

**UN NOUVEAU CENTRE POUR SFAX:
SFAX-EL-JADIDA.**

Ali BENNASR

Faculté des Lettres et des Sciences Humaines de Sfax.

المركز الحديث لصفافس : صفافس الجديدة

ملخص

بعد مخاض دام أكثر من عشرين سنة، تم إنجاز مشروع صفافس الجديدة وقد جاء هذا الإنجاز حسب باعثيه لفك الضغط على المدينة العتيقة التي تشكو من الترهل والاكنتاظ وكذلك لإعطاء مركز جديد لحاضرة تطمح للعالمية.

لكن المشروع بصيغته الحالية ونتيجة عوامل عدة منها سعي شركة التهيئة للربح و ضغط الباعثين العقاريين لم يحل مشاكل الحاضرة، بل زادها تعميقا. إذ تقاوم الاكنتاظ وبرز هذا المكون كمجال فاقد للاندماج مع محيطه و منافس للمركز القديم.

**A NEW CENTER FOR SFAX:
SFAX-EL-JADIDA.**

ABSTRACT:

The project of Sfax-el-Jadida has finally seen the light of day after more than twenty years of gestation. The originators of this work presented it as a remedy to the many problems of the Medina and also as a center of business and leadership of a metropolis, which internationalizes itself. However, the project has fallen behind what had been expected and has neither relieved the Medina, non-given it the center it needs. Being implemented by a private company, the new pole created dysfunctions and breaks in the urban scene of Sfax.

Under the pressure of the undertaking company, and the real estate promoters, the pole has been densified repeatedly. This has made of the newcomer has cluttered space, disintegrated for its environment and, none that that, has competitive component.

Résumé:

Après plus de vingt ans de gestation, le projet Sfax-el-Jadida a vu le jour. Présenté par ses acteurs comme un remède à l'ensemble des problèmes de la Médina et comme un centre d'affaires et de commandement d'une métropole qui s'internationalise, le projet dans sa version actuelle, n'a ni soulagé la Médina, ni donné à Sfax le centre qu'il lui faut.

Aménagé par une société privée appuyée par la puissance publique, ce nouveau pôle a introduit des dysfonctionnements et de nouvelles coupures dans l'espace urbain sfaxien. Densifié à plusieurs reprises, sous la pression de la société d'aménagement et des promoteurs immobiliers, le nouveau venu paraît comme un espace encombré, mal intégré à son environnement et apparaît plutôt comme une composante concurrentielle.

IL faut abandonner cette vision naïve de l'urbanisme, comme réponse publique aux besoins individuels et collectifs.

(M.Castells1972).

INTRODUCTION*

Pour ses concepteurs, le projet Sfax-el-Jadida, va doter la ville d'un centre urbain nouveau digne d'une métropole qui s'internationalise et contribuera à la sauvegarde d'une Médina qui souffre de la détérioration urbaine. Pris dans son cadre urbain, Sfax-el-Jadida assurera une intégration harmonieuse entre le centre actuel, Bab-el-Bhar, la Médina et les zones péri-centrales. Vu du côté de "la société sfaxienne", le projet, par son caractère parachuté, par son manque de respect pour l'identité de la ville et par ses impératifs de rentabilité criards va étouffer la Médina et aggraver les problèmes de congestion du centre de Sfax.

Quinze ans après le démarrage des travaux d'aménagement, le débat concernant cette opération reste toujours d'actualité. L'amorce du fonctionnement de la zone montre à quel point ce projet dans sa version actuelle est venu accentuer et créer de nouvelles coupures dans l'espace urbain.

* 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.

1.Sfax-el-Jadida: une longue gestation.

Après celle de 1948 relative à la reconstruction du quartier européen endommagé par les bombardements de la seconde guerre mondiale, l'opération Sfax-el-Jadida constitue la deuxième grande opération d'aménagement du centre ville. Elle a fait l'objet de diverses études et partis d'aménagement portant sur des surfaces allant de 200 milles à 1 Million de m² de planchers couverts.

1.1. La zone à la veille de l'aménagement:

Démarré en 1970, avec la cité résidentielle Zitouna, stoppé quelques années après pour de nouvelles conceptions d'urbanisme et relancé en 1983, l'aménagement du nouveau centre constitue une opération d'envergure, jamais réalisée dans les villes tunisiennes¹. Adjacente aux remparts Nord de la Médina, sur une superficie de 67 ha (Plan d'Aménagement de Détail.1983), la zone de Sfax-el-Jadida, occupe aujourd'hui une place importante dans le paysage urbain de Sfax. Cet espace, longtemps marginalisé, s'est vu complètement transformé pour devenir une composante essentielle du centre ville.

D'une superficie, presque trois fois celle de la Médina, la zone d'intervention était formée par les anciens cimetières de la ville qui remontent au 12^{ème} siècle couvrant 24 ha, et par d'autres espaces soit bâtis soit des terrains vagues. Les constructions y étaient en dur, en charpente ou en bois (baraques), elles abritaient des logements, des ateliers, des locaux de commerce et des services. Au niveau fonctionnel, une grande partie des activités, regroupée en marché (commerce de grains, de légumes de la friperie, du commerce de valise, ...), relevait de l'informel. Mais, en dépit de cette situation, d'autres types de commerce organisé se rencontrent le long de l'avenue des Martyrs comme celui des pièces détachées. Les franges de la zone comportent aussi des équipements sur 9 ha environ (faculté de médecine, cliniques, mosquée, village SOS...).(PAD.1983).

1.2. Un projet ancien toujours retardé:

L'idée d'une réhabilitation de la zone remonte au début des années soixante; le Plan Directeur d'Aménagement de Sfax (1963) s'est déjà penché sur la nécessité de l'intervention dans cet espace, sans toutefois proposer un quelconque plan d'aménagement; l'affectant ainsi en

¹ Pour plus de détails sur l'historique de la zone et du projet voire F.KALLEL(1994): Projet d'aménagement Sfax-el-Jadida .Mémoire de CAR. FSHST en arabe

zone à statut spécial (ZSS). La faiblesse des moyens des collectivités publiques, les préoccupations de l'Etat tournées beaucoup plus vers les secteurs dits productifs (industrie, tourisme, agriculture) et l'absence d'un projet cohérent ont laissé de côté l'aménagement de cette zone appelée aussi zone des Martyrs.

Dix ans plus tard et juste après sa création en 1973, un concours d'idée a été lancé par l'Agence Foncière de l'Habitat. Il visait l'intégration de la zone dans le tissu urbain environnant. La conception retenue comportait la création d'un pôle administratif et de services qui serait le futur centre de commandement de la ville de Sfax. A cette date, la superficie d'intervention exprimée en m² de planchers couverts a été fixée à 1 million de m²; ramenée à 800 000m² en 1975 pour finir à 450 000 m² en 1977. Le coût de viabilisation a été estimé à 63 Millions de Dinars aux prix de 1975 (Kallel. F 1994). Le projet n'a pas vu le jour à cause de la faiblesse des moyens financiers des acteurs publics et privés locaux et nationaux.

Devant cette carence, l'Etat s'est orienté vers les bailleurs de fonds étrangers. Les investisseurs arabes des pays du Golfe se sont montrés intéressés par le projet. Ce choix a été concrétisé par la constitution de la Société Sfax-Jadida (22 novembre 1983) qui répond à la volonté des pouvoirs publics cherchant à mettre en œuvre l'aménagement de la zone sans trop s'impliquer financièrement (**Tableau1**). La décision gouvernementale de confier l'opération à cette société était d'une importance extrême car c'est la première fois² qu'une société d'économie mixte se voit " octroyer le privilège " de mener une opération d'aménagement d'un centre urbain d'une telle dimension.

Tableau1. Répartition du capital social de Sfax-Jadida :

Société Tunisio-Saoudienne d'investissement	52.5%
Banque Tunisio-Koweitienne	12.5%
Commune de Sfax	15%
Banque tunisienne d'investissement	10%
Agence Foncière de l'Habitat	5%
Banque Arabe Internationale de Tunisie	5%

Source : (Sfax-el-Jadida 1983). Plan d'aménagement de la Zone des Martyrs

Les opérations confiées à la société furent l'assainissement juridique du foncier, l'aménagement et le lotissement des terrains de la zone qui seront mis à la disposition des

promoteurs publics et privés, pour la réalisation de projets immobiliers à caractère mixte d'habitat, bureaux et commerces.

1.3. Le problème foncier et immobilier.

Dès le départ, la société a été confrontée aux problèmes fonciers dont la résolution constitue la condition essentielle pour la concrétisation du projet.

La première étape était celle de la délimitation du patrimoine foncier public. Ainsi, 19 ha seulement ont été considérés comme du foncier privé, le reste soit 47ha, relevaient du domaine de l'Etat (PAD.1983). Plusieurs familles ont revendiqué leur droit de propriété dans les cimetières et certains d'entre elles possédaient même des titres. Pour mettre la main sur la zone, la société a fait recours à une panoplie de lois et de procédures rarement utilisées dans la jurisprudence tunisienne. Elle s'est même basée sur "la Charia"³ pour rendre caduque l'appropriation privée de terrains occupés par des cimetières.

Avec ce patrimoine foncier public, juridiquement propriété de la collectivité, la Commune qui possédait directement les 20 ha de cimetières s'est alliée à la Société d'aménagement. Grâce à ce portefeuille foncier, elle a acquis 15% du capital de la société devenant ainsi le second actionnaire après la société saoudienne d'investissement. Cet espace qui devrait théoriquement répondre aux besoins de la société urbaine en manque d'espaces verts et de loisirs, va servir les desseins de la société d'aménagement Sfax-el-Jadida.

Devenue partie prenante du projet et impliquée dans les choix d'aménagement, la Commune n'a en aucun cas essayé de faire des pressions sur la société d'aménagement afin d'adopter un plan plus aéré et d'infléchir les tendances rentières. Au contraire, les révisions successives à la hausse du CUF (coefficient d'utilisation foncière) et du COS⁴ (coefficient d'occupation du sol) de 1.7 en 1983 à 2.7 en 1990 puis libéré depuis 1998 se sont faites avec l'approbation du conseil municipal. Le pouvoir qui devrait se placer du côté de la collectivité, s'est transformé lui aussi en promoteur et en défenseur des choix d'aménagement d'une société privée à capitaux

² Après l'opération d'aménagement des berges du lac de Tunis. Seulement, cette opération ne concerne pas un espace central comme celui de Sfax-el-Jadida.

³ Juridiction islamique non utilisée actuellement dans les litiges fonciers en Tunisie. Selon cette loi, les cimetières sont considérés comme des terres mortes ne pouvant être une propriété privée. Alors que d'autres interprétations vont jusqu'à affirmer que le tombeau est propriété inaliénable pour son occupant.

⁴ COS: Superficie bâtie au sol en m² sur la superficie totale de la parcelle. CUF= la somme des superficies des planchers sur la superficie totale de la parcelle y compris loggias, terrasses couvertes, caves et garages.

étrangers. Aujourd'hui "l'épuration foncière" a atteint 80% de la superficie de la zone, elle est allée de paire avec la résolution des problèmes de l'immobilier.

En effet, la zone renferme un millier de locaux commerciaux et de services en plus de 170 logements formés pour la plupart (80%) d'appartements vétustes de moins de 100m² de surface abritant des familles de conditions modestes. Excepté le quartier de Pic-ville, un grand nombre des occupants (plus des 2/3) n'ont pas des titres de propriété ou des contrats de location valides ce qui a facilité les procédures de leur délogement. Les activités commerciales et de services, jugées compatibles avec le plan d'aménagement, ont été relogées dans de nouveaux locaux (commerce des pièces détachées, commerce de gros de tissus, du prêt à porter...).

Ainsi, la zone du projet a été découpée par le plan d'aménagement en trois types de surface: les surfaces dites libres formées par les cimetières et les terrains vagues, les surfaces partiellement occupées (marchés, dépôts) et enfin les surfaces occupées (zone de Pic-ville). En fonction de cette typologie, l'aménageur a défini ses étapes d'intervention.

La majeure partie du foncier privé (78%) était formée de petites parcelles dont la superficie est inférieure à 500 m². **Le plan d'aménagement basé sur des îlots de grandes superficies, qui variant entre 5000m² et 46000m² (PAD.1983), a rendu inconcevable aux propriétaires des lieux de réhabiliter ou de reconstruire eux-mêmes leurs propres parcelles;** ils se sont trouvés contraints de céder leurs titres à la société qui a fixé la valeur du terrain, sans possibilité de recours à une tierce partie indépendante. Les dédommagements versés aux propriétaires des lieux dans toute la zone n'ont pas dépassé, selon la société d'aménagement, 8% des coûts totaux de l'opération.

1.4. Les options d'aménagement :

Le projet Sfax-el-Jadida s'inscrit dans le cadre général du regain d'intérêt pour les centres villes dans le monde. La politique de reconquête du centre menée dans les villes européennes depuis les années soixante a touché les villes du tiers monde au début des années 80. Cette reconquête est conçue comme une solution au déguerpissement du centre ville. La déprise démographique, la prédominance des classes pauvres, la fragmentation et l'urbanisation périphérique représentent les manifestations et les conséquences de la crise du centre.

Pour justifier son projet, la société Sfax-el-Jadida a fait de la sauvegarde du noyau historique son cheval de bataille. L'idée avancée par cette société d'aménagement est que le

projet tire sa justification et sa légitimité des solutions qu'il va apporter aux problèmes de congestion et de paupérisation de la Médina. Ce prétexte conservateur a été toujours présent dans le discours officiel de l'aménageur. Dans cette optique, les objectifs définis par la société étaient la création d'un nouveau centre urbain qui "fonctionnera en symbiose avec la Médina" et sera ouvert à l'arrière pays. Le desserrement des activités à partir de la Médina se fera par le nombre important de locaux programmés dans le nouveau pôle. L'intégration spatiale de la fonction résidentielle et de services se fera par l'offre de 1600 logements à Sfax-el-Jadida (PAD.1983) afin de contrecarrer le phénomène de déprise démographique du centre ancien.

La mise en place du projet et son fonctionnement démontrent une grande divergence entre la théorie et la pratique. Le discours de valorisation, de conservation et de lutte contre la paupérisation de la Médina, véhiculé par la société d'aménagement n'est pas neutre. Pourquoi cherche-t-on la complémentarité avec le vieux centre ? Sfax-Jedida peut-elle fonctionner en rupture avec la Médina et la ville européenne ? La continuité est-elle une revalorisation des deux anciennes composantes ou un soutien pour Sfax-el-Jadida? Le schéma d'aménagement retenu confirme cette constatation. Trois options ont été proposées (**Figure1**):

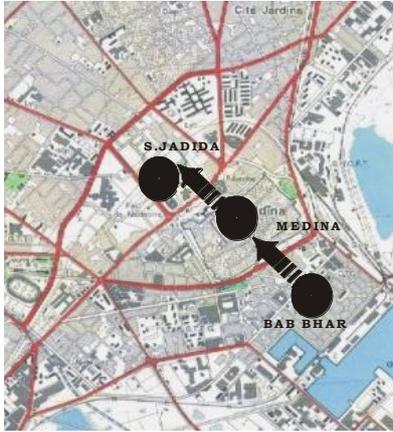
-La première consiste à créer un centre qui reproduit la tendance urbaine observée et ce par le renforcement de l'axe Est-Ouest ou axe de l'avenue des Martyrs qui longe la Médina. Cet axe de raccordement des branches nord et sud de la Nationale1 permet au projet de profiter de sa dynamique en tant qu'axe majeur de transit de niveau régional. Les activités et services qu'il abritait témoignent de l'importance du trafic dans le fonctionnement de cet axe (pièces détachées pour autos, électricité auto, services de pneumatique, restaurants de passage, kiosques à essence....

Mais cette option a été délaissée, l'axe des Martyrs a perdu beaucoup de sa vocation comme voie de passage par la mise en place de la route nationale RN2 reliant Kairouan à Gabès. Avec la rocade du km4 mise en service en 1990, c'est la vocation de l'avenue des Martyrs comme axe de raccordement des ailes nord et sud de l'agglomération qui était mise en question.

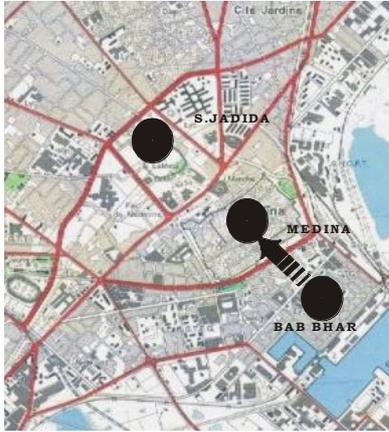
Figure 1

Les options d'aménagement de Sfax-el-Jadida.

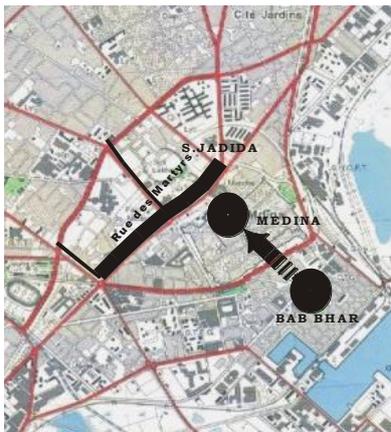
Axe continu



Centre isolé



Tendance naturelle



1/25000

-la deuxième alternative d'aménagement vise la mise en place d'un centre qui soit l'extension spatiale de la Médina et de la ville européenne, où les axes majeurs seraient: la route El-Aïn et celle de Gremda. Ce choix a été adopté, il renforcera le schéma radial de Sfax.

-La troisième option envisage la création d'un centre isolé du reste des composantes de la ville. La jonction spatiale entre la Médina et le nouveau centre se fera par des parcs, des espaces verts et des équipements.

Alors que le premier schéma, anachronique, a été rejeté, la troisième option plus aérée, comportant des espaces verts entre la Médina et le nouveau centre a été jugée non économique par l'aménageur puisque comportant "un gaspillage foncier" dans une zone centrale.

Le choix de la deuxième option constitue à la fois la solution la plus rentable pour les investisseurs et celle qui comporte le moins de risques possibles ; dans la mesure où ce choix ne remet pas en cause un fonctionnement et un schéma d'organisation spatiale héritée. La société d'aménagement guidée par des impératifs de gain ne veut pas se lancer dans un projet dont elle ne peut maîtriser les conséquences. La zone de Sfax-el-Jadida serait dans ce cas entraînée par la dynamique de l'ancien centre. Retenir le deuxième choix permet aussi à Sfax-el Jadida d'intercepter l'essentiel des flux provenant de l'arrière pays où le nouveau centre serait un passage obligatoire.

1.5. Le plan d'aménagement :

Le projet retenu a donné naissance au plan d'aménagement de détail de la zone qui prévoyait la mise en place d'équipements, de bureaux, des locaux de commerces en plus de 1600 logements. L'occupation du sol se présente comme suit: (**Tableau 2**).

Tableau 2 : Affectation de la surface d'aménagement :

	Superficie (ha)	%
Equipements	12.5	19
Voirie, Stationnement, Espaces verts,	25.5	38.5
Commerces, bureaux, logements.	28.5	42.5
Total	66.5	100

Source : (Sfax-el-Jadida 1983). Zone des Martyrs. Plan d'aménagement

La répartition des espaces en fonction de leur affectation montre un véritable savoir faire dans la manipulation des statistiques. Alors que la voirie, les espaces verts et les aires de stationnement représentent plus du 1/3 de la superficie, **l'usager de la zone est frappé par l'encombrement et la faiblesse problématique des espaces verts et des parkings.** Dans ces espaces verts, la société Sfax-el-Jadida a calculé les superficies plantées en alignement de part et d'autre des rues, mais aussi les petits bacs à fleurs, de même pour les parkings, on a pris en compte le stationnement le long des rues...

Le plan d'aménagement comporte trois axes principaux : **(Figure 2)**

- Un axe majeur de services sur la nouvelle route l'Aîn appelé aujourd'hui l'avenue 7 Novembre. De direction Nord-Sud, cet axe prend naissance de la rocade Majida Boulila et se prolonge vers le Sud par la rue 18 janvier en traversant l'avenue des Martyrs.

- Un deuxième axe (l'avenue des Martyrs) de direction Est-Ouest: il a conservé les mêmes fonctions que celles initiales (commerciaux et de services); mais dans de nouveaux locaux tels que les pièces détachées automobiles, les équipements électriques, le commerce de gros. Certains services sont exclus de cet axe : les services marginaux ou incompatibles avec l'image de la zone comme les services de réparation, le travail du fer, la menuiserie..

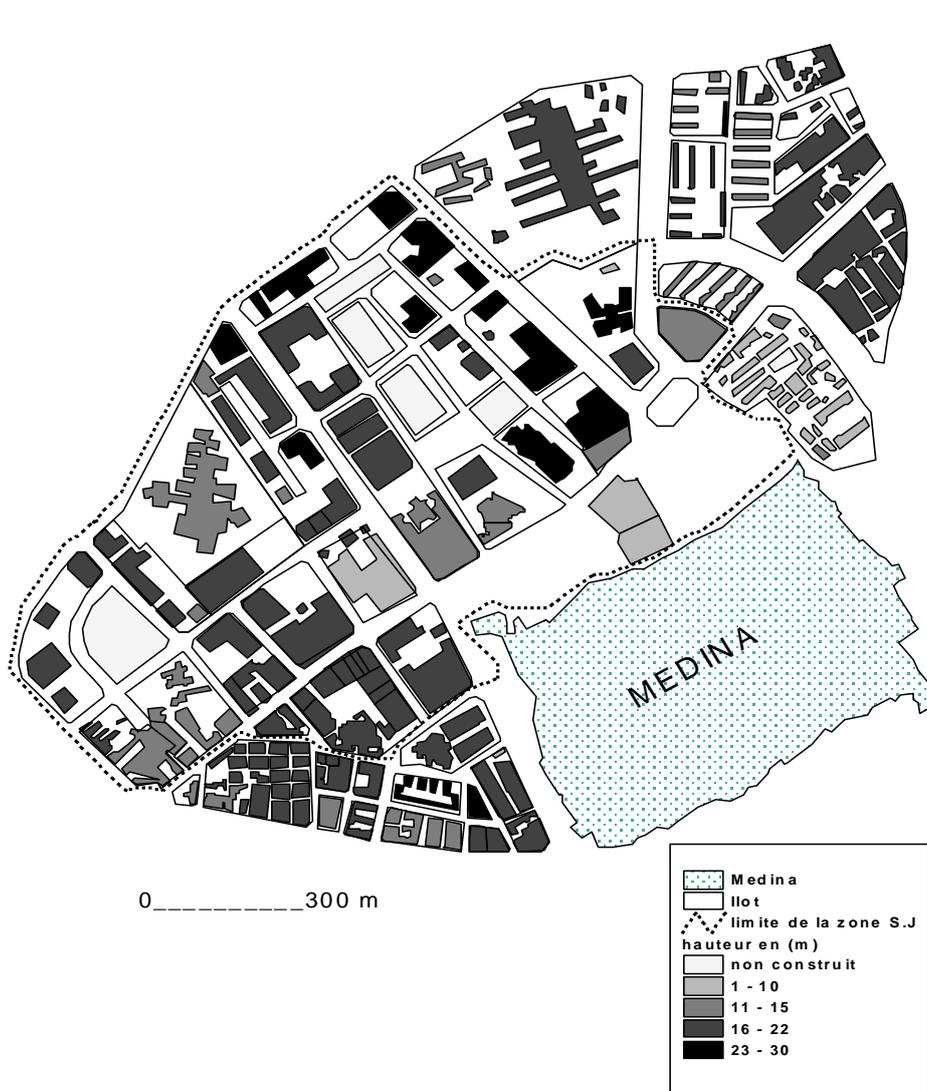
- Un troisième axe de direction nord-sud : Il s'agit d'une rue piétonne qui prend naissance de la rocade Magida-Boulila, traverse Sfax-Jadida et la Médina pour atteindre l'avenue Hedi Chaker (dans le quartier européen) transformée lui aussi en axe piétonnier.

2. Sfax-el-Jadida: le fonctionnement.

Une douzaine d'années après son démarrage, l'opération Sfax-el-Jadida a atteint aujourd'hui un taux de réalisation de plus de 75%, son achèvement devra s'accomplir vers l'horizon 2005-2010. Si les impératifs locaux et régionaux (organisation de la ville, intégration d'une zone dite marginale...) ont prévalu dans les choix de départ, actuellement les options ont changé.

De l'insertion de Sfax dans son espace régional et national, on est passé à son intégration dans le cadre mondial. Les équipements et l'image de marque de la ville constituent les principaux outils de cette intégration. Le centre de Sfax-el-Jadida ainsi aménagé n'est pas de nature à faire intégrer Sfax dans le contexte mondial.

Figure 2: Hauteur des masses construites dans Sfax-el-Jadida.



Source:relevé personnel

2.1. Sfax-el-Jadida: une coupure morphologique.

Dans l'ensemble des villes qui ont rénové ou aménagé un nouveau centre, il semble que le premier problème rencontré est celui de la coexistence entre l'architecture moderne et celle ancienne. Conscients de l'importance du patrimoine dans les villes, les aménageurs ont essayé de garder l'ancien centre pour l'intégrer dans le circuit économique moderne (tourisme, animation...); c'est le cas de villes comme Hambourg en Allemagne, Gênes ou Turin en Italie... Néanmoins, un élément des constructions modernes a toujours fait l'objet d'une certaine méfiance: la hauteur et le volume du bâti. Partout on tend à ce que cette hauteur laisse sa prééminence aux édifices historiques.

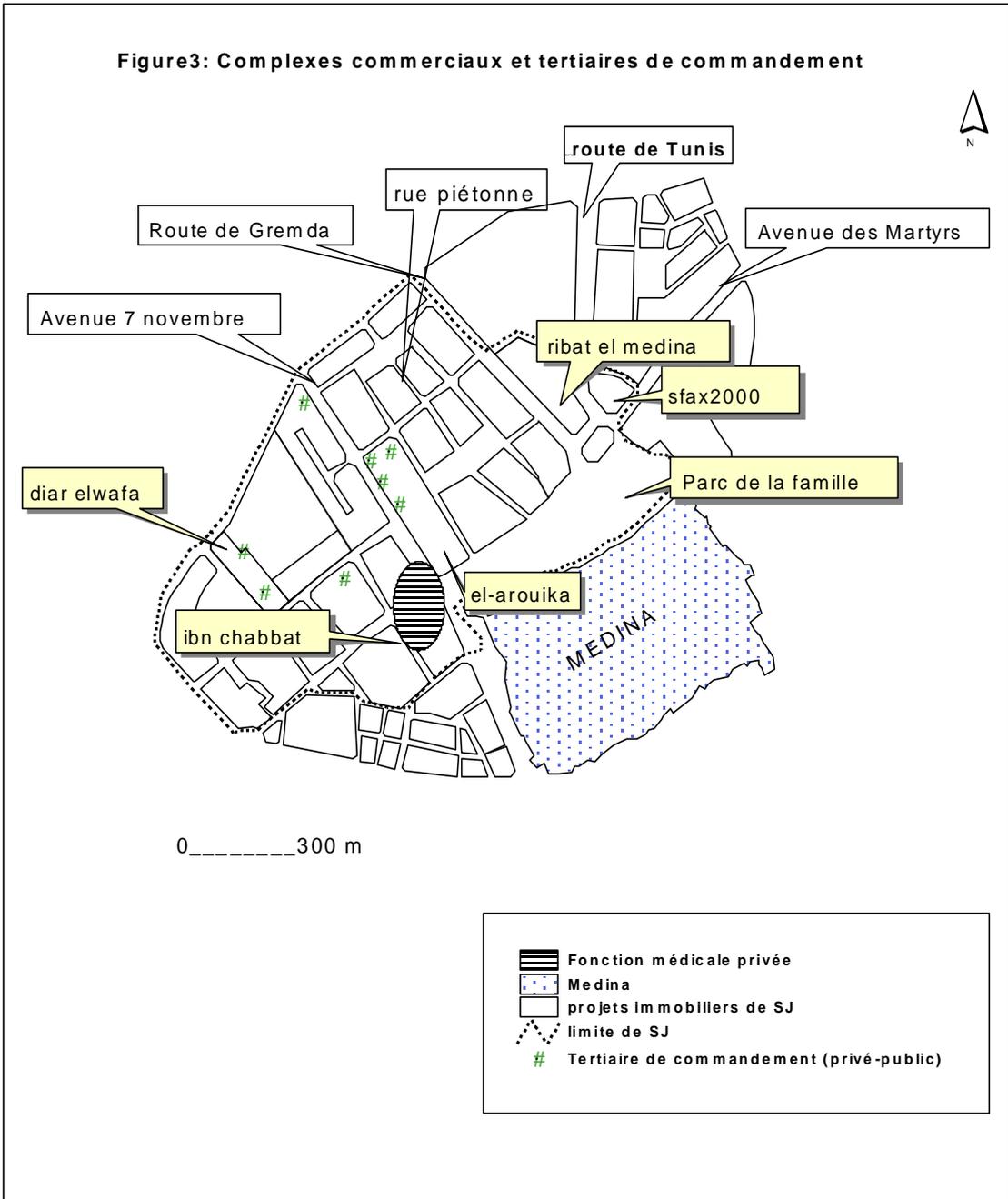
Dans ce contexte, le plan d'aménagement de 1983, préconisait des constructions de deux niveaux sur les îlots jouxtant la Médina pour préserver la prédominance des remparts, de trois à quatre dans la zone intermédiaire soit la majeure partie de la zone, et de 5 niveaux et plus sur les îlots périphériques.

Seulement, une faible partie de ce plan a été respectée. La zone intermédiaire située entre les remparts de la Médina et les galeries commerciales de Sfax-el-Jadida est relativement aérée et permet d'adoucir le passage entre l'espace historique et le nouveau centre. De même, le projet a contribué en partie à la sauvegarde des remparts qui étaient dans plusieurs lieux délabrés, du fait que ceux-ci sont devenus à la fois une limite de la Médina et une façade de Sfax-el-Jadida.

Révisé à la hausse plusieurs fois, sous la pression de la société d'aménagement qui cherche à maximiser ses profits et des promoteurs immobiliers qui jugent les prix fonciers trop élevés, le CUF a été multiplié par trois. Bien que le Schéma d'Aménagement du Grand Sfax (SDAS,1998) a recommandé de garder le coefficient d'occupation initial projeté dans le plan de 1983 avec une hauteur moyenne de R+3 on est passé actuellement à R+8, avec des élévations de trente mètres.**(figure3)**. Cette évolution a induit un premier dysfonctionnement de taille, dans la mesure où le nouveau centre est le domaine d'une urbanisation verticale, alors que la Médina est plutôt un espace horizontal.

Pour montrer son respect pour la mémoire collective, la Société Sfax-el-Jadida a conservé les marabouts; le bassin des Aghlabides, autour desquels on a aménagé des micro-placettes.

Figure3: Complexes commerciaux et tertiaires de commandement



Bien que la présence des marabouts constituent une rupture morphologique et une entrave à la logique de la rentabilité économique du projet, les initiateurs les ont conservés⁵. La sauvegarde n'est pas destinée à embellir l'espace Sfax-el-Jadida avec de petits monuments dont la valeur historique n'est pas prouvée, mais à promouvoir une image du projet comme étant une opération parfaitement intégrée. En fait, la société n'avait pas eu d'autres alternatives, car toucher à cet espace, c'est s'aventurer sur un terrain dangereux.

Malgré les quelques "pastiches architecturaux" destinés à montrer le respect pour le patrimoine, la Médina s'est vue étouffée de toute part. En effet le projet des Galeries par ses couleurs, son style, ses hauteurs, reconnu comme étant une réussite architecturale par les prix qu'on lui a décernés, (prix Agha-khan, prix de l'Architecture Maghrébine) n'est en fait qu'une contrefaçon de l'architecture héritée de la Médina⁶. Si les façades extérieures sont soignées et paraissent en symbiose avec les remparts de la Médina, de l'intérieur le complexe est assimilé à un labyrinthe avec des rues sombres, à toitures basses et à artères encombrées.

Le problème est devenu de plus en plus grave avec la densification de l'espace bâti. Cette densification démesurée s'est faite sans que l'infrastructure projetée par le plan d'aménagement de 1983 ne subisse de changement. La zone a gardé la même voirie, la même offre de stationnement et d'espaces verts pour une charge démographique et fonctionnelle trois fois plus grande. Il n'est pas rare de voir deux immeubles de 8 étages se faire face en surplombant une rue de 12 m, privant ainsi les constructions de toute aération et intimité. La charge urbaine et démographique devient ainsi quelque peu insupportable.

Le changement d'affectation des lots a touché une grande partie de la zone. Ainsi, le projet de musée de l'olivier, du centre culturel, de la salle de cinéma ont été soit abandonnés, soit transférés sur d'autres îlots. Des hôtels ont cédé la place à l'activité commerciale, des aires de jeux transformées en places publiques...

L'installation d'activités encombrantes et grandes consommatrices d'espaces de stationnement comme les activités administratives, les sièges sociaux des entreprises et des banques, les grandes surfaces..., a contribué à la congestion de la zone. Plusieurs de ces activités n'ont pas été programmés à l'origine (siège du gouvernement, du parti RCD, les directions régionales de la Banque Centrale, de Tunisie-Télécom, de la Banque Internationale Arabe de Tunisie...). Les quelques parkings souterrains, ne peuvent répondre aux besoins de

⁵ En réalité, ils étaient imposés par le programme d'aménagement de la Zone.

⁶ La réalisation du souk Ejjedid à la limite de la Médina en 1953, a constitué un modèle d'adaptation de l'architecture traditionnelle à l'urbanisme moderne qui constitue une réplique de l'architecture de la Médina.

stationnement des résidents, des actifs et des usagers du commerce et des services. Les parkings souterrains qui font partie des cahiers de charge dans plusieurs îlots sont aujourd'hui vendus à 6000 D la place par les promoteurs pour des résidents et des non-résidents. Plusieurs résidents se trouvent dans l'obligation d'acheter dans la mesure où ils ne trouvent parfois pas l'espace où garer leurs voitures.

La congestion vient toucher les espaces périphériques en dehors du périmètre d'intervention. Des quartiers résidentiels individualisés autrefois, comme la cité Zitouna, sont aujourd'hui assiégés par le stationnement anarchique et entraînés dans la mouvance du nouveau centre. **Ce type d'urbanisme témoigne de la primauté des impératifs de gains au détriment des considérations sociales et du bien être dans la ville.**

2.2 Sfax-el-Jadida: un centre ville sans âme.

La centralité dans Sfax-Jadida a été conçue dans une optique mercantiliste, l'absence d'espaces publics de brassage et d'animation témoigne de cette réalité. **La valeur marchande de l'espace prime sur sa valeur sociale où la ville n'est qu'un agencement de constructions abritant des services marchands.**

Pour les concepteurs pourtant, cette fonctionnalité n'est pas absente, elle sera concrétisée par le parc de la famille, le complexe culturel et par la rue piétonne conçue pour relier les trois composantes du centre ville: Sfax-el-Jadida, la Médina et Bab-Bhar. Cette artère, relativement longue sur plus de 1000 m, s'étend du Nord au Sud et traverse la Médina -par essence espace piéton- et se prolonge par l'avenue Hédi Chaker, dans la ville européenne, transformée elle aussi en voie piétonne. Les impacts de ces choix où la voiture serait exclue n'ont pas été étudiés. L'expérience des longues rues piétonnes dans plusieurs villes du monde développé a montré que celles-ci deviennent vite l'espace des flâneurs et que les impacts sur le commerce ne sont pas toujours évidents. Rares sont les usagers qui acceptent de se séparer de leurs voitures sur une longue distance, surtout que les offres de stationnement de part et d'autre sont limitées.

à travers cette action, le plan d'aménagement a voulu dynamiser le nouveau centre en l'intégrant spatialement à la fonction commerciale de la Médina et du quartier de Bab-Bhar. **L'option qui préconise en apparence la continuité et la complémentarité des trois composantes du centre profitera plus à Sfax-el-Jadida qu'aux deux autres composantes.** Des mesures d'accompagnement ont été prises dont notamment le transfert des terminus de lignes du transport urbain. Les gares routières localisées de part et d'autre des remparts étaient un facteur

d'orientation des flux vers la Médina et leur délocalisation est susceptible de favoriser son court-circuitage.

2.3. Une centralité éclatée ou la discontinuité fonctionnelle.

Extension naturelle du centre de la ville , conçu comme espace d'épaulement, le nouveau pôle urbain fonctionne en tant que composante concurrentielle où les activités se sont développées au détriment de celle de la Médina et de la ville européenne.

Synonymes de métropolisation, l'éclatement et la fragmentation du centre se sont manifestées à travers trois phénomènes: une spécialisation des composantes de l'espace, une dilution par le desserrement des activités et l'apparition de nouvelles centralités.

La mise en place de Sfax-el-Jadida a semé quelque peu la confusion dans les rangs des commerçants et des artisans. Perdus entre les trois composantes; ils ont adopté une double stratégie:

-certains ont partagé leurs activités entre Sfax-el-Jadida et le quartier de Bab Bhar en occupant des boutiques ici et là, c'est le cas des activités du prêt à porter et de la chaussure.

- D'autres ont acquis des locaux dans Sfax-el-Jadida tout en les laissant fermés et continuent de travailler dans la Médina; c'est le cas des orfèvres. Les artisans peu confiants dans l'avenir, veulent se sécuriser. Si la Médina connaît un déclin, ils trouveront refuge dans le nouveau centre. La situation du nouveau souk des orfèvres illustre bien cette situation. Tous les locaux du souk des bijoutiers "Aïn", aménagés dans les galeries de Sfax-el-Jadida ont été acquis, mais les magasins sont restés toujours fermés depuis plus de dix ans.

2. 3.1: Quartier européen vidé de ses fonctions de commandement:

Le gain en tertiaire de Sfax-el-Jadida s'est réalisé dans une large part au détriment du quartier de Bab Bhar et à moindre mesure celui de la Médina. L'avènement de Sfax-el-Jadida a eu comme conséquence le transfert d'une grande partie de l'appareil de commandement tertiaire régional.

Le soutien apporté par l'acteur public au projet s'est réalisé pour l'essentiel à travers le transfert d'une grande partie de l'appareil administratif régional vers la zone. Ce transfert s'est fait dans une période caractérisée par un piétinement du projet quant à la vente des lots constructibles.

La délocalisation des activités du quartier européen n'a pas été programmée. Ainsi, plusieurs administrations régionales ont transféré leur siège à Sfax-el-Jadida. Le transfert de ces activités dépasse le simple cadre de mutations spatiales. Des effets d'induction sur d'autres activités sont ressentis comme l'activité financière et bancaire. Toutes les banques de la place y possèdent déjà des agences et certaines d'entre elles y ont érigé des sièges régionaux comme la Banque Internationale Arabe de Tunisie (BIAT) et la City Bank. L'Office de l'Emploi, la Banque Tunisienne de Solidarité (BTS), la Direction Régionale de l'Economie, la Tunisie Leasing ont aussi pris place ainsi que plusieurs sièges sociaux d'entreprises industrielles et commerciales et des bureaux d'études. Des maisons de commerce des produits informatiques, scientifiques, médicales et techniques, de la bureautique, de l'assistance et du développement sont de plus en plus représentées.

Le nouveau centre regroupe aujourd'hui une part importante de l'emploi dans le tertiaire de commandement. La concentration spatiale du tertiaire supérieur, ses effets d'induction et la synergie entre les fonctions de commandement administratives, financières et d'information qui commencent à se réaliser, font que Sfax-el-Jadida évolue vers un hyper centre de commandement régional.

Une fonction apparaît aujourd'hui très représentée à Sfax-el-Jadida est celle de la santé (**Tableau 3**). Les cabinets médicaux en exercice avant 1990 sont tous venus du quartier européen et de la Médina.

Tableau 3 : Cabinets médicaux dans Sfax-Jadida.

Année	1994*	2000**
Généralistes	5	28
Spécialistes	46	113
Total	51	141

Sources: *Fakhfakh.F (1998) **Enquête personnelle(2000).

Sfax-Jadida concentre actuellement 38% des médecins spécialistes de libre pratique du Grand Sfax (Fakhfakh.F.1998) La proximité du CHU et de la faculté de médecine, en plus de

l'accessibilité de la zone par les lignes de transport en commun expliquent ces choix de localisation.

Le transfert des fonctions de direction du quartier européen n'a pas libéré des espaces au profit de la fonction commerciale et de services où les mêmes locaux ont abrité des services administratifs de rang inférieur.

Ayant perdu une grande partie de ses fonctions de commandement (administrative et économique), Bab-Bhar évolue vers **un espace d'attraction commerciale de niveau supérieur**. Les mutations actuelles se font par construction et par démolition d'anciens immeubles où la fonction résidentielle était dominante. L'opération Sfax-el-Jadida par ces effets médiatiques a relégué au deuxième plan les mutations pourtant importantes et profondes du quartier européen. Les nouveaux complexes Manar, Intilaka, Taparura offrent un exemple de ces mutations. Les formes architecturales adoptées à Bab Bhar sont plus modernes, de larges vitrines, des ascenseurs, des escaliers marbrés et des façades en aluminium.

2.3.2 : Accélération des mutations fonctionnelles de la Médina :

L'un des objectifs de la mise en place du projet Sfax-el-Jadida était d'arrêter la dégradation du tissu urbain de la Médina et de freiner les mutations fonctionnelles de l'espace bâti avec notamment la transformation des logements en locaux pour le commerce et les services. Ce phénomène qui date des années 70, s'est même aggravé durant les décennies 80 et 90; il s'est opéré de deux manières :

- Un recul de la fonction résidentielle (**Tableau 4**): le phénomène de city sensible depuis le début des années soixante-dix s'est même accéléré ces dernières années. Le freinage de ce phénomène constitue pourtant l'un des objectifs de la mise en place du projet Sfax-el-Jadida.

Tableau 4 : La déprise démographique de la Médina.

Année	1956	1966	1975	1984	1998
Population	10668	13797	11115	6744	3812
% accroissement/an		+2.6	-2.3	-5.4	-5.5

*Source: ASM 1998

L'examen du tableau précédent montre que l'opération Sfax-el-Jadida n'a pas contribué à une quelconque reprise démographique de la Médina, bien au contraire la déprise devient fort manifeste où la Médina a perdu la moitié de sa population entre 1984 et 1995.

-L'accélération de "la soukisation" du centre traditionnel: En mettant sur le marché du centre ville une offre aussi importante et variée de locaux, les initiateurs du projet ont cru que celle-ci pourrait constituer un frein à la soukisation et par-là à la paupérisation du centre; L'évolution fonctionnelle du tissu urbain de la Médina vient infirmer cette option. (Tableau 5)

Tableau 5: Evolution du nombre des locaux dans la Médina de Sfax

Année	1960	1980	1983	1992	1998
Nombre	1000	3217	3457	4541	4902

*Source:ASM (2000)

La répartition des activités de la Médina montre une prédominance de l'industrie de chaussures qui occupe 25% des locaux (Tableau 6). Liées financièrement et spatialement à l'espace commercial de l'ancien centre, la petite industrie de la chaussure exercée dans des locaux exigus, des caves souterraines (Dahlizs), présente une grande résistance à la délocalisation.

Tableau 6: Les activités liées à la chaussure dans la Médina (nombre de locaux)

Ateliers chaussures	Commerce chaussures	Activités liées*	total
933	160	90	1183
78.8%	13.5%	7.6%	100%

*Les activités liées concernent le commerce des intrants industriels (gomme, caoutchouc, colle, cuir...).

* Source:ASM1998

l'activité de la chaussure est considérée comme le principal responsable de la dégradation du tissu urbain de la Médina. On estime la production de ces ateliers à plus de 5 millions de paires

en 1994, soit 60% de la production de la ville et 25% de la production nationale (BENNASR.A 1994).

Aujourd'hui, plus du tiers des maisons sont vacantes, (**Tableau7**), elles représentent une "friche" qui attend le moment venu pour se transformer en magasins ou ateliers.

Tableau 7 : Le parc logements de la Médina:

Logements	Nombre	%
Occupés	986	60.7%
Fermés	637	39.3%
Total	1623	100%

*Source : ASM 1998

L'aggravation de ce phénomène démontre une méconnaissance des mécanismes qui régissent le vieux centre où les valeurs immobilières n'ont pas enregistré de hausse sensible. Au contraire, une chute des valeurs a été observée, témoignant de la crise qui sévit dans cet espace. Le grand nombre des ayants droits, pour une propriété immobilière parfois réduite à quelques mètres carrés, joue en faveur du délabrement et de la vente à bas prix des locaux de la Médina. On assiste aujourd'hui de plus en plus à un phénomène d'oukalisation surtout dans les quartiers excentriques de la Médina ne pouvant être transformés en souk.

Les prix des logements oscillent entre 20 et 50 milles Dinars, avec une moyenne de 200D/m² couvert⁷, alors que le prix du m² à Sfax-el-Jadida varie entre 500 et 600D pour les logements et de 1500 à 1700D pour les locaux de commerce et de services (HAMZA. D.2000). L'absence d'une véritable politique de conservation et de récupération de ce mobilier à valeur historique, pouvant être exploité économiquement, contribue davantage à la dégradation de la Médina.

Parmi les activités "nobles" gardées par la Médina, figure celle de l'or. Le nombre de bijoutiers et des orfèvres n'a cessé d'augmenter (**Tableau 8**). L'offre des locaux dans Sfax-el-Jadida ne répondait pas aux besoins des artisans, l'activité est restée concentrer dans la Médina.

Tableau 8 : Les métiers de l'or dans la Médina.

⁷ Estimation de la Direction Régionale de l'Institut du Patrimoine.

Année	1964	1998
Orfèvres	7	228
Bijoutiers	36	372
Total	43	600

*Source : coopérative croissant or. (Cité par A.Baklouti et F. Fakhfakh 1998)

Les causes de la résistance à la délocalisation de cette activité sont à rechercher dans les spécificités de la fonction. L'orfèvrerie est une activité chargée de symboles culturels et historiques; elle trouve son expression dans les centres anciens. L'organisation en un corps de métier, la discrétion des vendeurs, des acheteurs et des artisans favorisent plus la Médina avec ses rues étroites et ses impasses que tout autre tissu urbain.

3. Une discontinuité sociale:

Le nouveau centre, par les mutations qu'il a engendrées va renforcer la ségrégation sociale. A la veille de son aménagement, la zone regroupe essentiellement une population de condition sociale modeste qui représente le prolongement des r'bat (faubourgs) de Sfax. Les résidents à majorité des locataires ont été exclus de la zone. Sous l'effet des mécanismes des prix, (de 500 à 600D le m²) pour le logement, les appartements ont été vite récupérés par les classes aisées. Seulement, un fait marquant, est que la grande partie de ces derniers ne remplit pas sa fonction de résidence. Ces appartements constituent soit des studios de repos du jour pour des hommes d'affaires et des cadres qui travaillent au centre soit transformés en bureaux. Pour estimer la poids de la fonction résidentielle, on a procédé à un échantillon aléatoire de 20 immeubles répartis sur l'ensemble de la zone de Sfax-el-Jadida. L'enquête réalisée auprès des gardiens d'immeubles nous a montrée que la proportion des appartements occupés par des ménages ne dépassent pas le 1/3 du parc total.

De part et d'autre de cet espace domine le contenu social pauvre en Médina et dans les espaces péri-centraux. Le tri social sera aussi engendré par la nature des fonctions à Sfax-el-Jadida qui attire de moins en moins les catégories pauvres et qui sera celui des cadres, des

promoteurs, des hommes d'affaires...**le phénomène de city sera plutôt accentué et la charge journalière de l'espace y sera importante.**

4. La poussée de l'informel:

Espace formel aménagé, les grandes réalisations immobilières qui occupent les zones stratégiques de Sfax-el-Jadida sont aujourd'hui les lieux des activités informelles.

Avec la création de sa filiale immobilière "Aqqariaa El-Jadida", la Société d'aménagement Sfax-el-Jadida principal promoteur, s'est réservée les îlots les plus intéressants dans toute la zone. Sur les cinq parcelles d'une superficie de plus de 3ha environ, trois représentent une zone de convergence de plus de trois avenues projetées et abritent les complexes El-Arouika, Sfax2000, Ribat El Médina, Ibn Chabbat et Diar Elouafa. Quatre complexes sont déjà fonctionnels et le Ribat est en cours de réalisation.

La mise en place de ces projets a été considérée par le promoteur comme un modèle urbanistique et architectural qui démontre la réussite du projet dans sa totalité. Mais les évolutions subies par ces complexes infirment cette tendance et montrent à quel point les divergences avec la réalité sont énormes. La recherche d'une rentabilité immédiate et la crainte de la mévente ont été parmi les facteurs de l'échec de ces projets.

4.1. Sfax 2000 complexe de la friperie.

Le complexe commercial et de services Sfax 2000, représente la première opération immobilière réalisée par la société Sfax-el-Jadida. Ce centre commercial s'étend sur 6010m² de plancher et 16000 m² couverts et renferme 318 locaux commerciaux, 18 locaux administratifs et un parking pour 130 véhicules. Il abrite le siège social de la société Sfax-el-Jadida et de ses filiales. Situé en face de la Médina et sur le croisement des trois axes radiaux aménagés (Tunis, Mahdia et Gremda), Sfax2000 occupe une position centrale dans la zone.

Vite achevé; des commerçants de l'électroménager, du cuir et de la chaussure, du prêt à porter, du commerce des produits alimentaires et des services marchands ont occupé le complexe, seulement deux années après l'ouverture de ces commerces, c'est un paysage de friche qui a prévalu.

Les acquéreurs comme la société Sfax-el-Jadida ont cherché une rentabilité immédiate. Si la société est pressée de vendre pour amortir les coûts et entamer les autres tranches

d'aménagement, les commerçants et les prestataires de services veulent rentabiliser leur placement; d'où une mentalité de rente qui prédomine. En effet, l'édification du complexe était prématurée. C'était en 1987, la seule réalisation dans une zone complètement désordonnée. Les espaces délabrés (marchés informels, ferronniers, friperie) dominaient le paysage. Le projet n'a pas suscité la convoitise des acquéreurs qui étaient sceptiques sur l'avenir de la zone. L'orientation de l'aménagement vers l'axe 7 Novembre, a été ressentie par les acquéreurs comme un délaissement de la zone dont l'aménagement est passé à la dernière étape. Le complexe Sfax 2000 aurait pu connaître un autre sort si la société d'aménagement ne s'est pas orientée vers la rue 7 Novembre.

Devant ces problèmes, la société s'est trouvée devant un dilemme : vendre ce qui reste des locaux à n'importe quel postulant ou attendre que la zone soit aménagée en totalité pour céder le complexe à des activités plus nobles et capables de payer plus.

A cette date, les commerçants de la friperie, au nombre de 450, et qui occupent un îlot dans la zone avant son aménagement, étaient menacés d'expulsion. Vers le milieu des années 70, le souk de la friperie installé sur un espace exigu à la limite de la Médina a été transféré dans la zone des Martyrs. Pour contrecarrer l'appropriation de l'espace, aucune construction en dur n'a été autorisée, les locaux sont formés de baraques en bois et en charpente. Avec l'avènement de l'opération d'aménagement, un flou régnait sur l'avenir de cette activité et de sa réintégration spatiale. On a proposé le desserrement de la friperie sur la route de Gabès loin du centre. Cette activité informelle mais en quête de centralité a posé un vrai problème qui s'est manifesté par un refus de délocalisation. La société Sfax-el-Jadida qui passait par une étape difficile de méventes a trouvé dans ce grand nombre de demandeurs des acquéreurs potentiels. **Ainsi les considérations économiques, sociales et politiques ont pris le dessus sur les objectifs de départ de l'aménagement.**

Ce nouveau souk qui est passé pour devenir central (terminus de lignes nord de transport en commun, proximité des espaces commerciaux de la Médina, a pris le pas sur un autre complexe (Ibn Chabbat) qui lui était destiné au commerce de la fripe. Jugé excentrique, la majorité des boutiques sont aujourd'hui fermées et les commerçants sont passés pour des ambulants autour et à proximité de Sfax2000.

4.2. El-Arouika: complexe du commerce de valises.

Le sort du complexe des Galeries (El-Arouika), n'est pas meilleur et ne diffère pas de celui qui a été réservé à Sfax2000. Deuxième grand projet, le complexe occupe une position centrale dans la mesure où il est implanté sur l'angle rue des Martyrs-7 Novembre, donc en contact avec la Médina. Réalisé en 1989, Il s'étend sur 12600 m² pour une superficie couverte de 34900m². Il comporte 193 locaux de commerce et un Souk (Aïn) des orfèvres, des locaux pour des activités et services non commerciaux, outre 57 appartements d'une superficie moyenne de 110 m² et des parking souterrains pour 200 voitures.

La société Sfax-el-Jadida a trouvé dans la catégorie du commerce de valises les seuls acquéreurs. Ce type de commerce informel a connu un élargissement de sa base suite à l'ouverture des frontières Tuniso-libyenne en 1989. Les autorités municipales ont transféré les commerçants qui campaient jusqu'ici à Bab-Diwan (entre la Médina et la ville européenne), vers un terrain vague dans la zone de Madagascar à la limite Sud du quartier européen. Ce transfert dans des baraques en bois représente un début de reconnaissance de ce type de commerce. Mais vite la zone a été récupérée pour des opérations immobilières, les commerçants se sont trouvés de nouveau expulsés. Avec la crise de méventes qui sévit, la société a cédé le complexe à ces commerçants par le système de revolving.

Vite occupées, les locaux du complexe des galeries ont donné l'aspect d'un Souk populaire. Des marchandises variées, de provenances multiples, étalées dans les artères sans souci d'organisation. des tapis et des étoffes divers exposés sur les rampes. Seulement, il semble maintenant que le mode urbain a pris le dessus et qu'un certain affinage est devenu perceptible par la spécialisation de certains commerces: prêt à porter, électroménager, tapis...

Critiqué pour le contenu informel de ce Souk dans une zone qui se présente comme le nouveau centre d'une métropole, les acteurs du projet considèrent que l'état actuel du complexe, caractérisé par la prédominance de l'informel n'est qu'une étape transitoire et que la concurrence entre les utilisateurs va exclure les activités incapables de payer une rente élevée. En le fixant spatialement, les autorités publiques ont cru qu'elles pouvaient contrôler et légaliser ce type de commerce, mais les tentatives ont jusqu'ici échoué. Les commerçants au nombre de 600 ont menacé de grève lorsque les autorités publiques les ont obligés de présenter les factures d'achat de leurs produits.

En plus de l'informel fixe qui occupe les complexes commerciaux de la zone, un souk hebdomadaire (friperie) prend place tout les dimanches sur la rue piétonne projetée. La base de

ce commerce ne cesse de s'élargir par la prolifération des commerçants et le laisser faire des autorités communales risque de faire empirer la situation.

Le grand gagnant reste la société d'aménagement. Avec l'achèvement des travaux d'aménagement de la zone et la création de la filiale Aqqariaa El-Jadida, la société a préparé sa mise à niveau. Forte de ses expériences, de ses réseaux de relations, ses équipes techniques, juridiques et administratives, la société Tuniso-Saoudienne s'est lancée dans la promotion immobilière. Une dizaine de projets immobiliers ont été mis en oeuvre dont: Gabès-Center, Monastir-Center, Bizerte-center, Nabeul-center, Diar erriadh à l'Ariana, International City Center de Tunis; ainsi que des projets de villages estivales telle que Diar Sidi Slimen à Nabeul. La société compte aussi se lancer dans la promotion immobilière à l'étranger.

Conclusion.

Le nouveau centre de Sfax-el-Jadida avant même son achèvement a posé des problèmes énormes tant au niveau de son fonctionnement propre qu'au niveau de l'ensemble de l'agglomération où les impacts négatifs de ce nouveau venu risqueront d'être irréversibles. Espace moderne certes, plaqué à un centre ancien, essayant de forger une âme, Sfax-el-Jadida apparaît comme un élément de congestion et de dysfonctionnement. Cette nouvelle composante n'a ni donné à la métropole la polarité manquante ni à la population sfaxienne un espace d'expression et d'affirmation pour une ville qui a toujours revendiqué un certain particularisme. La société civile rarement consultée pose actuellement le problème de gouvernance de la ville.

Le problème de l'aménagement de Sfax est fort complexe. Dans une ville où les parcs de logements et de locaux commerciaux sont en surabondance (1/5 des logements sont vacants et autant pour les magasins (INS.1994), le projet dans sa totalité apparaît comme non productif dans une ville secouée par la mondialisation et qui se sent délaissée par l'État; le problème primordial de l'aménagement de Sfax reste celui de l'orientation des investissements locaux vers des secteurs productifs.

Bibliographie:

BAKLOUTI A. et FAKHFAKH F (1999): la Médina de Sfax : quelle revalorisation. Actes du 7^{ème} Colloque de Géographie Maghrébine: L'ESPACE LOCAL. Revue Géographie et Développement. Janvier 1999 (20p).

BENNASR A.(1993): La dynamique industrielle de Sfax. Thèse de DRA. Faculté des Sciences humaines et sociales de Tunis. 389p.

BENNASR A. (1998): La répartition des prix fonciers à Sfax. Revue de l'Association des Géographes Tunisiens:Géographie et Développement n° 14. (24p).

CASTELLS. M(1972): la question urbaine, édition Maspero. France

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

FAKHFAKH F. (2000): Le Tertiaire Supérieur à Sfax. Thèse de Doctorat. Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis.

HAMZA D. (2000): L'affinage de l'ancien centre européen de Sfax. Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis. Mémoire de Diplôme d'Etude Approfondie.(en arabe) .(212 p)

KALLEL F. (1993): le projet d'aménagement de la zone de Sfax-el-Jadida.(167p) Certificat d'Aptitude à la Recherche. Faculté des Sciences Humaines et Sociales de Tunis.(en arabe).

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

SOCIETE TUNISO-SAOUDIENNE D'INVESTISSEMENT(1983): Sfax: zone des Martyrs: plan d'aménagement (41p). Rapport final.