer le réseau des centres ainsi que le niveau d'équipement dans la périphérie de la capitale et dans le but de décongestionner le centre principal et réduire les déplacements radiaux, le PRA a proposé la création de nouveaux centres urbains. El Mourouj devait être suffisamment équipé compte tenu de l'importance de l'emprise spatiale qui lui a été programmée (plus de 800 ha) et de la population qu'il devrait compter (130 000 hab). En plus de centres locaux pour lesquels l'AFH devrait contribuer à la mise en place des conditions de leur réalisation, le PRA a proposé, pour cette grande zone résidentielle d'El Mourouj, la création après 1986 d'un centre régional intégré faisant partie de ses 4ème et 5ème tranches et devrait rayonner notamment sur El Mourouj, Naâssane, M'hamdia et Fouchana.

## 2 - L'émergence d'un très grand espace résidentiel

Dans le cadre de ses interventions, l'AFH a joué un rôle primordial dans la réalisation de plusieurs zones résidentielles dans le Grand Tunis dont El Mourouj. Cette zone a été réalisée par tranches (**Tab.I**). L'AFH a commencé au début des années 1980 dans un premier temps, par l'aménagement d'El Mourouj I et II ; ensuite et comme il restait des réserves en terrain, elle a aménagé El Mourouj III. Au milieu des années 1980, l'AFH a entamé l'aménagement des IV, V et VI ème tranches. La zone d'El Mourouj se caractérise par l'ampleur de l'emprise spatiale, l'effectif de la population et des logements prévus (**Tab.I**). Elle est d'autre part largement concrétisée par des promoteurs publics (Société "Nationale Immobilière de Tunisie -SNIT- et Société de Promotion de Logements Sociaux -S.PRO.L.S-) ou privés (Menzel Mabrouk, Al Beito Al Jadid, SEDIM...). El Mourouj a connu depuis les années 1980, début de son démarrage, une dynamique importante qui a touché tant son extension spatiale que sa population et ses activités.

---

<sup>(4)</sup> Source des valeurs : *Management & Nouvelles Technologies* — Magazine On- Line, 18.08.2003, Le secteur de l'habitat en Tunisie.

<sup>(5)</sup> La concentration des projets dans ces zones est liée à l'offre d'importants lotissements provenant des principales réserves foncières de l'agglomération tunisoise dont une grande partie de ces lotissements a été acquise auprès de l'AFH (Bounouh A, 2004).

**Tab. 1- Tranches programmées de l'opération d'El Mourouj**

	Période de réalisation	Sup. (ha)	Nbre de logements	Nbre d'habitants
El Mourouj I	1980-1985	157	4000	20000
El Mourouj II	1980-1985	90	3000	15000
El Mourouj III	1980-1985	150	4000	20000
El Mourouj IV	1985-1989	126	4000	20000
El Mourouj V	1985-1989	128	5000	25000
El Mourouj VI	1985-1989	180	6000	30000
Total	-	831	26000	130000

Sources : -Agence Foncière de l'Habitation <sup>(6)</sup>

- Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT), 2007, Plan d'Aménagement Urbain d'EL Mourouj, Rapport de présentation.

### **a-Un développement rapide du tissu urbain**

Le développement du tissu urbain d'El Mourouj est dû essentiellement à la croissance notable de son espace résidentiel. Une telle croissance a en plus été très rapide. L'augmentation soutenue du nombre d'autorisations de bâtir le montre d'une manière très nette. En effet, l'exploitation des archives municipales nous a permis de relever que ces autorisations, dont le nombre était de 881 en 1983, sont passées à 15549 en 2000 et 16343 en 2006, enregistrant ainsi au cours de ces 23 années, un taux annuel de croissance de 13,5%. Il convient par ailleurs de souligner l'importante participation des promoteurs immobiliers dans l'accroissement de cet espace puisque la plus grande part des autorisations (77%) leur revient.

Le développement remarquable de l'espace résidentiel est également révélé par la carte relative à la croissance de l'espace occupé par le tissu urbain (**Fig. 2**). Cette carte a été élaborée à partir des photos aériennes des missions de 1988 et 1997 ainsi que des images 'Google Earth' datées de 2006. La même carte montre que l'extension du bâti dans les quartiers les plus anciennement occupés, El Mourouj I, II, et III, était dans l'ensemble modérée jusqu'à 1988. Depuis et jusqu'à 2006, on assiste à la fois à la densification du tissu existant et l'extension galopante de l'espace bâti dans le reste des quartiers d'El Mourouj. Ce processus, qui apparaît mieux au niveau d'El Mourouj III, IV et V, va prendre encore plus de l'ampleur avec l'occupation des lots encore non construits : espaces interstitiels dans les quartiers existants et le projet d'El Mourouj VI. Ainsi, cette croissance importante et continue du tissu résidentiel a fait que la densité de la population d'El Mourouj devient parmi les plus élevées dans le Grand Tunis. Déjà en 2002, la densité dans la commune d'El Mourouj

(6) D'après l'Agence Foncière d'Habitation in -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. Thèse de Doctorat. Université Toulouse le Mirail- Toulouse II.

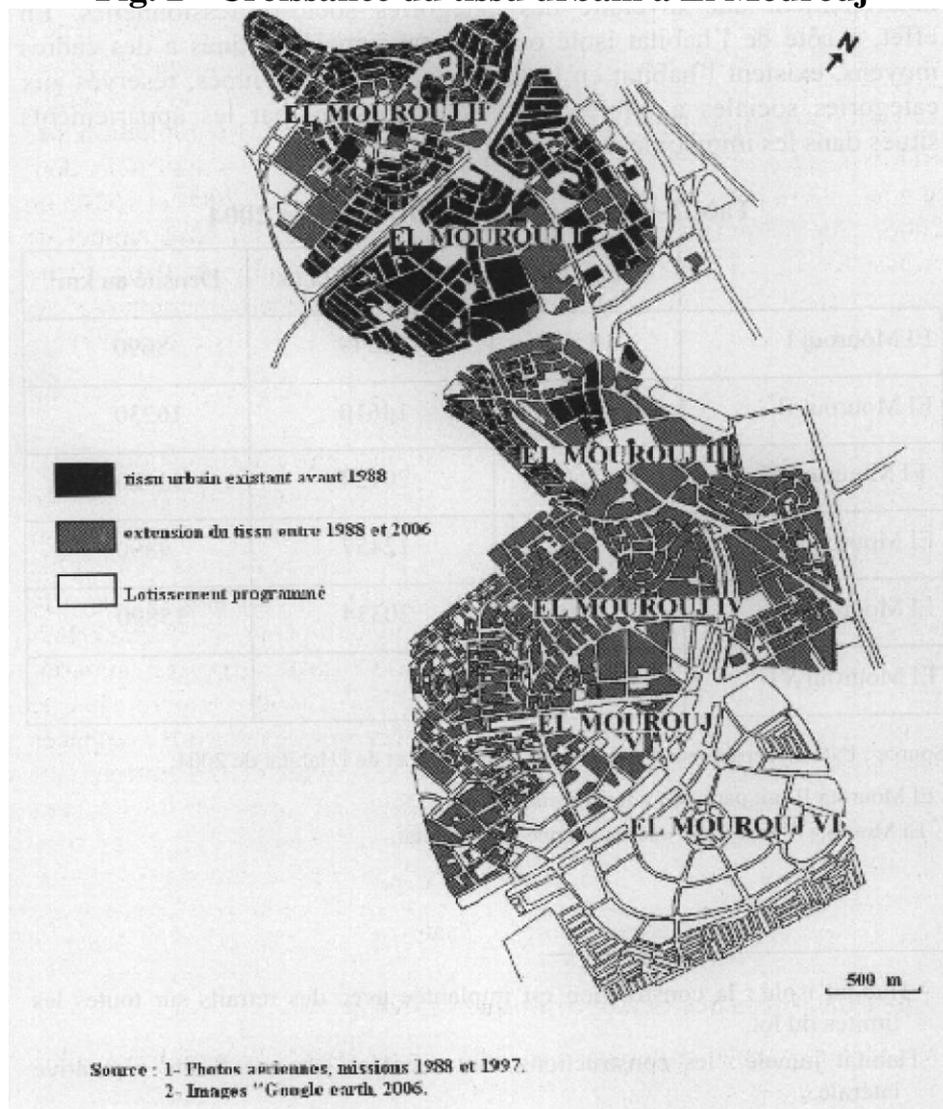
atteint 102 habitants/ha dépassant ainsi la densité moyenne des communes du périmètre aggloméré (85 habitants/ha) (AUGT, 2004).

### b- Une croissance démographique soutenue

De 2000 habitants seulement en 1984 (INS, 1984), la population d'El Mourouj est passée à 30084 en 1994 (INS, 1994) et 81174 en 2004, soit un taux de croissance annuel de 20,3% au cours des deux dernières décennies

Cette population, appelée à s'accroître au terme de l'occupation totale des lots aménagés pour l'habitat dans les différents quartiers d'El Mourouj, se répartit de façon inégale comme le montrent les résultats du Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2004.

**Fig. 2 - Croissance du tissu urbain à El Mourouj**



Il convient de souligner aussi que le rôle de TA,F.H dans la limitation de la croissance de l'habitat anarchique est très net dans la commune d'El Mourouj puisque les quartiers aménagés par cette agence abritent, en 2004, environ 81% de la population communale (INS, 2004). Celle-ci est.

répartie sur différents types de logements <sup>(7)</sup> (Tab. 3) ce qui traduit naturellement une diversité des catégories socio-professionnelles. En effet, à côté de l'habitat isolé ou l'habitat jumelé destinés à des cadres moyens, existent l'habitat en bandes continues ou groupés, réservés aux catégories sociales à faibles revenus, en passant par les appartements situés dans les immeubles collectifs (MEH, 1995).

**Tab. 2- Population d'El Mourouj en 2004**

	Sup. (ha)	Nbre d'habitants	Densité au km <sup>2</sup>
El Mourouj I	157	13649	8690
El Mourouj II*	90	14610	16230
El Mourouj III	150	20124	13420
El Mourouj IV	126	12457	9890
El Mourouj V	128	20334	15890
El Mourouj VI**	-	-	-

Source : INS. Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2004.

\*El Mourouj II fait partie du gouvernorat de Tunis.

\*\*El Mourouj VI n'est pas encore occupé par l'habitat.

Le nombre de pièces par logements, employé comme indicateur socio-économique par l'Institut National des Statistiques en 2004 dans son recensement général de la population et de l'habitat, montre aussi la diversité du niveau socio-économique de la population d'El Mourouj. En effet, le tableau suivant révèle en plus de l'inégale répartition des logements selon le nombre de pièces, la place importante de la catégorie des logements de 3 et de 4 pièces puisque la plus grande part (83%) lui revient. Cette répartition nous permet ainsi de conclure la dominance du niveau socio-économique moyen des habitants de cette zone.

Etant une zone résidentielle d'envergure, El Mourouj a vu ses besoins en services et en équipements tertiaires s'accroître d'une manière continue. La

(7) Habitat isolé : la construction est implantée avec des retraits sur toutes les limites du lot.

Habitat jumelé : les constructions sont accolées sur une limite séparative latérale.

- Habitat en bande continue : les constructions sont accolées sur les limites séparatives latérales.

- Habitat groupé : les constructions sont accolées sur une limite séparative latérale et la limite de derrière.

- Habitat collectif : bâtiment à usage d'habitation collective, l'usage de tout le bâtiment à l'exclusion des logements est commun à tous les occupants, (Bounouh A, 2004).

multiplication de tels besoins a engendré une prolifération des commerces et services.

**Tab. 3- Types d'habitat à El Mourouj**

Types d'habitat		%
Habitat individuel :		35.97
dont.	Habitat isolé	29.8
	habitat jumelé	6.17
Habitat groupé :		64.03
Dont	Habitat en bande continue	11.3
	Habitat groupe	38.6
	Habitat collectif	14.13
Total général		100

Source : Ministère de l'Équipement et de l'Habitat / URBACONSULT-CERAPE, 1995, Plan d'Aménagement Urbain d'El Mourouj (Rapport Final).

**Tab. 4- Répartition des logements selon le nombre de pièces à El Mourouj en 2004 (%)**

Nombre de pièces	1P-	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.et plus	Total
Part (%)	1.2	8.3	47.7	35.4	7.3	100

Source : INS. Recensement Général de la Population et de l'Habitat de 2004.

## II - Activités tertiaires : croissance et structure spatiale et fonctionnelle

### 1- Une croissance remarquable du tertiaire

Au début des années 1990, l'espace tertiaire d'El Mourouj était focalisé sur quelques petits complexes commerciaux <sup>(8)</sup> et sur l'avenue Echouhada où nous avons relevé 121 établissements de commerces et services (Tab.5), (Hamzaoui Oueslati N, 2004).

Depuis, on assiste à un accroissement du nombre de commerces et services grâce à une dynamique importante qui s'est traduite par :

- la densification de l'axe Echouhada et des complexes existants en 1993.
- la naissance de nouveaux complexes et axes commerçants.
- la dissémination des commerces et services en dehors des complexes et axes.

Cette dynamique a permis à la zone de disposer d'un contenu tertiaire beaucoup plus important. En 2001, le nombre des établissements a atteint quelque 1221 dont 673 groupés dans des axes et des complexes commerciaux. En 2007, ces lieux de concentration se sont développés davantage et ont connu,

<sup>(8)</sup> Un complexe commercial est un groupement d'activités tertiaires occupant un immeuble conçu pour être, partiellement ou totalement, occupé par le tertiaire.

comme le montre le tableau suivant, une multiplication de leurs commerces et services dont l'effectif a atteint 927, soit un taux d'accroissement annuel de 5,5% par an.

**Tab. 5- Nombre de commerces et services selon le type d'implantation en 1993**

Av. Echouhada	Complexes commerciaux					Total
	Boukhris	Sofiane	Colisée	Rim	Jamel	
49	19	17	17	7	12	121

Source : Hamzaoui Oueslati N, 2004.

**Tab. 6 - Evolution des établissements tertiaires privés par type d'implantation**

	Axes commerçants	Complexes commerciaux	Total
2001	576	97	673
2007	771	156	927

Source : relevés personnels 2001 et 2007.

Le contenu tertiaire s'est étoffé non seulement par la naissance de nouveaux commerces et services privés mais aussi par la multiplication des établissements publics. De 27 en 1993 leur nombre s'est élevé à 48 en 2001 et 54 en 2007 (Tab.7). Cette augmentation a entraîné une amélioration de l'encadrement de la population résidente qui ne cesse de s'accroître.

**Tab.7- Evolution du nombre d'établissements publics**

Catégorie	1993	2001	2007
Etablissements socio- collectifs	15	31	34
Administrations	12	17	20
Total	27	48	54

Source : Délégation d'El Mourouj et relevés personnels 1993, 2001 et 2007.

## 2 - Organisation spatiale des activités tertiaires

L'organisation spatiale des établissements tertiaires à El Mourouj montre deux caractéristiques principales :

- l'implantation duale des établissements qui consiste en implantation linéaire (axes commerçants) et implantation nodale (centres ou complexes commerciaux).
- la structure éclatée de l'espace tertiaire qui se traduit par la naissance de lieux de concentration d'établissements tertiaires distants les uns des autres et séparés par le tissu résidentiel.
- Implantation duale et structure éclatée, deux caractéristiques qui se sont produites de manière concomitante et ne cesse de se développer davantage au fur et à mesure que le tissu résidentiel continue à s'étendre.

### **a - Renforcement de la structure éclatée du tertiaire**

Les activités tertiaires concentrées au début des années 1990 à El Mourouj I, le quartier le plus ancien, ont constitué le premier noyau tertiaire de la zone d'El Mourouj. Celui-ci était composé par la concentration linéaire de l'avenue Echouhada et les petits complexes commerciaux partiellement occupés (Sofiane, Rim, Le colisé, Jamel et Boukhris). A l'écart de ce premier noyau et avec la naissance d'El Mourouj II et III, plusieurs axes et complexes commerciaux éloignés les uns des autres se sont développés. La structure éclatée est ainsi progressivement renforcée. Son développement est dû au fait que les quartiers n'ont pas été réalisés en même temps.

L'organisation spatiale du tertiaire doit sa structure éclatée à la multiplication des complexes commerciaux mais surtout au renforcement continu des concentrations linéaires des établissements tertiaires.

### **b- Une place de plus en plus importante pour la structure linéaire**

L'organisation en axes commerçants est la forme la plus répandue et la plus recherchée par la majorité des activités. Elle a connu un développement remarquable depuis les années 1990. L'avenue Echouhada, le principal axe commerçant (Fig. 3) et le plus ancien, a connu une croissance très nette de son contenu tertiaire. Ses activités, qui n'étaient que de 45 en 1993, se sont élevées à 217 en 2007, réalisant ainsi une croissance annuelle de 12,8%.

La structure linéaire de l'espace tertiaire s'est renforcée avec la naissance d'autres concentrations le long de certains axes. C'est le cas des avenues de Tunis, Habib Thameur et Mahdia à El Mourouj I, En Nassr à El Mourouj IV et 20 Mars à El Mourouj V (Fig. 3). Vu leur importance Hans le tissu urbain en tant qu'axes structurants et le fait qu'ils sont des lieux de passage de grand nombre d'habitants, ces axes ont réussi à attirer différents commerces et services. Le calcul de leur densité commerciale montre, cependant, qu'ils sont d'une inégale importance et nous a permis de distinguer entre deux types d'axes:

- Axes où la densité varie de 11 à 14 établissements par 100 mètres-rue ; il s'agit du secteur Ouest de l'avenue Echouhada, celui appartenant à El Mourouj I, ainsi que les avenues En Nassr à El Mourouj IV et 20 Mars à El Mourouj V (Fig. 3).
- Axes où les valeurs se situent entre 7 établissements par 100 mètres- rue ; ils correspondent aux avenues Habib Thameur, Tunis, Mahdia à El Mourouj I, Echouhada, dans son secteur Est faisant partie d'El Mourouj III ainsi que les avenues 7 Novembre à El Mourouj IV et la Méditerranée à El Mourouj II.

Sur la base de cette classification, on peut considérer que les axes du premier type, vu leur densité relativement élevée, représentent les principaux axes commerçants de l'espace tertiaire d'El Mourouj. L'explication de leur importance réside, non seulement, dans le fait qu'ils constituent des artères principales dans le tissu urbain mais aussi dans les opportunités qu'offrent ces axes pour les activités tertiaires. En effet, le type de logements dominant sur

leurs deux façades qui consiste en des résidences individuelles a largement favorisé la conversion partielle ou totale des logements en locaux à usage commercial. Le secteur Ouest de l'avenue Echouhada se distingue, en plus, par son appartenance au quartier le plus ancien d'El Mourouj. Aussi, est-il évident que cette artère, dont le rôle est devenu primordial dans la structuration de l'espace tertiaire, s'avère la mieux capable d'offrir la localisation idéale pour les commerces et services. L'explication de la fermeture partielle ou totale de quelques complexes commerciaux comme Boukhris, Rim, Sofiane et Imen devrait être recherchée dans leur localisation loin d'une telle artère. Ces complexes sont situés, pourtant, à El Mourouj I, le plus ancien quartier de la zone (Fig. 3).

Les axes du deuxième type caractérisés par une densité relativement faible constituent par conséquent, des axes commerçants d'ordre secondaire. Leurs façades sont dans la plupart des cas occupées par des immeubles collectifs ce qui a enrayé la multiplication des locaux à usage commercial. En revanche, les complexes commerciaux n'ont pas connu une évolution aussi importante que les axes commerçants (Tab. 8). Si de nouveaux noyaux ont vu le jour comme Lamti, Atek, complexe AFH, Imen à El Mourouj I, Challèkh à El Mourouj IV, Boukhris « de Mourouj III », d'autres ont connu une fermeture partielle ou totale et même un changement de vocation comme le Colisée, à El Mourouj I, qui a été transformé en une entreprise de sellerie automobile.

**Tab. 8- Evolution du nombre d'établissements selon les complexes commerciaux**

	1993	2001	2007
Boukhris (Mj I)	18	12	08
Boukhris ( Mj III)	—	05	09
Sofiane	17	06	05
Colisée	15	+++	+++
Rim	07	***	***
Jamel	12	10	14
Atek	—	14	12
Complexe AFH	—	12	16
Imen	...	14	07
Lamti	...	24	37
Salma	...	...	28
Challèkh	...	...	21

**Légende**

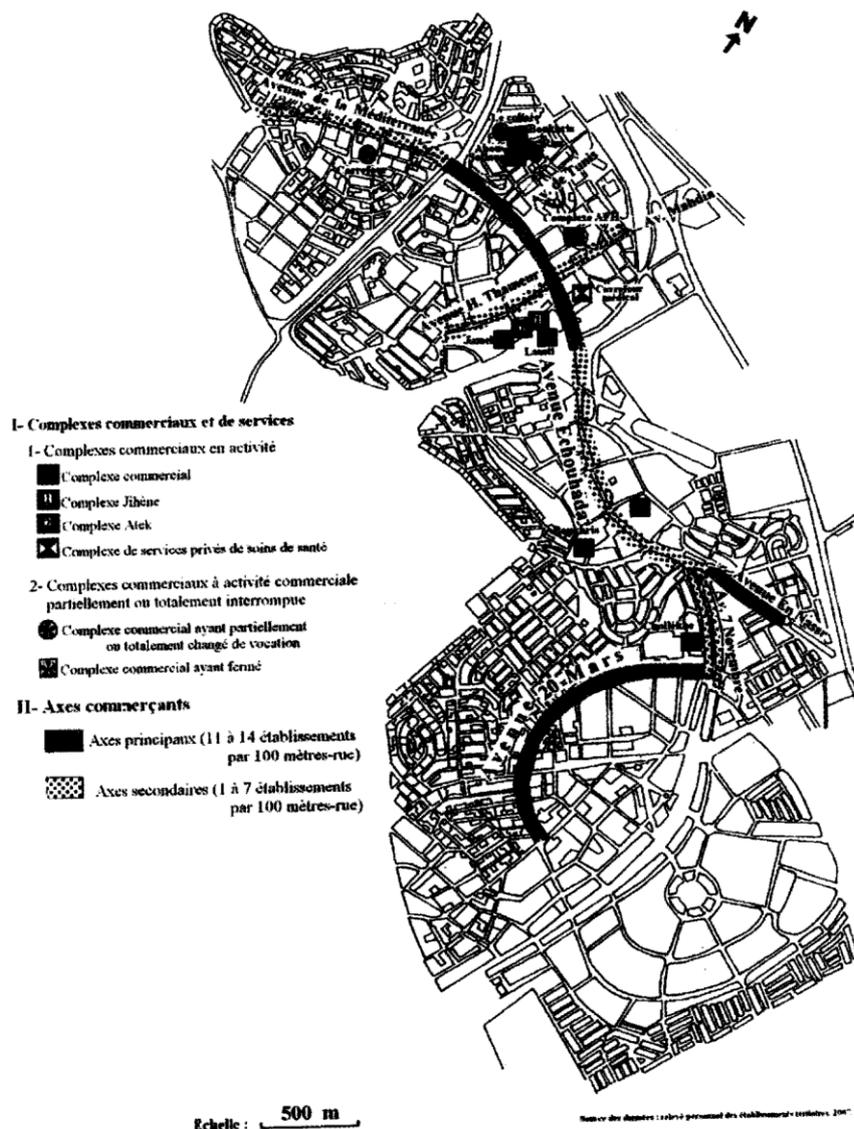
\*\*\* : Complexe ayant totalement fermé.

— : Nouveau complexe.

+++ : Complexe ayant changé de vocation.

Source : Hamzaoui Oueslati N., 2004 et relevés personnels 2001 et 2007.

Fig.3- Structure spatiale de la centralité El Mourouj



D'un autre côté, comparé à celui d'autres complexes comme ceux d'El Menzah et El Manar (Hamzaoui Oueslati N, 2004), le contenu tertiaire des complexes d'El Mourouj demeure limité du point de vue effectif et croissance. En fait, il s'avère que cette forme d'organisation n'a pas pu se développer convenablement et les complexes sont restés à fonctionnement limité au profit des axes commerçants. Une telle situation peut s'expliquer par des facteurs inhérents au niveau socio-économique des habitants de la zone d'El Mourouj et à la localisation attirante offerte par les axes structurants :

-La zone d'El Mourouj abrite une population de niveau socio-économique qui demeure moins élevé que celui des habitants d'autres quartiers de la

capitale comme El Menzah et El Manar où des complexes commerciaux ont réussi à s'imposer. De ce fait, cette zone demeure moins attirante pour certains commerçants surtout ceux qui cherchent à réaliser le maximum de profit en investissant dans des espaces de haut standing.

-Les axes les plus importants de la zone, en particuliers Echouhada, En Nassr, et 20 Mars, avenues les plus fréquentées par les habitants, offrent une localisation qui est attirante, aussi bien, pour la clientèle que pour les activités tertiaires. C'est pour cette raison que ces axes ont constitué progressivement des concentrations linéaires importantes.

### **3- Contenu tertiaire : structure et processus de formation**

L'espace tertiaire d'El Mourouj a vu, depuis sa naissance, un accroissement continu et notable de ses activités. Au fur et à mesure que ces activités se multiplient, la structure du contenu tertiaire se diversifie. La comparaison des données obtenues par les différents relevés que nous avons effectués en 1993, 2001 et 2007 révèlent des mutations importantes quant à la composition des activités tertiaires.

#### **a- Structure différenciée du contenu tertiaire**

L'espace tertiaire d'El Mourouj a connu une grande diversification de ses activités donnant lieu à une structure différenciée. Pour analyser la diversité de ces activités, on a utilisé une typologie basée sur le niveau des biens et des services offerts par les établissements tertiaires ainsi que sur le degré de leur nécessité pour les consommateurs <sup>(9)</sup>. Cette typologie, qui nous paraît pertinente car elle a l'avantage de renseigner sur l'importance du rayonnement des activités, distingue entre les activités banales, d'une part, et les activités anormales d'autre part.

Les activités banales sont celles de première nécessité et de consommation courante telles que le commerce de détail de biens alimentaires et

---

(<sup>9</sup>) Cf. Hamzaoui Oueslati N., 2004 : Centres urbains secondaires dans le District de Tunis. FSHS, Tunis.

aussi de recours moins fréquent mais de niveau élémentaire comme les divers services de réparation.

Les activités anormales sont, en revanche, celles de nécessité moins courante et d'un niveau relativement plus élevé comme le commerce de biens d'habillement, le commerce d'articles pour l'équipement du foyer ou les services de soins de santé ... (Hamzaoui- Oueslati N., 2004).

Les résultats du relevé que nous avons effectué en 1993, montrent que la part des activités banales dans l'espace tertiaire d'El Mourouj, focalisé à cette date sur le noyau tertiaire d'El Mourouj I, dépassait la moitié des commerces et des services (53%) (**Fig. 4**) ; les activités anormales occupaient une place relativement moins importante (47%)<sup>(10)</sup>. Parmi ces activités ce sont les commerces de l'équipement ménager et surtout de l'habillement qui étaient les plus nombreux. Etant encore à un stade embryonnaire, l'espace tertiaire d'El Mourouj ne disposait que de très peu d'activités de niveau plus élevé (**Fig. 5**). Il y avait à cette date moins d'une dizaine de cabinets de médecins (8), une agence bancaire et une agence d'assurance ; les services du conseil juridique de même que d'autres fonctions de bureaux étaient totalement inexistantes.

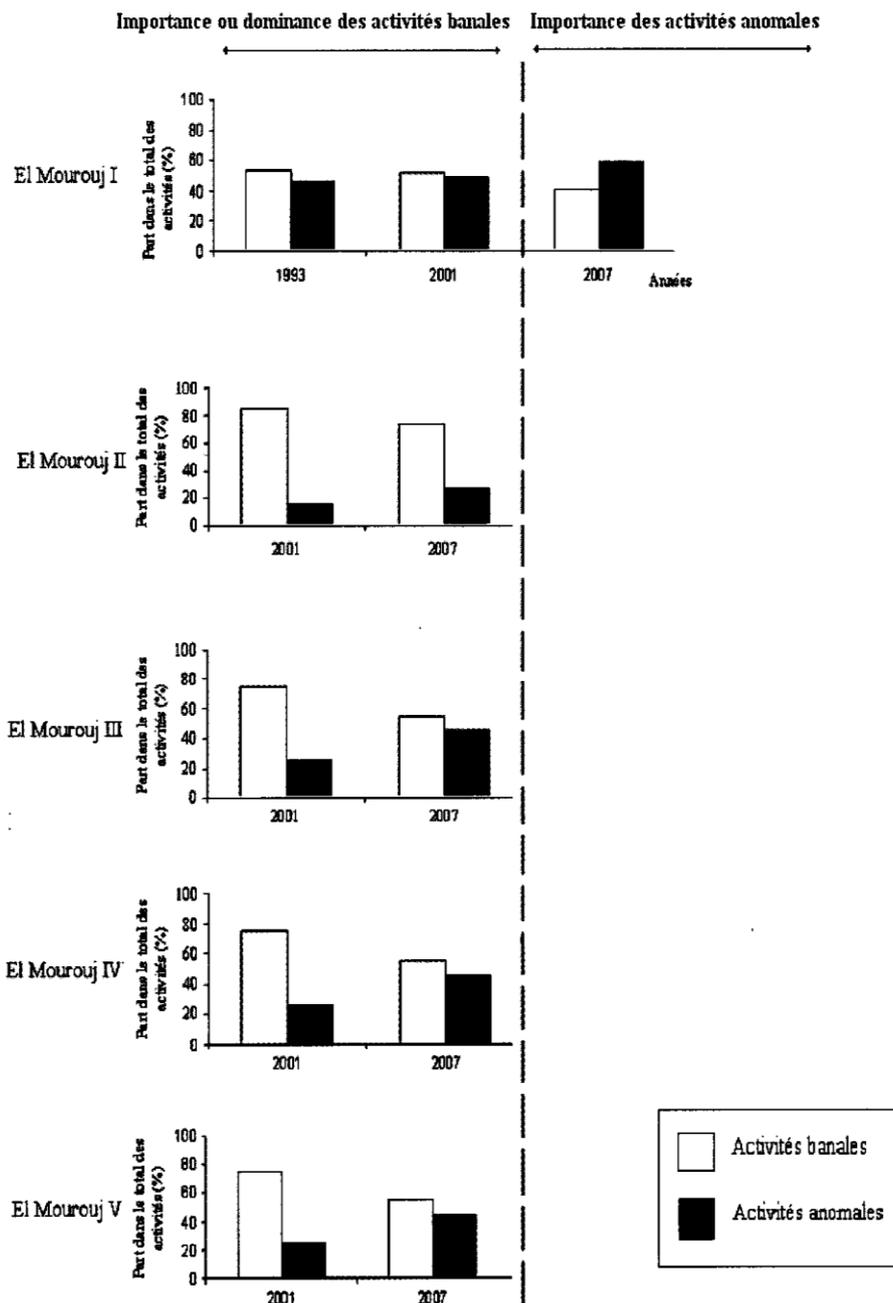
En 2007, cet espace tertiaire est devenu beaucoup plus étoffé aussi bien sur le plan de l'effectif que de la diversité des activités. Sous l'effet de synergie, on assiste à l'apparition de différents types de commerces et services. Le contenu de l'espace tertiaire d'El Mourouj I qui correspond au noyau le plus ancien de la centralité, a enregistré un taux de croissance annuel de 8% entre 1993 et 2001. Les activités banales restaient encore majoritaires (51%). Cependant avec un rythme de croissance moins rapide de son contenu, entre 2001 et 2007 (4 % par an), ce noyau a vu au cours de cette période, ses activités anormales enregistrer un taux d'accroissement annuel de 7%. Ce type d'activités est devenu nettement plus important avec une part de 59% (**Fig. 4**).

---

<sup>(10)</sup> Nous avons calculé ces valeurs en nous basant sur les résultats du relevé des établissements que nous avons mené en 1993.

On tient à souligner par ailleurs que la croissance des activités anormales a été marquée par une nette multiplication des activités de niveau élevé notamment les agences bancaires et d'assurance, les bureaux d'assistance comptable et fiscale, de conseils juridiques, d'études et des travaux techniques, les cabinets de médecins spécialisés, les laboratoires d'analyses médicales et de radiologies. Ce noyau accapare la grande majorité de ces bureaux à l'échelle de tout l'espace tertiaire d'El Mourouj (**Tab. 9**). La place de ce noyau se trouve davantage renforcée grâce à ses établissements publics qui représentent plus de la moitié (55%) du total de la zone d'El Mourouj.

Fig. 4 - Structure des activités dans l'espace tertiaire d'El Mourouj



Source des données : relevé personnel des établissements tertiaires, 1993, 2001, et 2007.

En dehors d'El Mourouj I, les concentrations tertiaires se sont progressivement développées dans le reste de la zone ; toutefois le processus se fait toujours en faveur des activités banales notamment dans la zone d'El Mourouj V (Fig. 4). Etant la plus récente et vu son extension rapide, cette zone a enregistré le taux de croissance annuel le plus élevé de son contenu tertiaire

(Tab. 10). Notons aussi que la grande majorité (67%) de ses établissements assure des activités de niveau élémentaire tel que le commerce alimentaire, les services de réparation et d'autres services aux particuliers comme les cafés, les salons de coiffure, les petits restaurants de 'type populaire'. En fait, l'évolution rapide des activités banales demeure liée à la grande demande d'une population nombreuse et croissante ainsi qu'à la recherche du profit immédiat par les prestataires de services.

**Tab. 9- Part d'El Mourouj I dans les activités de bureaux**

Activités	(%)
Agences bancaires et d'assurance	100
Médecins	62
Médecins spécialisés	78
Laboratoires d'analyses médicales	67
Opticiens	100
Conseils juridiques	86
Services de Comptabilité	83

Source : relevé personnel des établissements, 2007.

**Tab. 10- Accroissement annuel des activités tertiaires entre 2001 et 2007 (%)**

El Mourouj I	El Mourouj II	El Mourouj	El Mourouj	El Mourouj V	Total
0,78	10,7	3,46	7,5	25	6,6

Source : relevés personnels des établissements 2001 et 2007

A l'exception d'El Mourouj I et dans les autres quartiers, les activités anormales se sont multipliées surtout dans le commerce de l'habillement, d'articles sanitaires, de quincaillerie et de matériaux de construction. D'autres activités de niveau plus élevé comme les soins spécialisés de santé, les services financiers ou de conseils juridiques sont, toutefois, restés limités et parfois totalement absents. Cette structure rappelle celle du noyau tertiaire d'El Mourouj I dans sa phase initiale de 1993. Vu ce manque d'équipement, les habitants de ces quartiers se trouvent contraints de faire recours au noyau tertiaire d'El Mourouj I pour se procurer différents biens et services. Ceci prouve encore l'importance du poids du noyau d'El Mourouj I et permet de considérer qu'il a atteint un stade relativement évolué, vu sa taille et la structure

de son contenu. Un renforcement continu de ce noyau pourrait lui permettre d'évoluer vers un pôle capable de rayonner sur toute la zone.

Vu son ancienneté et la diversité de ses activités, le cas du noyau tertiaire d'El Mourouj I nous permettra d'affiner l'analyse relative à l'évolution de la structure des activités constituant l'espace tertiaire d'El Mourouj. Notre analyse sera effectuée dans le cadre de différentes phases dont les repères chronologiques seront les dates des relevés des établissements que nous avons effectués dans cette zone.

### **b- Phases de formation du contenu tertiaire**

L'étude des mutations connues par le contenu tertiaire du noyau d'El Mourouj I nous a permis de déterminer un schéma présentant les principales phases de la formation d'un tel contenu. On essaiera compte tenu de l'état d'évolution du contenu du reste des concentrations tertiaires d'El Mourouj, de localiser ces dernières par rapport aux différentes phases que nous avons pu déterminer. Il s'agit de deux phases principales (**Fig. 5**) :

- \*La première phase, antérieure à 1993, représente la phase initiale. Elle est marquée par la constitution de la partie embryonnaire du centre ; ce qui correspond à un ensemble d'établissements à dominance d'activités de première nécessité.
- \* La deuxième phase, allant de 1993 à 2007, constitue la phase évolutive puisqu'elle connaît une consolidation du contenu du centre. Cette phase comprend à son tour deux étapes :
  - la première étape s'étend de 1993 à 2001 et au cours de laquelle le centre, tout en étant encore caractérisé par la dominance des activités banales, connaît un renforcement de ses activités anormales grâce à l'émergence de nouveaux commerces et services. Cette dynamique a concerné surtout le commerce de l'habillement, de l'équipement ménager, d'articles de quincaillerie, de matériaux de construction, les services récréatifs (cafés et

restaurants), les services privés de soins de santé (notamment médecins généralistes et dentistes) et les services financiers.

- la deuxième étape s'étend de 2001 à 2007 : les activités anormales continuent à se multiplier et se diversifier au cours de cette étape ; leur part dans le total des activités devient plus importante que celle des activités de première nécessité. Cette dynamique se distingue par le développement d'activités anormales de niveau plus élevé. On assiste, notamment, à la naissance de nouvelles spécialités dans le domaine de soins de santé ainsi que de services et commerce pour l'informatique, de bureaux du conseil juridique, de comptabilité, d'ingénierie et de travaux d'architecture.

**Fig. 5 - Principales phases de la formation du contenu tertiaire dans la centralité d'El Mourouj**



Compte tenu de l'état de leur développement et eu égard aux principales phases relatives à la formation du contenu tertiaire que nous avons pu déterminer, les noyaux de Mourouj II, III, IV et V peuvent être considérés encore au début de la deuxième phase ; c'est à dire dans sa première étape (Fig. 5). Ce retard est en premier lieu lié au fait que l'apparition de ces quartiers n'a commencé qu'après une dizaine d'années de la naissance de Mourouj I. Ce

manque d'équipement est attribuable également à l'échec de la planification urbaine quant au sujet du « Centre Urbain Sud ».

#### **IV- Une planification inefficace à El Mourouj**

La réalisation des quartiers d'El Mourouj constitue à l'échelle de l'agglomération, un aspect positif en faveur du secteur de l'habitat surtout qu'il s'agit de l'habitat réglementé. Cependant, leur aboutissement n'a pas été épargné de plusieurs insuffisances. Il s'agit, notamment, du retard dans la réalisation des équipements prévus par l'AFH, voire même l'inadéquation entre les orientations du PRA en tant que document de planification et la conception optée par l'AFH dans sa mise en place de noyaux de centralité à El Mourouj.

##### **1 - Une participation notable dans l'extension de l'urbanisation vers le Sud de l'agglomération**

La réalisation de la quasi-totalité du projet d'El Mourouj a eu un impact spatial considérable sur le tissu résidentiel notamment dans le secteur Sud de l'agglomération. En effet, grâce à sa grande contribution dans l'espace résidentiel du gouvernorat de Ben Arous (**Tab. 11**), la commune d'El Mourouj devance même des communes plus anciennes telles que Hammam Lif, Ez Zahra et Radès. On constate ainsi qu'El Mourouj a réussi à atténuer la crise du logement qu'a vécu la capitale au début des années 1970 et à infléchir la prolifération de l'habitat spontané.

Le développement du parc-logements dans la commune d'El Mourouj ainsi que dans d'autres communes du Sud de l'agglomération notamment Boumhel, Mhamdia-Fouchana, Khélidia et Momag a engendré une croissance considérable de l'espace résidentiel dans le gouvernorat de Ben Arous (5,8 %, par an, entre 1994 et 2004) (AUGT, 2004). Toutefois, l'extension remarquable du tissu urbain en direction du Sud, constituant depuis les années 80 une tendance principale de l'urbanisation dans le Grand Tunis, n'a pas pu enrayer le déséquilibre 'tant décrié par le PRA dès 1977' (DlalaH, 2007). L'accroissement annuel du nombre de logements dans les banlieues nord situées dans le

gouvernorat de Ariana mieux loties par la promotion foncière et immobilière et mieux équipées en services (Dlala H, 2007), demeure toujours plus élevée (7% entre 1994 et 2002) (AUGT, 2004).

**Tab. 11- Répartition de l'espace résidentiel selon les communes de Ben Arous en 2002**

Communes	Superficie en hectares	Part relative (%)
Ben Arous	554	14,2
El Mourouj	490	12,5
Ez Zahra	303	7,8
Radès	437	11,2
El Khlélidia	76	1,9
Hammam Lif	355	9,1
Hammam Chatt	298	7,6
Mégrine	283	7,2
Mhamdia-Fouchana	566	14,5
Momag	301	7,7
Boumhel	245	6,3
Total Gouvernorat de Ben Arous	3908	100

## 2 - Un Grand retard dans la réalisation des établissements tertiaires publics

La zone d'El Mourouj connaît un retard dans la réalisation des établissements tertiaires publics. Il est particulièrement dû à l'insuffisance de l'effort déployé jusqu'ici pour équiper une aussi grande zone résidentielle. Depuis plus d'une vingtaine d'années, date de l'apparition de ses premiers quartiers, El Mourouj, qui compte actuellement plus de 80.000 habitants, ne bénéficie que d'un nombre limité d'équipements et de structures d'encadrement. Ceci revient au grand retard dans la réalisation des établissements tertiaires déjà programmés par l'AFH ; le taux de réalisation qui est de l'ordre de 62,6% peut être considéré insuffisant compte tenu de la période écoulée depuis la naissance d'El Mourouj (**Tab. 12**). Il convient de souligner d'autre part, qu'excepté El Mourouj I où le taux de réalisation est de 46%, le retard demeure flagrant dans

les autres cités : à El Mourouj IV et V, les taux sont respectivement de 15 et 26%.

Au niveau sectoriel, c'est seulement dans le domaine scolaire que les équipements pré-programmés ont été réalisés dans leur totalité. Les autres types ont par contre des taux de réalisation faibles. Ceci est particulièrement vrai pour les établissements de soins de santé, nécessitant de grands investissements (**Tab. 12**).

**Tab. 12- Taux de réalisation des établissements publics dans la zone d'El Mourouj**

Nature d'établissements	Programmés	Réalisés	Taux de réalisation
Etablissements scolaires	22	26	118
Etablissements de soins de santé	13	2	15,4
Etablissements culturels et de loisir	13	5	38,5
Equipements sportifs	4	1	25
Etablissements de culte	8	6	75
Etablissements administratifs, organisations nationales et services sociaux	31	17	54,8
Total	91	57	62,6

**Source : 1- Relevé personnel des établissements tertiaires, 2007.**

## **2- L'AFH : cahiers des charges des lotissements d'El Mourouj.**

Le retard de réalisation est en fait dû à une désarticulation entre la planification urbaine et la planification socio-économique. En effet, la programmation des établissements d'ordre socio-collectif ou administratif est du ressort des différents départements ministériels. Chaque département arrête son programme de réalisation d'équipements en fonction de son budget indépendamment de la programmation retenue pour la planification urbaine (Bounouh A, 2004).

En plus du retard dans la création des établissements déjà programmés par l'AFH, El Mourouj connaît en raison de sa forte croissance démographique, une augmentation des besoins en équipements socio- économiques et administratifs. Ces besoins ont été déterminés par l'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT) pour les années 2000, 2006, 2011 et 2016 dans son rapport de présentation du Plan d'Aménagement Urbain d'El Mourouj (2007) tout en tenant compte de la croissance future de la population des quartiers existants ainsi que de la population additionnelle du projet d'El Mourouj VI qui serait de 50 000. L'AUGT s'est basée dans la détermination de tels besoins sur la grille des équipements socio-collectifs de 1979.

On constate d'après ce tableau, qu'entre 2000 et 2006, les besoins en équipements n'ont cessé d'augmenter par contre le déficit persiste et ne cesse de s'accroître, notamment pour les équipements sportifs et les établissements de santé publique. En effet, pour une population qui s'est accrue de 5,3 % par an entre 2000 et 2006 les équipements se sont multipliés à un rythme moins rapide, soit 3,2 % par an. On voit d'autre part que, selon les prévisions de l'AUGT, les besoins de la population d'El Mourouj en équipements vont continuer à s'accroître à un taux annuel de 5,2% entre 2006 et 2011 et de 3,7% entre 2011 et 2016 pour une croissance démographique respective de 5,7% et de 7,8%.

Ces prévisions nous permettent d'envisager que le déficit en matière d'équipements pourrait encore persister si leur croissance garde le même rythme des années écoulées et si le retard des années précédentes ne sera pas rattrapé.

On tient à souligner que si le niveau d'équipement actuel d'El Mourouj ne répond pas aux besoins de la population déterminés selon l'ancienne grille, celle de 1979, élaborée il y a déjà une trentaine d'années, ceci ne peut que traduire le grand déficit en équipement dans cette zone. D'autre part, compte tenu des mutations du mode de vie connues par la société tunisienne, le déficit en

équipement d'El Mourouj ne peut pas être uniquement quantitatif, il doit être aussi qualitatif.

Afin de pallier l'énorme déficit de cette zone, la situation nécessite une actualisation de son niveau d'équipement. En fait, l'examen à titre indicatif du projet de la grille des équipements élaborée en 1997 <sup>(11)</sup>, permet de constater que plusieurs types d'équipements font défaut.

---

(11) Il s'agit du rapport de 2<sup>ème</sup> phase d'une étude intitulée : Etude d'élaboration de la grille des équipements, commandée par le Ministère de l'Équipement et de l'Habitat et réalisée, en 1997, au sein du groupement -URAM. On tient à noter que cette grille n'est pas encore approuvée.

**Tab. 13- Besoins en équipements publics socio-collectifs et administratifs selon la grille de 1979 et état de réalisation**

Population	65 000 hab. en 2000				88 470 hab. en 2006				116 960 hab. en 2011			170 066 hab* en 2016		
Nature des établissements	Etabl,* existants en 2000	Besoins en Etabl.	Bilan		Etabl. existants en 2006	Besoins en Etabl.	Bilan		Etabl existants en 2007	Besoins en 201 \	À créer au terme de 2011	Etabl. existants en 2007	Besoins en 2016	A créer au terme de 2016
			P".	Nf\			P~.	N~.						
Etabl. scolaires	23	16	+7		26	22	+4		26	26	0	26	30	4
Etabl. de santé publique****	2	8		-6	2	10		8	2	13	11	2	15	13
Etabl. Culturels et de loisir	3	6		-3	5	7		-2	5	10	5	5	12	7
Equipements sportifs	1	6		-5	1	7		-6	1	8	7	1	12	5
Etabl. de culte	4	8		-4	7	6		-1	7	7	0	7	9	2
Etabl. administrati inorganisations nationales & services sociaux	15	16		-1	17	18		-1	18	26	8	18	30	12
<b>TOTAL</b>	<b>48</b>	<b>60</b>		<b>**19</b>	<b>58</b>	<b>70</b>		<b>-18</b>	<b>59</b>	<b>90</b>	<b>31</b>	<b>59</b>	<b>108</b>	<b>43</b>

**Source :** Ministère de l'Équipement et de l'Habitat / Urbaconsult-Cerape, 1995: Plan d'aménagement Urbain d'EI Mourouj (Rapport Final).  
Etablissement. - Positif. - \*\*\* Négatif. - ""Centres de soins de santé de base et centres de planning familial.

L'absence de ces équipements est tout simplement due au fait qu'ils n'étaient ni prévus par les planificateurs d'El Mourouj ni indiqués par l'ancienne grille des équipements élaborée en 1979. Il s'agit à titre d'exemples, d'un hôpital de circonscription, d'un tribunal de justice cantonale, d'un tribunal immobilier et d'un marché couvert. Selon cette grille, ces équipements sont indispensables pour El Mourouj eu égard non seulement à sa taille mais aussi à son statut administratif en tant que commune et siège de délégation.

### **3 - Le 'Centre Urbain Sud' : un autre aspect de discordance entre la planification et l'œuvre de l'AFH**

En plus de la programmation d'établissements socio-collectifs et d'encadrement administratif à El Mourouj, l'AFH a contribué en matière de centralité, comme dans d'autres parties de la capitale (El Menzah et El Manar), à la mise en place des conditions de création de plusieurs complexes commerciaux. Plusieurs noyaux ont vu le jour dans cette zone et ont participé, malgré les difficultés de fonctionnement rencontrées par certains d'entre-eux, à son équipement.

El Mourouj IV et V ont été favorisés par le PRA qui a préconisé en leur faveur la création d'une centralité d'ordre régional « Centre Urbain Sud ». Le site qui a été choisi est à environ 11 Km du Centre-ville de Tunis et bénéficie d'une bonne desserte par les routes MC 36, MC39 et GP3 ainsi que de la proximité de l'autoroute Tunis-Hammamet. Le PRA prévoyait pour ce centre qui devrait rayonner sur Nâassane, Fouchana et Mohammadia, en plus d'un programme d'habitat important, la mise en place d'un vrai centre urbain intégré, polyfonctionnel et multi-social par la réalisation de zones d'équipements polyvalents intégrant des équipements socio-collectifs (lycée, hôpital, parcs...) des bureaux (80 000m<sup>2</sup> de planchers) et des commerces (centres commerciaux), (SDA, 1997).

L'AFH était chargée comme pour, le 'Centre Urbain Nord', de la mise en place du « Centre Urbain Sud » qui devrait être d'ordre régional et d'une grande importance pour le fonctionnement de la banlieue Sud et notamment sa partie Ouest (SDA, 1997). Cependant, l'examen du plan de lotissements effectué par l'AFH pour les quartiers d'El Mourouj IV et V nous permet de constater que les activités programmées sont essentiellement de première nécessité ou de rayonnement local (Tab .14). Ces résultats ne peuvent traduire qu'une inadéquation nette entre les orientations du PRA et la programmation de l'AFH.

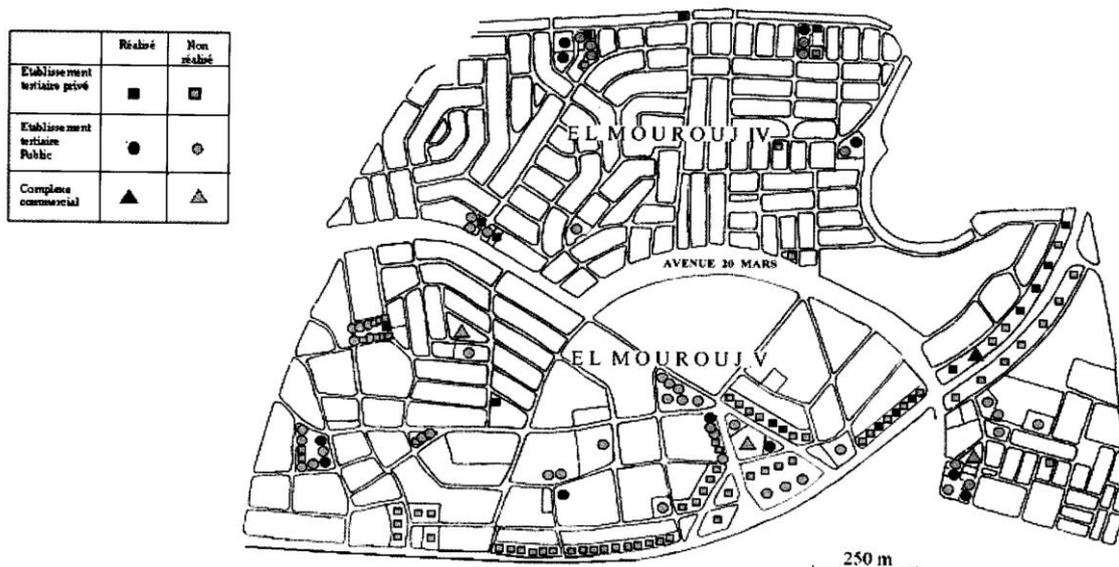
Tab.14- Nature des établissements programmés par l'AFH dans les quartiers d'El

Mourouj IV et V

<b>ET ABLISSEMENTS PUBLICS</b>	
Enseignement	Ecole primaire Collège Lycée secondaire
Etablissements culturels et de loisirs	Bibliothèque Centre ou maison de culture Centre ou maisons de jeunes Centre de loisirs
Services de culte	Mosquée Salle de prière
Soins de santé	Centre de soins de santé de base Centre de protection maternelle et infantile Dispensaire
Services administratifs	Poste de police ou de sécurité PTT
Autres services	Equipement administratif +service* Equipement administratif* Services publics intégrés* Organisation nationale* Services sociaux* Services publics*
<b>ETABLISSEMENTS PRIVES</b>	
Services aux particuliers	Bain maure Boulangerie Crèche Garderie Jardin d'enfants Station services Services*
Commerces	Commerce de première nécessité Commerce* Marché municipal
Equipements mixtes : services aux particuliers et commerces	Complexe commercial
Autres	Petits métiers

**NB. \* : Les libellés de ces services, tels qu'ils sont présentés dans la liste des établissements prévus par PAFH, demeurent imprécis pour pouvoir envisager le type de leur rayonnement.**

Fig. 6 - Equipements programmés par l'AFH : Etat des réalisations



Source des données : relevé personnel des établissements tertiaires, 2007.

Par ailleurs, on tient à attirer l'attention sur le fait qu'en plus de l'échec de la conception du « Centre Urbain Sud », on a pu enregistrer, grâce aux relevés que nous avons effectués à El Mourouj IV et V, un très grand manque dans la réalisation des équipements déjà programmés par l'AFH. Ainsi, parmi les 50 établissements socio-collectifs et ceux d'encadrement administratif prévus pour les deux quartiers, 11 seulement, dans leur majorité de type scolaire, ont vu le jour.

En ce qui concerne les noyaux de commerces et de services déjà programmés, seul le complexe Challèkh a été réalisé. Occupant un immeuble mixte, conçu à la fois pour le commerce, les services et l'habitat, ce complexe n'a commencé à fonctionner qu'en 2002. Aucun des trois autres complexes commerciaux prévus n'a été réalisé (Fig. 4).

En fait, le niveau socio-économique de la zone, moyen dans sa quasi-totalité, n'a pas joué le rôle de stimulant pour les promoteurs immobiliers. Devant le retard pris pour la construction des immeubles à usage commercial et face à la demande d'une population de plus en plus nombreuse, on assiste à une croissance spontanée et rapide d'un espace commercial le long des axes les plus importants (Fig. 3). Cette dynamique a généré un paysage totalement différent de celui qui devait voir le jour si le plan de lotissement élaboré par l'AFH était respecté. Ce plan prévoyait une localisation plutôt diffuse des activités tertiaires (Fig. 4). Ce choix traduisait l'objectif de rapprocher les services de la population résidente afin d'éviter l'encombrement. La planification a voulu ainsi rompre avec la forte concentration spatiale des

activités, caractéristique majeure de l'espace tertiaire et génératrice de plusieurs difficultés de fonctionnement. Quoi qu'il en soit, l'organisation spatiale actuelle des activités ne cadre aucunement avec la conception de l'AFH. Elle est l'aboutissement d'une logique d'implantation des commerces et des services entièrement différente privilégiant les axes commerçants aux dépens des complexes commerciaux.

En fait, la dynamique du tertiaire d'El Mourouj I, qui est caractérisée par l'échec de deux de ses complexes commerciaux et une croissance remarquable de l'axe commerçant de l'avenue Echouhada, doit offrir des éléments d'explication pour ce qui se passe à El Mourouj IV et V.

Nous pensons que le retard dans la construction des immeubles ne justifie pas à lui seul le développement spontané des axes commerçants dans ces deux cités. La divergence qui existe entre les objectifs de la planification et ceux qui sous-tendent la stratégie des commerçants et prestataires de services dans leur implantation joue aussi un rôle important. C'est dans le but de garantir le maximum de profit que ces derniers cherchent à s'implanter sur les axes structurants des quartiers qu'ils considèrent capables de drainer le maximum de clientèle. L'implantation d'un complexe commercial au milieu d'un quartier résidentiel est jugée par les planificateurs d'un grand intérêt pour la population résidente ; pour les commerçants une telle localisation n'est pas suffisamment attirante lorsqu'elle se trouve loin des principaux axes structurants de la zone. On peut alors déduire que les impératifs qui déterminent la production de l'espace tertiaire ne permettent pas toujours d'aboutir aux objectifs de la planification.

## **Conclusion**

El Mourouj est une zone résidentielle marquée par l'ampleur et son cadre planifié. Malgré l'occupation incomplète de son espace réservé à l'habitat, elle joue actuellement un rôle important dans l'introduction d'une forme d'équilibre face aux zones industrielles de la partie sud de l'agglomération tunisoise. De plus, El Mourouj a contribué avec d'autres banlieues, notamment Boumhel, Mhamdia-Fouchana, Khélidia et Momag au développement du tissu urbain dans la partie sud de l'agglomération. Cette participation n'a toutefois pas été en mesure d'infléchir l'extension de l'espace urbain en direction du Nord de l'agglomération.

La croissance démographique d'El Mourouj et l'extension de son tissu urbain ont été à l'origine de la prolifération et de l'essaimage des activités tertiaires ainsi que la naissance de concentrations tertiaires d'inégale importance. Les modalités et l'extension de l'espace résidentiel ont donné naissance à une centralité éclatée. Cette structure, n'étant pas spécifique à cette zone, constitue une caractéristique de la nouvelle distribution du tertiaire dans le Grand Tunis. Le développement d'El Mourouj et la croissance de ses activités tertiaires ne sont, en fait, que des éléments qui reflètent les transformations qui ont caractérisé l'espace urbain de l'ensemble de la capitale.

Cette zone souffre aussi d'insuffisances et de problèmes, notamment l'inadéquation entre les besoins de la population résidente et les équipements réalisés. Ceci rappelle souvent ce qui se pose dans d'autres parties de la capitale qui n'ont pas fait l'objet d'une planification urbaine. Le manque d'équipement d'El Mourouj est dû non seulement au retard dans la réalisation des équipements, déjà, programmés par l'AFH mais également à l'échec de la planification quant au sujet du « Centre Urbain Sud ». On tient à souligner que la défaillance de ce centre ainsi que

le manque d'équipements d'El Mourouj sont deux raisons suffisantes qui nous amènent à soulever des questionnements quant à l'efficacité d'une telle planification.

Un effort particulier en vue d'améliorer le niveau d'équipement à El Mourouj aussi bien du point de vue quantitatif que qualitatif est indispensable. Une augmentation de la croissance de la population, ce qui est en fait attendu notamment avec la réalisation du projet d'El MouroujVI, risque d'accroître les déficits et de générer de nouveaux problèmes. Il serait nécessaire de respecter ce qui est déterminé par la grille des équipements comme établissements indispensables pour le futur quartier qui devrait comporter 5000 logements. Sinon reproduire les mêmes problèmes vécus jusqu'ici par les quartiers existants d'El Mourouj mettra davantage en cause la planification tunisienne.

### **Bibliographie**

Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT), 1999 : *Plan de circulation de la communication d'El Mourouj*, Tunis, 72p.

Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT), 1999 : *Bilan de l'urbanisation du Grand Tunis*. 1988-1996.

Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT), 2004 : *Bilan de l'urbanisation du Grand Tunis* 1996-2002.

Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT), 2007 : *Plan déménagement Urbain d'El Mourouj*, Rapport de présentation, 65p.

Belhédi A., 1992 : *L'aménagement de l'espace en Tunisie, la reproduction ou l'alternative ?* FSHS, Tunis, 267p.

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*. Thèse de Doctorat. Université Toulouse le Mirail - Toulouse II.

Chebbi M., 2006 : L'accès aux services essentiels en milieu urbain. Le cas de la Tunisie in « *Accès aux services essentiels en milieu urbain dans les pays en développement* » Séminaire du 14 janvier 2005 au 30 novembre 2006, Paris, Institut du Développement Durable et des Relations Internationales « I.D.D.R.I ».

Dlala H, 2007 : Métropolisation et recomposition territoriale du Nord-Est tunisien, Cybergeog, article 410.

Hamzaoui-Oueslati N., 2004 : Centres urbains secondaires dans le District de Tunis. Thèse, FSHS, Tunis, 357p.

Institut National des Statistiques, 2004 : Le Recensement Général de la Population et de l'Habitat.

Ministère de l'Équipement et de l'Habitat / Urbaconsult-Cerape, 1995 : Plan d'Aménagement Urbain d'El Mourouj (Rapport Final).

Ministère de l'environnement et de l'Aménagement du Territoire, Groupement Dirasset-Groupe Huit-Igip, 1996 : Schéma Directeur d'Aménagement du Territoire National, Livre 1 : Croissance économique et cohésion sociale (volume 2).

Ministère de l'Équipement et de l'Habitat / Urbaconsult-Uram, 1997 : Etude d'élaboration de la grille des équipements (Rapport de 2<sup>ème</sup> phase).

Brammah 1997 : Etude du Schéma Directeur d'Aménagement du Grand Tunis.

Signoles-P., Belhedi-A., Miossec-J.M. et Dlala-H., 1980 : Tunis, évolution et fonctionnement de l'espace urbain. ERA 706, CNRS, Tours-CIEM Poitiers, Fasc 6, 259 p.

Revue électronique: 18.08.2003, Management & Nouvelles Technologies Le secteur de l'habitat en Tunisie. [Http://www.webmanagercenter.com](http://www.webmanagercenter.com)