



**HAL**  
open science

## Le PIF El-Ons

Ali Bennasr

► **To cite this version:**

Ali Bennasr. Le PIF El-Ons: Nouvelle ville ou Banlieue de Sfax/Tunisie. Revue Tunisienne de Géographie, 2003, 35, pp.9-36. halshs-00587956

**HAL Id: halshs-00587956**

**<https://shs.hal.science/halshs-00587956>**

Submitted on 21 Apr 2011

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

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

**LE PIF EL-ONS:**  
**NOUVELLE VILLE OU BANLIEUE DE SFAX**

**ALI BENNASR:**

Faculté des lettres et des sciences humaines de Sfax

**منطقة التدخل العقاري الأنس:**  
**لصفاقس. مدينة جديدة أم ضاحية**

**الملخص:**

يمثل مشروع الأنس بساقية الزيت واحدا من أكبر مناطق التدخل للوكالة العقارية للسكنى إذ يمسح 350 هكتار ويتسع لـ 35000 ساكن.

لم يكن المشروع في بدايته سوى تقسيم عقاري سكني ثم تحول إلى قطب حضري جديد سمي مدينة الأنس والذي من أهدافه تخفيف الضغط على مركز صفاقس وحل مشكل الحراك والحد من التحضر العشوائي.

لكن التأخر في إنجاز التجهيزات و ضعف مستوى الوظائف المبرمجة قد ترجع المشروع إلى مجرد ضاحية سكنية تساهم في تعميق مشاكل الحاضرة.

## **THE PIF ZONES: NEW CITY OR SUBURBAN OF SFAX.**

### **Abstract:**

The perimeter of fundamental intervention of Sakiyet-Ezzit constitutes one of the first daring attempts of urban planning.

Being of a great span, the PIF of Sakiyet-ezzit embodies a will to go beyond spontaneous urbanization and make up for the delay concerning planning. Thanks to its big surface (350ha), and to its demographic capacity (35000 inhabitants), it represents the biggest operation ever achieved in the city of Sfax.

Originally, the project has been conceived as a plot with residential ends. Later on, it was transformed to a project of a varied urban pole, capable of attracting residents. The delay in the setting up of facilities, and the functions projected for then make the PIF run the risk of being a residential suburb which further aggravates problems of mobility and expansion of Sfax.

### **Résumé:**

Le périmètre d'intervention foncière de Sakiyet-Ezzit constitue l'une des premières opérations d'aménagement volontaristes du Grand Sfax..

Opération d'envergure, le PIF de Sakiyet-ezzit incarne une volonté de dépasser l'urbanisation spontanée et de se rattraper le retard en matière d'aménagement. Par son emprise spatiale (350ha), et son contenu démographique futur (35000 habitants), il représente la plus grande opération jamais réalisée dans la ville de Sfax.

Le projet a été conçu à l'origine comme un lotissement à des fins résidentiels, puis transformé à un projet de pôle urbain diversifié, doté d'un pouvoir d'attraction. Seulement, le retard enregistré dans la mise en place des équipements, le niveau des fonctions projetées, risquent de faire glisser le PIF vers une banlieue résidentielle aggravant davantage les problèmes de mobilité et d'extension de l'agglomération sfaxienne.

## INTRODUCTION\*

Depuis le début des années 1980, l'Etat, à travers l'Agence Foncière d'Habitation (AFH), a entamé une vaste opération de mainmise foncière qui a touché la frange périphérique de l'agglomération sfaxienne. Entre 1984 et 1990, une superficie de plus de 700 ha est passée sous la tutelle des pouvoirs publics. Trois périmètres d'intervention foncière(PIF) ont été projetés en 1984: Sakiet-Ezzit (El-Ons); Sidi Mansour (Mansourah) et Thyna, auxquels s'ajoute celui de Gremda en 1989.

Institué par le décret n° 89/351 du 27/2/1989, le périmètre ONS représente le plus grand et le plus imposant des périmètres d'intervention de l'agglomération sfaxienne. Conçu comme un moyen d'organisation et d'aménagement de l'espace urbain, ce PIF<sup>1</sup> constituait initialement une simple opération de lotissements pour des finalités résidentielles. L'objectif final de l'acteur public était devenu la création d'une "ville nouvelle" qui soit un modèle d'aménagement pour toute l'agglomération. Le projet dans cette version finale pourrait alors renforcer le noyau de sakiet-ezzit et contrecarrer une centralité trop pesante de Sfax par l'offre de logements et résoudre ainsi les problèmes de mobilité dans cette agglomération.

### 1. L'AMENAGEMENT DU GRAND SFAX :

#### 1.1 Des bouleversements d'orientation:

La nécessité de l'aménagement de zones destinées à l'habitat et aux activités n'a pu être acceptée par les pouvoirs publics mais aussi par les acteurs locaux que très tardivement. Depuis

---

\* Le présent article fait partie d'une étude sur les grandes opérations d'aménagement à Sfax; financée par le Premier Ministère Tunisien dans le cadre d'un projet national mobilisateur (PNM 1997-2002) et dont nous avons assuré la coordination. Je tiens à remercier les Professeurs Amor BELHEDI et Noureddine KARRAY qui par leurs remarques ont contribué pleinement à la réalisation de ce travail.

<sup>1</sup> PIF (Périmètre d'Intervention Foncière): il est constitué par les zones à l'intérieur des quelles sont appelées à intervenir l'Etat, les collectivités publiques, les agences foncières..., pour réaliser des programmes d'aménagement, d'équipements, de rénovation ou de réhabilitation fixés par les autorités en conformité avec le plan d'aménagement urbain ou le plan d'aménagement de détail s'ils existent". Article 30 du code de l'aménagement du territoire et d'urbanisme (lois n°24 du 28/11/1994).

l'indépendance et jusqu'en 1981, les lotissements réalisés au sein du Grand Sfax ne représentent que 232 opérations sur une superficie de 367ha et réparties sur 3749 lots de 800m<sup>2</sup> de moyenne (KARRAY.N 1982). La non observation de la stratégie de préemption du PDU de 1977 par les responsables de l'AFH, qui voient en Sfax une ville capable de se suffire à elle-même où la filière foncière familiale prépondérante permettrait aux ménages l'accès facile au logement, a poussé les familles en quête de terrains vers la construction illicite.

Les programmes pour le logement se sont limités durant les deux décennies 1960 et 1970 à la construction de cités populaires qui n'ont même pas répondu aux besoins des couches défavorisées.

En application aux orientations du PDU, l'AFH a commencé ses démarches pour l'acquisition des terrains sur le littoral où elle a obtenu des promesses de vente et selon les acteurs de l'époque, une superficie d'un millier d'hectares était sur le point d'être cédée. Seulement qu'un changement à la tête de cet organisme a laissé de côté ce projet. Les élus locaux, les responsables de l'aménagement de Sfax ont demandé le maintien de cette option surtout que les terrains sur le littoral sont disponibles et moins chers, mais le nouveau PDG de l'AFH a donné un avis de non recevoir pour ce projet. La direction régionale a été fermée pour se transformer en une simple antenne de Sousse.

Devant l'absence des pouvoirs publics, les acteurs locaux (propriétaires fonciers et spéculateurs), se sont appropriés le marché foncier devenu inaccessible pour une grande frange de la population. La manifestation la plus évidente de cette situation était l'aggravation des problèmes de la péri-urbanisation illicite qui n'est plus seulement le fait de groupes sociaux défavorisés, mais aussi celle de la classe moyenne exclue du marché foncier légal. Cette forme d'urbanisation a pris des proportions alarmantes de telle sorte que le nombre de permis de construction délivrés par les communes chaque année ne représente en terme de logements que 25% de ceux qui se construisent réellement (SDAGS,1998). Le non respect de la réglementation urbaine est encouragé par la faiblesse des moyens de contrôle et par une certaine politique de "laisser-faire" ayant conduit au lancement des PIF en périphérie du Grand Sfax plutôt que ceux envisagés dans les ailes c'est à dire dans les zones d'extension littorale.

## **1.1 des problèmes de la grande ville à ceux de la métropole.**

Les grands projets d'habitat concerté, programmés depuis le début des années 1980, n'ont pu être réalisés en partie qu'au milieu des années 90 dont notamment Sfax-el-Jadida, les opérations CIMER...La non préemption des ailes littorales et les choix d'aménagement antérieurs ont été la

principale cause de ce retard. Ainsi, au moment où la ville passait par une phase de péri-urbanisation intense et généralisée, le discours "conservateur" a prédominé dans les choix d'aménagement de Sfax.

Le Plan Directeur Urbain de 1977 (PDU) dont le souci majeur était l'agglomération stricto-sensus au périmètre du Grand Sfax (12000 ha), ne s'est jamais inquiété de la péri-urbanisation qui représente une des facettes multiples du problème de l'aménagement. Le plan de 1977 et avant lui celui de 1963 ont préconisé un développement urbain préférentiel sur les ailes littorales présentant selon eux de multiples atouts pour une urbanisation concertée. Le zoning établi a fait de la sauvegarde de l'auréole périphérique (Jenens) sa principale orientation. Plusieurs mesures ont été prises dont notamment l'institution d'une superficie minimale pour l'obtention d'une autorisation de bâtir; 1000 m<sup>2</sup> dans la zone(NA)<sup>2</sup> et 2000 m<sup>2</sup> dans (NB)<sup>3</sup>. La sauvegarde des Jenens va de paire avec une urbanisation sur les ailes littorales.

Le laisser faire des gestionnaires du PDU de 1977 et le caractère "irréaliste"et non adapté aux réalités sociales de ces orientations, ont favorisé l'émiettement des Jenens et la poussée de la péri-urbanisation non réglementaire. En réponse aux différentes mutations sociales et économiques, les morcellements se sont multipliés et les lots urbanisables sont devenus de plus en plus réduits. Les héritiers en grande partie de la classe moyenne vont se contenter de petites voire de micro-parcelles, dans la mesure où ils ne peuvent plus accéder au marché; ce qui a entraîné une rbatisation des Jenens. (MEGDICHE.T, 1985). Les dérogations à caractère social et les constructions illicites ont pris de grandes proportions puisqu'elles représentent une part notoire de la production de logements individuels dans les zones NA et NB (SDAGS,1998).

A tout cela s'ajoute un marché foncier très sélectif qui reproduit le système socio-spatial de la zone des Jenens. Dans plusieurs quartiers, l'accès au terrain n'est pas seulement lié à des considérations économiques, mais aussi à un filtrage social basé sur l'appartenance familiale (BENNASR.A,1998). Ce mode de passation de la propriété se projette dans l'espace par une organisation familiale qui témoigne des différentes phases de morcellement des Jenens.

Devant cette situation deux alternatives se sont présentées aux décideurs:

- Le rabatement de la superficie minimale exigée pour la délivrance des autorisations de bâtir de 1000 m<sup>2</sup> à 500 m<sup>2</sup> dans la zone (NA) et de 2000 m<sup>2</sup> à 1000 m<sup>2</sup> dans la zone (NB), sous réserve de présenter un dossier de lotissements dans les règles de l'art, ce qui constitue une reconnaissance du mode de production spontané se réalisant le plus souvent sur des superficies

---

<sup>2</sup> La zone NA s'étend du km4 au km 8 et correspond à l'auréole des Jenens.

exiguës. Les tailles des parcelles constructibles se font de plus en plus réduites, sans respect des retraits réglementaires.

- Le maintien des règlements dans les zones NA et NB et en échange la création des pôles de croissance périphériques sous forme de périmètres d'intervention foncière (PIF) délimités par décret et gérés par un cahier de charge. Les pôles périphériques doivent être suffisamment attractifs pour pouvoir capter le surplus observé dans les Jenens.

Devant le blocage et l'inadéquation entre le PDU démuné de sa stratégie et la réalité urbaine et sociale, les deux solutions ont été retenues; par l'assouplissement des conditions des lotissements des Jenens et la confirmation des PIF. **Cette politique d'apparence contradictoire ne peut être appliquée que par l'intervention massive de l'acteur public qui était jusqu'ici absent du domaine foncier urbain.**

## **2. PIF DE SAKIET-EZZIT:**

Première opération d'envergure, le PIF de Sakiet-ezzit incarne une volonté de se rattraper le retard en matière d'aménagement. Par son emprise spatiale, ses coûts et son contenu démographique futur, il représente la plus grande opération jamais réalisée dans la ville de Sfax.

### **2.1 cadre général**

Pour l'opérateur public, la mise en place des PIF doit répondre aux besoins de terrains des ménages ne pouvant acquérir des lots dans les zones d'extension urbaine du Grand Sfax.

Pour El-Ons la volonté de l'acteur public a été de faire du PIF un pôle urbain doté d'un pouvoir de rétention et exerçant une attraction sur les espaces environnants. Ce pouvoir de polarisation serait réalisé à travers la dotation du nouveau centre par des équipements de base et de niveau supérieur capable de générer des emplois locaux et des emplois basiques. Le pôle n'est pas censé être fermé, dans la mesure où il entre dans la dynamique générale de la métropole. Un équilibre des flux centrifuges et des flux centripètes est à réaliser.

Le projet d'aménagement du PIF de Sakiet-ezzit, s'inscrit dans le cadre général d'une politique globale d'urbanisation de la ville de Sfax instaurée par la Direction de l'Aménagement du Territoire depuis les années 1980. Face à la situation critique qu'a connue la ville (congestion du

---

<sup>3</sup> La zone NB englobe l'espace situé entre le km8 et km10 et représente la Boura.

centre, pénurie foncière, urbanisation en tâche d'huile entraînant un étalement excessif de l'espace urbain, prolifération de l'habitat spontané) et dans l'objectif de remédier à ces situations les pouvoirs publics ont mis en place plusieurs grands projets d'aménagement .

Il est certain aujourd'hui que l'offre de terrains aménagés à des prix abordables et souvent très compétitives par rapport aux morcellements spontanés des Jenens, va contribuer à une meilleure maîtrise du marché; soumis jusqu'ici aux seules lois des acteurs privés (BENNASR.A,1998). Les PIF ont secoué les intérêts de certains qui ont vu dans cette nouvelle orientation urbaine une menace. Les oppositions affichées au PIF de Gremda, au cœur de la zone des Jenens (jusqu'à son retrait du SDAGS dans sa deuxième phase) est révélateur de ces contradictions.

Les mécanismes de crédits fonciers favorisent plus l'opérateur public, dans la mesure où il est plus aisé de financer l'achat d'un terrain produit par l'AFH que par celui d'un acteur privé.

En fait, le projet EL-ONS est premier de son genre pour le Grand Sfax, car après l'opération de reconstruction du centre ville (quartier européen) bombardé lors de la seconde guerre mondiale, c'est la première fois de l'histoire urbaine de la ville qu'on abandonne la pratique traditionnelle d'opérations conjoncturelles de lotissements par adjonctions successives et qu'on opte pour une politique volontariste par le recours à des opérations d'envergure. Il s'agit de créer des cités urbaines poly-fonctionnelles dotées des équipements adéquats.

L'action volontariste matérialisée par le PIF répond à plusieurs impératifs urbains, économiques et sociaux dont:

-La satisfaction des besoins en logements: A l'échelle de la ville, le PIF va permettre de répondre à la demande d'habitat. Seul, il représente le 1/3 des besoins en logements du Grand Sfax à l'horizon 2010. La satisfaction de la demande va permettre le contrôle et l'endiguement des flux de construction spontanée illicite ou tolérée de la périphérie immédiate de la ville. L'offre de logements doit-être à la mesure de la demande des différentes couches sociales en quantités et en types de logements. En offrant des lots constructibles répondant au mieux aux besoins, motivations et moyens, l'opération conduit implicitement à une prévention contre les courants impulsifs de constructions anarchiques.

-La participation à une approche de solution visant à décongestionner le centre ville en dotant le nouveau pôle urbain d'équipements et de services pouvant retenir la population en premier lieu et générer des flux centripètes du centre vers la périphérie.

-L'harmonisation de l'aménagement urbain qui conduit à l'exécution d'un programme adéquat et viable d'équipement et à une maîtrise du problème foncier à long sinon à moyen terme. Les PIF par l'importance de l'offre de lots de terrains viabilisés et à bon marché qu'ils procurent pourraient infléchir le marché foncier de Sfax et freiner ainsi les tendances spéculatives.

Selon les objectifs de la politique nationale en matière de développement de l'habitat, ce projet requiert une importance capitale; il est destiné à contenir une population estimée à 45 000 habitants. Pour mettre en œuvre ce projet, un accord de coordination entre la Banque de l'Habitat et l'AFH prévoyait le financement des acquisitions des lots de terrains, de la construction et de l'achat des logements. La mise en place du projet doit se faire sans recours à des financements extérieurs.

## **2.2 localisation:**

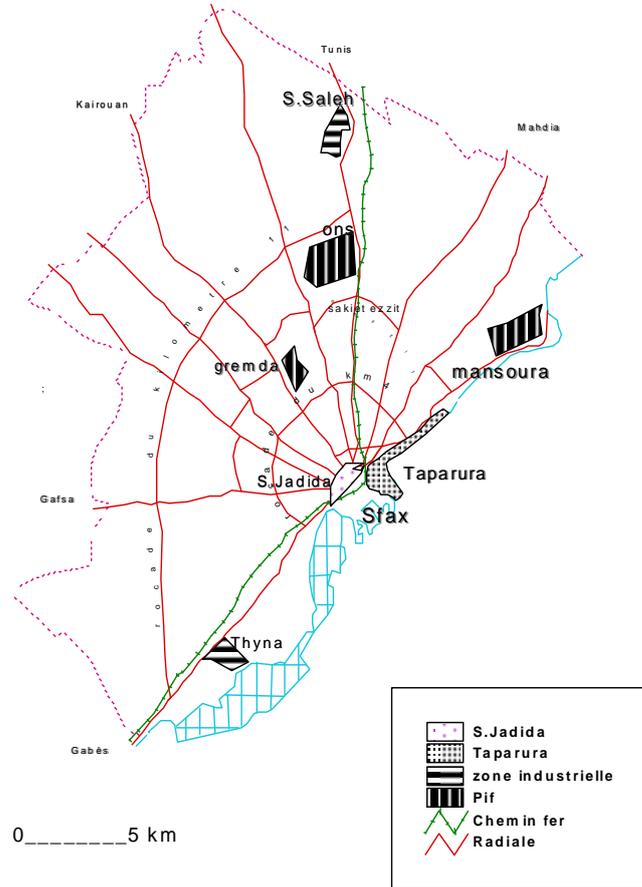
le PIF est localisé à la périphérie Nord de Sfax entre 9 et 12 km du centre, le long de l'axe routier GPI (**Figure1**). Il est implanté dans la zone de vergers "Boura" et de terrains nus et à 2 km au nord de l'actuel centre de Sakiet-ezzit. IL s'agit de la plaine comprise entre les bassins versants de

l'oued Sidi Saleh au nord et celui de l'oued Ezzit au sud. Les terrains sont plats, les sols sont assez stables et la profondeur de la nappe dépasse 15 m; à cela s'ajoute l'absence de cours d'eau et d'accidents topographiques majeurs.

C'est au Nord de Sfax que la demande de terrains constructibles est la plus forte où ces zones situées à la limite du front de l'urbanisation sont de faible humidité et abritées de la pollution.

L'AFH, en tant qu'établissement public à caractère commercial, de plus en plus soumis aux exigences de rentabilité a privilégié l'acquisition de terrains dans cette zone périphérique à la limite du front de l'urbanisation. Les coûts économiques et sociaux des expropriations sont faibles puisque l'urbanisation reste limitée et ponctuelle.

Figure1: LES PIF DU GRAND SFAX



Le périmètre s'est greffé sur un espace **péri-urbain qui représente la jonction entre la ville et son arrière pays rural**. Une jonction spatiale (ville-campagne) et une jonction sociale (urbanité-ruralité). Des mutations de propriétés se sont opérées dans cette zone depuis les années 1980 et qui ont donné naissance à une urbanisation lente mais non généralisée; dense sur la radiale et de plus en plus faible et dispersée vers l'intérieur. Avant l'intervention de l'AFH, la zone connaît d'ores et déjà une amorce de construction de maisons isolées d'aspect typiquement pavillonnaire en plus de quelques unités industrielles. Une centaine d'hectare abrite des constructions existantes longeant la route reliant Sfax à Tunis. Dans sa limite extérieure, la zone comportait d'anciens noyaux ruraux qui remontaient à la fin du 19<sup>ème</sup> siècle. L'intervention de l'AFH va entraîner des mutations au sein de ces espaces.

### 2.3 Les composantes du projet:

Le Périmètre d'intervention foncière de Sakiet-Ezzit couvre 440 ha à aménager en zone habitable et d'activité. L'aménagement par l'AFH touchera une superficie de 320 ha, (**Tableau1**) les 120 ha restants sont constitués par des opérations de restructuration de noyaux d'habitat anarchique existant et où l'AFH n'est qu'un intervenant parmi d'autres acteurs.

**Tableau1:** répartition des superficies à aménager en ha.

habitat	Equipements de base	pôle universitaire	Zones d'activité	Zones vertes	voiries
140	40	25	15	20	80

Source:Etude de pré-factibilité du PAD de Sakiet ezzit, AFH

Le logement représente la composante essentielle du PIF où plus du 1/3 de la superficie lui est affectée. 9600 logements seront créés et abriteront 45000 habitants à l'horizon 2010. Le seul PIF EL-ONS regroupe le 1/3de l'offre de logements dans le Grand Sfax.

Selon l'AFH, le choix des types de logement à promouvoir a été guidé par une volonté de densification de l'espace (dans le respect de l'harmonie avec le milieu environnant) et de réponse aux besoins des différentes couches sociales en matière de logement. Alors que la densification conduit à limiter la part du pavillonnaire dans le PIF (dominant dans la zone des Jenens), l'harmonie est synonyme de constructions horizontales .

Le parti urbanistique retenu par l'AFH propose l'édification d'un centre principal regroupant les équipements de service et autour duquel gravite trois satellites secondaires. (**Figure2**)

**Le centre:** Formé d'un long boulevard d'une largeur de 40m et prenant naissance de la GPI, il comporte des équipements de service public: siège de délégation, de commune, tribunal, espace culturel, espace de loisirs, hôtel des finances, mosquée; du commerce. Il est accentué par des constructions en hauteur de part et d'autre du boulevard.

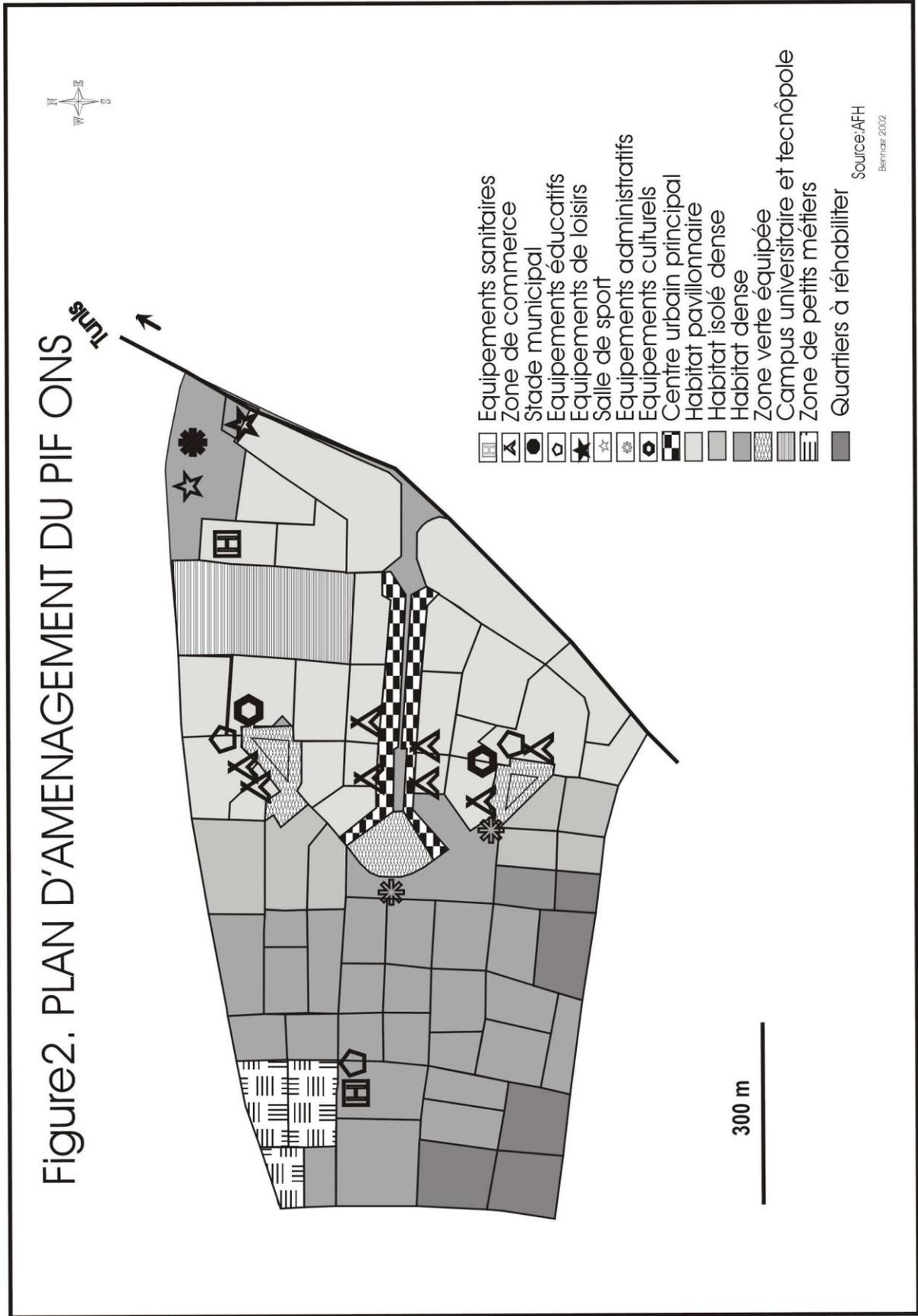
**Le satellite Ouest** est conçu pour être le plus important et ce compte de sa situation par rapport aux axes existants et sa proximité de la zone d'activité projetée par le PDA, il s'apparentera à un tissu urbain dense. Il constitue le prolongement des quartiers populaires à réhabiliter.

La volonté d'aménagement d'une zone d'activité trouve son explication dans le grand nombre d'ateliers recensés. Seulement la logique de localisation ne permet pas d'affirmer si cette zone pouvait accueillir des unités de l'informel dont l'activité est destinée en grande partie à une clientèle de quartier et dont les localisations actuelles dans les Jenens et le long des radiales semble mieux répondre à leurs besoins. En plus, l'excentricité de l'îlot réservé aux petits métiers peut constituer un facteur dissuasif et la zone risque la non occupation pour longtemps.

A l'**Est** sont prévus les équipements d'accueil (hôtels, restaurants, animation, etc.), ils annonceront l'animation du boulevard à l'entrée de la nouvelle ville.

**Le Sud**, qui représente le prolongement de l'urbanisation de banlieue comporte des équipements de service public et des équipements de quartier. A l'Est comme au Sud, l'habitat dominant est de type pavillonnaire.

Figure2. PLAN D'AMENAGEMENT DU PIF ONS



Le projet comporte aussi la création d'écoles primaires, de collèges et lycées secondaires, un campus universitaire sur 25 ha, des espaces verts, des centres commerciaux, en plus d'une zone réservée aux petites métiers dont notamment les ateliers de menuiserie et de mécanique. Les coûts du projet s'élèveront à 58 Millions de Dinar au prix de 1994 (**Tableau2**), d'où un coût moyen de viabilisation de 24.9 D/m<sup>2</sup>.

**Tableau2:** coûts de viabilisation du PIF en 10<sup>6</sup>Dinar

Infrastructure	Acquisition de terrains	Frais fonctionnement	Total
35590	12.800	9.678	58.068

Source: PAD, AFH

Les coûts d'assainissement des eaux pluviales et des eaux usées se sont élevés à 10 Millions de Dinar; soit 16 % du coût total de l'aménagement. Pour les eaux de pluie, le PIF a été reliée sur une longueur de 3km, via la route Nationale1, au canal de l'oued Ezzit, alors que pour les eaux usées, la zone a été connecté au réseau général qui achemine ces eaux vers la seule station d'épuration de Sfax. Enfin, pour l'acquisition de terrains, le volume d'indemnisation s'est élevé à 12.8MD, soit une moyenne de 3.6 Dinar/ m<sup>2</sup>.

### **3. L'AMENAGEMENT DU PIF:**

#### **3.1 les choix d'aménagement:**

Prises dans l'ensemble des PIF, les choix d'aménagement reproduisent les tendances socio-spatiales observées au niveau de l'agglomération sfaxienne (BENNASR.A;1998). Les projets renforceront le modèle sectoriel qui commence à caractériser l'agglomération sfaxienne par l'affermissement du contenu social aisé sur l'axe Nord , Nord-Ouest et populaire sur le littoral. Le PIF de Sidi Mansour et Thyna seront caractérisés par la prédominance de l'habitat populaire dense, alors qu'à Gremda domine l'habitat pavillonnaire qui accapare le ¼ de la superficie totale(**Tableau 3**).

**Tableau3:** types de logements dans le PIF de Gremda

Type	suburbain	collectif	social	économique	standing	Total
Nombre	530	700	588	810	<b>876</b>	3504
%	15.1	19.9	16.7	23.1	<b>25</b>	100

Source: AFH.

La répartition des catégories sociales entre les différents périmètres sera certainement influencée par leur date de mise en œuvre. Le démarrage tardif du PIF de Sidi Mansour risque de rabattre les postulants des catégories de faible revenu sur le périmètre de Sakiet-ezzit. Au niveau du PIF El-Ons, l'organisation socio-spatiale projetée, et en dépit de la volonté de mixité des unités de voisinage (isolé, dense et populaire) développé par l'acteur public, sera plutôt discriminatoire et reproduit le même schéma sectoriel observé au niveau de l'agglomération:

-Une zone dense à l'ouest où prédomine l'habitat populaire qui prolonge les anciens quartiers sous intégrés et les activités de l'informel regroupé (ateliers de menuiserie, de mécanique..).

-Un espace intermédiaire à contenu social moyen avec un habitat de type isolé dense sur des lots de 200 à 250m<sup>2</sup>.

-Un secteur "aisé" où les logements construits sur des lots de terrain de 400m<sup>2</sup> à plus de 1000m<sup>2</sup> sont de type isolé prolongeant ainsi le système pavillonnaire des Jenens.

Pour l'aménageur, les constructions qui vont abriter les équipements projetés représenteront un espace de brassage et de rencontre des résidents. Mais l'organisation est telle que les immeubles projetés et les espaces verts vont jouer le rôle d'écran entre l'habitat aisé de type pavillonnaire et le reste des composantes de la zone. Cette organisation est perceptible au niveau des micro zones du PIF. L'accès aux équipements sera plus facile pour le secteur Est et Sud du PIF. Alors que le secteur Ouest sera caractérisé par un type d'urbanisation compacte, la zone d'habitat pavillonnaire profitera plus des espaces verts programmés.

### 3.2 La reproduction du système.

Dans ses composantes urbaines et son choix de localisation, le PIF a reproduit les tendances observées de l'organisation de l'agglomération Sfaxienne.

Au niveau spatial, l'option d'extension de l'agglomération vers le Nord, non souhaitée par les différents plans d'aménagement de la ville (PDU,1977) s'est trouvée renforcée par la mise en place du PIF de Sakiet-ezzit; même si ce dernier s'est efforcé de ne pas englober l'axe jouxtant la route de Tunis. La mise en place du PIF a engendré une urbanisation et une densification de plus en plus perceptible de l'axe routier. De même des constructions de type pavillonnaire(en dehors du périmètre) sur des lots de 1000m<sup>2</sup> et plus commencent à prendre naissance, profitant ainsi des équipements.

Sur le plan social, **la prise en compte de toutes les catégories dans l'offre du foncier et du logement et la volonté de brassage social affichée par le plan d'aménagement de détail (PAD) ne sont que des illusions.** Alors que les prix fonciers ont exclu les couches sociales à revenus limités sous l'effet des prix dépassant leur capacité de financement, les mécanismes de crédit et l'accès plus facile des couches aisées vont renforcer encore l'exclusion de ces ménages pour l'accès aux logements.

Contrairement aux intentions de l'aménageur sur laquelle on a établi les différentes catégories de logement à promouvoir, un nivellement par la base s'est opéré dans la mesure où les catégories sociales cibles se sont vues écartées par d'autres catégories de rang supérieur. Les cités populaires projetées dans le PIF constituent le prolongement des anciens noyaux anarchiques comme la cité Hammala.

Dans les opérations de lotissement, l'AFH avec des lots parfois démesurément grand, a reproduit le modèle des Jenens basé sur un gaspillage foncier. Les lots parfois supérieur à 1000m<sup>2</sup> posent le problème d'éthique d'aménagement. Les propriétaires expropriés pour utilité publique, voient mal leurs terrains cédés à de nouveaux occupants aisés, où certains par des manières détournées ont pu accaparer deux ou parfois trois lots adjacents formant un Jenen au cœur du lotissement, avec des constructions monumentales et des piscines. Pour l'acteur public, les grandes tailles de certains lots permettraient de répondre aux aspirations des ménages aisés à un habitat réglementaire dans les zones aménagées.

Le système sfaxien caractérisé par un non respect des règlements d'urbanisme se trouve reproduit dans le PIF pourtant géré par un cahier de charges que tous les acquéreurs doivent respecter. Plusieurs types d'infractions ont été enregistrées à savoir:

-des fusionnements de lots où certains acquéreurs ont pu détourner les procédures pour accaparer deux ou parfois trois lots et ériger des constructions de haut standing sur une superficie qui dépasse 1500 m<sup>2</sup>. On a pu recenser six cas de fusion.

-Des retraits non réglementaires et des hauteurs de construction non respectés . Les retraits concernent les garages et les annexes qui doivent être de 4 mètres, afin de contrecarrer les tendances de leur transformation en locaux de commerces et services. Une trentaine d'infractions sont enregistrés et aucune décision de démolition n'a été prise, sauf un engagement sur l'honneur du propriétaire auprès de la commune de n'utiliser le garage que pour un usage personnel.

-Défiguration du cachet architectural des constructions surtout dans les cités programmées par le rajout d'espaces couverts, d'un étage, de changement des façades entraînant une "r'batissation". Un relevé de terrains, nous a permis de constater que plus des 2/3 des logements ont subi des transformations plus ou moins intenses. Cette transformation qui n'est pas propre à Sfax, témoigne d'un détournement des programmes de logements au profit de couches sociales de rang supérieur et de l'inadaptation des logements aux besoins des ménages.

-Changement d'affectation des lots constructibles où des activités de commerce et de services ( jardins d'enfants, pépinières, librairies...) commencent à prendre naissance dans des garages et des annexes. Le retard dans l'exécution des programmes des équipements de services risque d'aggraver davantage la situation.

L'ensemble de ces pratiques traduit tout un mécanisme de détournement du règlement d'urbanisme et qui implique les différents acteurs entrant en jeu. Alors que l'AFH se dit non responsable et non concerné par les dépassements, la commune justifie ces pratiques par le manque de moyens de contrôle!

### 3.2 L'éthique d'aménagement:

Dans le lotissement El-Ons, l'intervention de l'AFH s'est faite au détriment des terrains privés situés à la limite de l'espace urbain (Jenen, Boura). Dans cette zone, le PIF a épargné les terrains jouxtant la RN1 pour ne pas favoriser l'extension urbaine tentaculaire de l'agglomération déjà observée le long de l'axe routier de Tunis. La non intervention de l'acteur public trouve ses origines dans la volonté de limitation des coûts d'autant plus que cette bande linéaire d'une profondeur d'une centaine de mètres est très urbanisée. Certaines constructions formées de villas, de dépôts et de salles d'exposition sont même de type vertical. Pour contrecarrer cette tendance, le PAD a programmé des centres commerciaux et de services à l'intérieur, loin de l'axe routier. Le retard enregistré jusqu'ici dans la réalisation du centre va profiter à l'axe de RN1. Ce dernier, en phase de renforcement va même menacer l'avenir de la zone.

L'intervention des pouvoirs publics et en dépit de sa légalité pose un problème lié à l'éthique d'aménagement. Le droit de préemption, la volonté d'organisation de l'espace urbain, l'intérêt public et l'accès des groupes sociaux au foncier et de logements sont la justification de ces interventions. Cette politique doit se traduire dans l'espace par une gestion de la **rareté foncière** où les lots doivent être à la mesure de la rareté. Les faibles densités projetées dans le PIF rappellent celles des banlieues et traduit un gaspillage foncier.(**Tableau4**). Selon l'AFH, le choix est dicté par le fait que la grande taille des lots permet aux ménages aisés à compenser l'éloignement par rapport au centre de Sfax et accepter de s'installer.

**Tableau 4:** Densités résidentielles projetées:

Type d'habitat	nombre	Superficie en ha*	Densité:log/ha
Habitat social	2556	58.8	<b>43.4</b>
Jumelé, économique	1632	44.1	<b>37.2</b>
Isolé	700	45	<b>15.5</b>

Source:AFH

\*superficie nette (sans voirie).

Le PIF EL-ONS s'est installé dans un espace péri-urbain caractérisé par l'existence de groupes sociaux à stratégies opposées. **Il représente la primauté de l'ordre étatique sur les intérêts privés.** Cette primauté a favorisé plus les groupes urbains déjà installés qui ont vu leur quartier réhabiliter et leur intégration entamée.

Par contre les groupes ruraux qui ont vécu dans l'attente d'une extension d'une ville génératrice du relèvement des prix fonciers, se sont trouvés écartés par le droit de préemption.. Les groupes ruraux se sont trouvés face à une intégration forcée à l'urbanité et qui va causer beaucoup de mutations. Deux alternatives se sont présentées pour eux: rejoindre les cités populaires programmées dans le périmètre en contrepartie de leur expropriation ou adapter leur logement au plan d'aménagement de la zone. Avec l'avancée de l'aménagement, une vingtaine de logements ont été englobés par le PIF. L'intégration se manifeste par des constructions à étages. Certains ont même devancé les opérations d'aménagement en construisant des garages qui constituent des locaux potentiels de commerce et de services. D'autres continuent à mener un mode de vie rural: animaux de trait, petit troupeau ovin au cœur du PIF; mais jusqu'à quand?.

Les ruraux pour la plupart pauvres vivent des activités de l'informel (ouvriers de bâtiment, jardiniers, vendeurs de petits étalages de légumes, transporteurs...), considèrent que leur expropriation est injuste. L'activité agricole constitue pour eux un appoint de revenu.

#### **4. LE PIF DANS LE GRAND SFAX.**

les objectifs assignés à la mise en place du PIF, peuvent être rapportés à deux catégories:

-Un meilleur contrôle de l'espace urbain par la lutte contre l'habitat anarchique en mettant sur le marché une offre suffisante et diversifiée de terrains qui répond aux besoins des différentes catégories sociales.

-Une contribution à la résolution des problèmes de mobilité, synonyme de congestion du centre de Sfax. Le desserrement des activités à travers l'espace urbain et la dotation des PIF d'une masse d'emploi pouvant retenir une partie de la population résidente et générer des flux centripètes du centre vers la périphérie.

#### 4.1 Le problème du logement:

Les PIF périphériques représentent une nouvelle donne dans l'organisation et l'aménagement de l'espace urbain. L'importance de ces projets découle de leurs poids dans l'offre du foncier et du logement urbain à Sfax. En se basant sur un accroissement démographique tendanciel de l'agglomération sfaxienne de 2.23%/an (taux observé entre 1984-1994), d'une évolution des revenus de 2,5%/an et des préférences locales en types de logements (types horizontaux individuels) les PIF offriront plus de la moitié des besoins de l'agglomération en logements et 40% en terrains à l'horizon 2010(**tableau 5**).

**Tableau5:** Besoins de Sfax en logements et en terrains et offre des PIF (2000-2010).

offre	El-Ons	Mansourah	Gremda	Total	Besoins	%
Logement	9620	5600	3300	18520	33095	55
Terrains*(ha)	220	160	90	470	1177	39.9

\*Source: AFH

\* on n'a considéré que la superficie affectée à l'habitat et la voirie dans les PIF.

Les ménages appartenant aux tranches inférieures représentent plus du 1/5 des demandeurs de logements. Les couches "moyennes" par contre regroupent un éventail très large puisqu'elles représentent les 2/3 des ménages. Enfin, les familles aisées forment environ 15% du total. Sur cette base, l'acteur public a réparti les catégories de logements à promouvoir dans le PIF de Sakiet-ezzit (**Tableau 6**).

**Tableau 6:** logements projetés dans le PIF EL-ONS

Type	Collectif	Sociaux	Economiques	Standing	Réhabilité*	Total
Nombre	700	1400	4200	700	2600	9600
%	7.3	14.6	43.7	7.3	27.0	100

\*Réserves de logements à créer dans les quartiers à réhabiliter.

Source: AFH

Les logements sociaux représentent 14.6% du parc projeté. Selon l'aménageur, ils sont destinés à des ménages dont le revenu varie entre 2250D et 3000D/ménage/an. Acheter un logement social pour un prix moyen de 20.000D par une épargne et un crédit sur 13 ans nécessitera un revenu minimum de 468D/mois; soit 5600D/ménage. La strate inférieure de la tranche telle que projetée par l'AFH mettra 43 ans pour se procurer le même logement.

Les logements économiques qui représentent 44% du parc projeté sont destinés à la classe moyenne. Les prix des logements mis en vente varient de 32 à 39MD. Partant de la supposition que l'épargne de ces ménages serait de 6MD en moyenne, ils auront besoin d'un crédit d'une trentaine de millions, soit un remboursement 400D/mois sur 13 ans. Sachant que le volume du crédit ne doit pas dépasser 40% du revenu brut, une grande partie de cette catégorie serait exclue et que seuls les ménages dont le revenu dépasse 900D/mois seraient candidate.

Les logements de standing sous forme de lots isolés ne représentent que 7% de l'offre soit 700 logements. Alors que le prix moyen du terrain est de 30D/m<sup>2</sup> au prix de 1994, un lot de 450 m<sup>2</sup> coûtera 14000D. Une partie seulement des ménages dont le revenu dépasse 1000D/mois paiera son terrain au comptant, le reste optera pour un crédit. Le crédit foncier joint au crédit de construction complique davantage la situation ce qui entraîne un surendettement des ménages et un retard dans l'exécution des travaux. 16% seulement des logements occupés sur des lots isolés sont complètement achevés.(relevé personnel) Ce qui entraîne un allongement de la durée d'exécution des travaux (3 ans et plus), où les familles vivront dans un véritable chantier.

La moitié des lots vendus depuis 1994 reste jusqu'à aujourd'hui non construits. Deux causes expliquent ce fait:

- Les difficultés de certains ménages à construire surtout s'ils ont acheté leur terrain par crédit.

- Les pratiques spéculatives ou de placements pour certains. Craignant la mévente, L'AFH n'a pas exigé d'engagement de la part des postulants justifiant la non possession de terrains constructibles dans le gouvernorat. Des acquéreurs ont profité pour acheter des terrains afin de les mettre en vente par des procédures détournées. Aujourd'hui, il est devenu très fréquent de voire des annonces de vente de terrains inscrites sur les clôtures de lots non encore construits.

Il est évident dans cette situation que contrairement aux projections de l'aménageur, les catégories sociales ne vont pas occuper l'espace de la manière espérée. En effet, le dépouillement des dossiers d'achat auprès de l'AFH montre que 45% des acquéreurs de lots de terrains dans la

première tranche sont formés de cadres supérieurs, des fonctions libérales (médecins, avocats, ingénieurs, universitaires..). Les commerçants, les promoteurs, les industriels, les émigrés représentent 35%. Alors que les fonctionnaires et les cadres moyens (enseignants, administrateurs...) ne sont que 20% du total.

Pour approcher la répartition des différentes catégories sociales au sein du PIF, nous avons opté pour une enquête directe auprès des résidents. Le questionnaire a touché 25% des ménages dans les quartiers dites d'habitat social et économique et la totalité des familles qui occupent les lots pavillonnaires, soit au total 140.

Le questionnaire socio-économique auprès des ménages a touché le niveau de vie (CSP, revenu, dépenses) les aspects sociaux ( travail de la femme, type de logement), ainsi que le mode d'acquisition (recours aux crédits...).

Les principales manifestations sont l'exclusion des classes sociales à bas revenu. Ce glissement au niveau des catégories sociales bénéficiaires met en relief un problème persistant en matière de mise en œuvre des politiques d'aménagement urbain où la réalisation des programmes d'aménagement se contredise souvent avec la planification préétablie.

De même le temps extrêmement long écoulé entre la mise en place des programmes et leur exécution est de nature à amplifier ce phénomène.

En réalité c'est la frange inférieure de la classe moyenne qui a occupé les logements sociaux. Notre enquête a montré qu'un revenu de 450D/mois/ménage semble le seuil minimum pour un accès au logement social (**Tableau7**). Ce seuil est très loin des projections des acteurs publics. De même, les occupants des logement économiques ont un revenu minimum de 600 D/ménage/mois. Un logement de type isolé nécessite un revenu minimum de plus de 900D/mois.

**Tableau7:** Répartition observée des catégories sociales en fonction des types de logements.

Revenu (D/an)	Logement social	Logement économique	Isolé pavillonnaire
projeté	3000	5400	5800
observé	5600	9600	10800
Observé/projeté	1.86	1.77	1.86

Source: Enquête personnelle

La notion de revenu ménager traduit mieux la réalité sociale dans la mesure où il est formé principalement par l'apport de la femme et de l'homme. La participation de la femme pour l'accès

au logement est devenue primordiale pour certaines catégories de la classe moyenne. Elle se manifeste par l'importance de la copropriété qui touche les  $\frac{3}{4}$  des logements dans les constructions isolées. la part tombe à moins de 40% dans les logements sociaux et économiques. Le travail de la femme contribue à renforcer davantage les disparités sociales (**Tableau 8**). Le taux d'activité des femmes/ménage et leur niveau socioprofessionnel sont plus élevés chez les catégories aisées; ce qui se traduit par des revenus nettement supérieurs.

**Tableau 8:** Taux d'activité des femmes par quartier:

Quartier	Social	Economique	Aisé
Activité de la femme	44%	68%	81%

Source: enquête personnelle.

L'implantation des ménages dans le PIF rappelle le schéma classique de mobilité socio-spatiale, qui est le résultat des mouvements centripètes du centre vers la périphérie. L'accès à un logement dans le PIF constitue une deuxième étape dans la vie des familles. La majeure partie des ménages installés entre dans le cadre d'une redistribution de la population à travers l'espace urbain. L'enquête a montré trois origines du peuplement du PIF:

les mouvements centrifuges du centre et de la première couronne (faubourg) de la ville: les ménages provenant du centre représentent la majeure partie des occupants des logements. Ils représentent plus de 70% des ménages.

Les mouvements centrifuges à courte distance: il s'agit des flux provenant de la zone des Jenens et des centres secondaires avec pour principal centre émetteur Sakiet-ezzit et ces alentours. La part de cette zone, essentiellement concentrée dans l'habitat isolé est d'environ 20%.

Enfin, 10% des flux proviennent d'autres zones d'émission, principalement Tunis. Le plus souvent, il s'agit de ménages sfaxiens vivant dans la capitale. Leurs choix sont déterminés par la masse d'information qu'ils détiennent sur la zone en plus de la recherche d'un placement et d'appropriation à Sfax. La totalité des lots vendus à cette catégorie depuis 1994 sont encore des friches urbains.

Le parcours des familles pour l'accès au logement peut être assimilé à deux modèles: l'un concerne les ménages aisés et moyens, l'autre les classes à revenu limité.

### **-Le modèle du Jenen:**

Les jeunes ménages, des classes aisées et moyennes, s'ils ne sont pas propriétaires d'un lot de terrain, sont attirés au début de leur vie par le centre ville. Une grande partie des familles occupaient des appartements en location, leurs choix sont motivés par l'existence des services de proximité. Cette étape est aussi celle de l'épargne et des économies pour l'achat du terrain et la construction du logement. Après une dizaine d'années, le ménage arrive à économiser le prix du terrain et opte pour un crédit de construction; d'où la migration vers la périphérie. En effet, l'âge moyen observé des chefs de ménage est de 42.3 ans. Le Jenen avec son habitat pavillonnaire constitue une sorte de terre promise et un modèle de réussite et d'ascension sociale des ménages. Un lot de terrain dans le PIF est assimilé à un terrain dans le Jenen.

### **-Le modèle populaire:**

Il concerne les ménages à revenu limité et qui ne font que reproduire le système. La majorité provient de la couronne périurbaine (rbats) et des cités populaires. La plupart des familles n'ont pas eu d'épargne au préalable; elles ont eu recours à des crédits directs. L'installation dans le quartier représente une opportunité d'appropriation qui ne se présente pas toujours. L'âge moyen des chefs de ménage, non soumis aux contraintes de l'épargne, n'est que de 34 ans.

## **4.2 Le PIF et les problèmes de mobilité:**

L'accroissement général de la mobilité est un phénomène qui touche aujourd'hui toutes les grandes métropoles. Indice du niveau de vie, la mobilité de l'individu dépend en grande partie de son revenu, de son statut social et de la distorsion spatiale entre espace de fréquentation (travail, loisir, achat...) et espace de résidence.

Trois types de mobilité sont à distinguer:

-une mobilité à courte distance: elle concerne les espaces de fréquentation du quartier pour la satisfaction des besoins élémentaires: commerce de proximité, école primaire, collège... Ce type de déplacement n'est pas pris en considération dans les études de mobilité puisqu'il n'est pas générateur de demande. La mise en place d'équipements de base permet la rétention de la population.

-une mobilité à échelle locale: elle concerne les déplacements au sein du PIF et vers le centre de Sakiet-Ezzit. La mise en place du PIF a contribué à la dynamisation de ce Merkez: par l'offre de services commerciaux , administratifs et de services intermédiaires(alimentation, fruits et légumes, santé...). Les déplacements vers le noyau de Sakiet-ezzit, distant de deux kilomètres de El-Ons, se font par les transports publics, mais aussi les deux roues, la voiture privée et la marche à pieds.

-une mobilité à grande échelle: elle touche l'ensemble de l'agglomération sfaxienne. Ce type de déplacements est le plus important. Le faible niveau des fonctions projetées est de nature à amplifier ces mouvements.

#### 4.2.1 Faiblesse de l'emploi projeté:

Pour atteindre un taux d'activité de 28% (taux moyen de la commune de Sakiet-ezzit), et avoir un taux de couverture des emplois analogue à celui de l'agglomération, l'état a projeté la création de 9000 emplois dans le PIF; dans les services public: (enseignement, santé, administration), ainsi que dans les activités et services privés (commerce, artisanat, services privés...) (Tableau.9).

**Tableau 9:** services projetés dans le PIF en nombre d'unité.

Bureau	Education	Culture	Social	Santé	Sport	Commerce	Métier	Université
119	9	8	19	9	10	150	85	1

\*Source: AFH

D'après le tableau nous pouvons constater que les unités projetées ne peuvent pas offrir les 9000 emplois programmés. En effet, le projet ne comportait pas de grands projets structurants qui pourraient induire des emplois basiques. Ils sont dans leur majorité de type banal; orientés vers la satisfaction des besoins de la population locale (école de base, collège, lycée secondaire, sièges de commune, cité commercial, artisanat et petit métier...). Ces activités ne peuvent en aucune manière contrecarrer la centralité de Sfax tant évoquée par l'acteur public.

Excepté le projet du complexe universitaire transformé en pôle technologique et universitaire, les équipements programmés sont en grande partie de niveau local. Même à ce niveau, les quelques institutions universitaires programmées se sont vu retardés avec l'abandon

du projet de construction de la Faculté des Lettres (1990), de la Faculté des Sciences (1994) et de l'Institut Supérieur de Musique (1999).

Si le rythme d'avancement des travaux d'aménagement est aujourd'hui acceptable avec l'achèvement de EL-ONSI, II et III, les équipements font jusqu'ici défaut. La non réalisation jusqu'à présent d'équipements d'envergure de niveau supérieur peut contrecarre l'avenir du PIF. Le manque d'implantation concerne aussi les équipements élémentaires de proximité comme le commerce de quartier, la pharmacie, les cafés...

D'ailleurs, toute la zone NW située entre la route de Tunis et Menzel-Chaker et qui englobe El-Ons ne participe qu'avec 9% de l'offre d'emploi dans toute l'agglomération. A l'avenir, la part de la zone serait encore plus faible, dans la mesure où les opérations d'aménagement en cours dans le Grand Sfax ( Sfax-Jadida, densification de l'espace péri-central, rénovation du quartier européen, projet Taparura..;), renforceront la concentration des emplois au centre et la spécialisation des secteurs de l'agglomération. Le risque c'est que ce pôle évolue vers une banlieue dortoir.

#### **4.2.2: Les besoins de mobilité:**

Trois facteurs vont déterminer les besoins de mobilité des résidents :

- La charge démographique future du PIF; celui-ci est de la taille d'une ville moyenne, soit 45000 habitants.

- Le niveau de revenu moyen nettement plus élevé que la moyenne de l'agglomération.

- L'éloignement du PIF par rapport au centre de Sfax auquel s'ajoute la faiblesse des emplois locaux et des services. L'infrastructure routière, surtout celle relative à l'ouverture des voies transversales entre le PIF et les agglomérations avoisinantes fait encore défaut.

Les besoins vont se manifester par des déplacements motorisés et un recours systématique au transport public et à la voiture privée. La répartition modale des déplacements va privilégier la voiture privée (VP) à cause de la distance au centre de Sfax et les faiblesses du transport public.

Alors que la répartition modale des transports dans le Grand Sfax montre que les deux roues participent avec 30% de la demande totale des déplacements motorisés; le PIF situé en dehors de la portée limite de la mobylette, voit la part de cette dernière tomber à moins de 10%. Ce mode

atteint son optimum entre 2 et 6 km du centre où il participe avec plus de 40% de l'offre totale des déplacements motorisés dans cette couronne.

Le transport public urbain quant à lui, formé par le bus souffre de plusieurs anomalies et sa part dans l'offre de déplacement ne cesse de diminuer. Les principales manifestations sont le recul sensible de la vitesse commerciale (de 18.5km/h en 1990 à 16km/h actuellement), la diminution du parc roulant, le vieillissement des véhicules et l'augmentation des intervalles horaires. En 1990, 85% des lignes avaient des intervalles inférieurs à 15mn, actuellement elles ne sont que 60%.

Le schéma du réseau, à prédominance radiale, n'est plus adapté aux modes d'extension de la ville; car plus la ville s'étend, plus les espaces intra-radiaux épargnés par le TC deviennent importants. L'allongement des distances constitue un facteur dissuasif, dans la mesure où les usagers tendent de plus en plus de s'éloigner des terminus et des arrêts de lignes. A tout cela s'ajoute la voiture dite populaire devenue le mode le plus commode avec les petits cylindrés.

Ces anomalies expliquent le recul de la participation du TC dans la mobilité par habitant/jour qui est passée de 0.375dép/hab/j en 1990 à 0.316dép/ha/j actuellement.

### 4.2.3 La mobilité:

En se basant sur l'étude de la mobilité (INRETS,1986; PDTRGS,1997), nous avons essayé d'approcher les flux qui seront émis par El-Ons à l'horizon 2011. La date d'achèvement des travaux d'aménagement de la zone est prévue pour 2005. On peut estimer que vers 2010, le PIF enregistre son plein et la zone serait fonctionnelle. Pour approcher les déplacements totaux, nous avons ajouté à la mobilité calculée du PIF, celle de la commune de Sakiet-ezzit drainée en majeure partie par la route de Tunis qui constitue aujourd'hui l'axe le plus saturé du Grand Sfax.

La mobilité totale est de la forme:  $m=bR^\alpha$

où  $m$  est la mobilité;  $R$  est le revenu moyen par ménage et  $\alpha$  est l'élasticité de la mobilité avec le revenu.

l'accroissement relatif de la mobilité est de:  $\Delta m/m= \alpha \Delta R/R$

Les déplacements totaux étant le produit de la mobilité de la population; leur accroissement relatif est:

$$\Delta D/D = \Delta P/P + \alpha \Delta R/R$$

où P: population et D: déplacement.

Sachant que l'accroissement de la population de la commune de Sakiet-ezzit est de 2.9%/an (INS 1994), que l'élasticité du déplacement avec le revenu est de 0.7 selon l'étude du Plan Directeur de Transport du Grand Sfax 1997 (PDRTGS); (elle est de 0.9 pour Tunis), et avec un taux d'accroissement moyen du revenu de 2,5%/an et des déplacements de 4.1% sur toute la période 1997- 2010; les besoins en déplacements motorisés seraient de 120.000 déplacements par jour (**Tableau10**).

**Tableau 10:** Besoins en déplacements motorisés/VP en 2010 en millier/jour.

Mobilité en	El-Ons	Sakiet-ezzit	total	%	Grand Sfax
population	45000	53.582	98.582	<b>17.7</b>	664.775
Déplacement/j	47070	72.988	120.058	<b>17</b>	930.685

\*source: calcul personnel

Actuellement, la mobilité est de 1.4 déplacement/personne/jour, avec un taux d'évolution de 4.1%/an, elle serait de 1.877déplacement/personne/jour.

La commune de Sakiet-ezzit avec El-Ons, qui englobe la couronne située entre la rocade du km4 et celle du km11, concentrerait 17% de la population de l'agglomération. Elle générerait autant de demande de déplacements motorisés. Le niveau de revenu nettement plus élevé dans le nord de la ville va générer une mobilité plus importante. Dans le PIF, le taux moyen de motorisation en VP des ménages est plus élevé (**Tableau 11**) que dans le reste de l'agglomération.

**Tableau11:** taux de motorisation des ménages.

quartier	Pavillonnaire	Isolé dense	social
VP/ménage*	1.15	0.64	0.15

Source: enquête personnelle

Le calcul des déplacements en 1995 (Plan Directeur de Transport du Grand Sfax 1997) au niveau du km4, donne pour la route de Tunis 1590 UVP/h<sup>4</sup> en HPM (Unité Voiture par heure en Heure de Pointe). L'essentiel du trafic de la route de Tunis entre la nouvelle rocade du km11 et celle du km 4 est émis par les deux pôles de Sakiet-ezzit et El-Ons.

Sur la base de la charge démographique future du PIF et de la commune de Sakiet-Ezzit, de l'évolution des besoins de mobilité motorisée observée entre 1990 et 1997, les déplacements émis seraient de 10.914 UVP/h de pointe au niveau du Km4 à l'horizon 2010. Cette situation renforce davantage la position de la route de Tunis en tant que premier axe lourd de transport. Déjà, depuis 1995, cette radiale est considérée comme saturée avec une réserve de capacité négative de (-7%) au niveau du km4.

Les solutions préconisées s'articulent autour:

-de l'utilisation de la ligne de chemin de fer (Tunis-Sfax) en tant qu'axe de transport urbain et exploité par la Société Nationale des Chemins de Fer. D'une longueur de 18km, dans les deux sens, elle reliera la gare de Sfax à celle de Sakiet-ezzit en empruntant la voie actuelle. Economiquement rentable, les coûts des aménagements des stations sont évalués à 6 Millions de Dinar aux prix courant (PDTGS 1998). Cependant, la partie ouest du PIF et de la commune de Sakiet-ezzit, restent excentriques par rapport à cette desserte, pour la désenclaver la mise en place d'une ligne bus de correspondance serait nécessaire. Le projet permet en plus de la desserte de supprimer les lignes n°6. Dans cette optique, Sidi-Saleh serait relié à El-Ons par une ligne de correspondance.

-Le rabattement d'une partie du trafic d'El-Ons sur la rocade du km11, n'est pas envisageable, contrairement aux options de l'AFH, du fait de l'allongement des distances (28 km séparent la branche Nord et Sud de la GPI) et l'absence des échangeurs. La rocade est plutôt un axe de transit de niveau inter-régional.

---

<sup>4</sup> UVP: unité de mesure des déplacements motorisés. Une voiture est calculée 1UVP, deux roues 1/2UVP, bus 2UVP.

## **CONCLUSION**

Première opération d'aménagement d'envergure jamais réalisée dans la périphérie de Sfax; le PIF El-Ons, par son poids démographique et fonctionnel aura des répercussions qui toucheront l'ensemble de l'agglomération sfaxienne.

Détourné en partie de ces objectifs initiaux qui sont la lutte contre l'urbanisation illicite par l'offre diversifiée de logements et la contribution à l'éclatement de la centralité par la promotion d'un pôle périphérique ayant suffisamment d'autonomie, le PIF risque de glisser vers une banlieue dortoir qui aggraverait davantage les problèmes de mobilité et de la congestion du centre de Sfax.

### **Bibliographie:**

AGENCE FONCIERE D'HABITATION(1989): La nouvelle ville de Sakiet-Ezzit. Etude préliminaire de pré-factibilité.(102p).

BENNASR Ali(1998): la répartition des prix fonciers urbains à Sfax. Revue Géographie et Développement n°14.(p25-49).

DIRECTION GENERALE DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE (1998): Schéma d'Aménagement du Grand Sfax. Rapport final.(221p).

KARRAY NOUREDDINE (1982): Le Grand Sfax: Evolution récente et développement futur. Thèse de doctorat d'Etat. 2 volumes; Université de PARIS I. SORBONNE.

MEGDICHE. Taoufik (1985): les processus de la croissance urbaine dans la périphérie de Sfax. Thèse de doctorat de 3<sup>ème</sup> cycle. Toulouse.

MILADI Foued (2000): Le nouveau pôle urbain de Sakiet-Ezzit à Sfax. Ecole nationale d'Architecture et d'Urbanisme. Mémoire de stage. DESS.(110p).

MINISTERE DU TRANSPORT(1996): Etude d'Actualisation du Plan directeur de Transport du Grand Sfax. PhaseII: Plan à court et moyen terme(150p+annexes), Plan à long terme Phase III (71p+annexes).