

Urbanisation balnéaire dans la région de Tunis

SONDÈS ZAÏER

Le littoral tunisien, et plus particulièrement la côte est, a toujours exercé une attraction pour les civilisations qui se sont succédé. Très anciennement peuplé par l'homme, le bord de mer abrite plus de 200 sites antiques qui témoignent de cette occupation. Au fil du temps, l'urbanisation littorale s'est répandue d'abord dans la banlieue de Tunis pour s'étendre ensuite sur tout le littoral tunisien. Les implantations urbaines sur le littoral se sont faites de manière lente et progressive dans un premier temps, pour se diffuser ensuite avec une rapidité étonnante sous forme de véritables villes nouvelles planifiées marquant un tournant dans l'histoire de l'urbanisme balnéaire en Tunisie.



Carte postale publicitaire pour la station thermale et balnéaire d'Hammam-Lif, 1895.

La conquête des rivages de la banlieue de Tunis

Si les Phéniciens étaient des marins qui n'avaient pas peur de la mer¹, les Arabes, quant à eux, étaient des terriens qui redoutaient les combats navals et choisissaient toujours des villes en retrait par rapport à la mer. C'est ainsi que s'explique leur choix du site de Tunis entouré de collines qui en facilitaient la surveillance et doté d'un vaste lac qui séparait la ville du rivage.

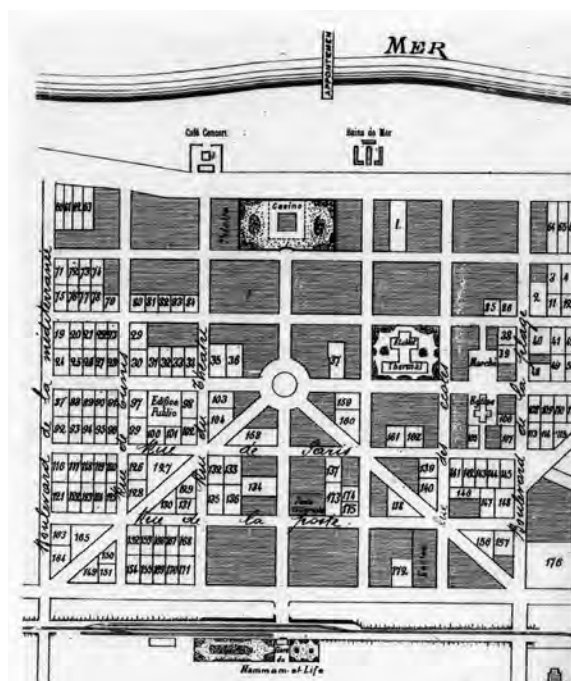
La pratique de la villégiature en Tunisie remonte au XVI^e siècle, lorsque les classes aristocratiques hafsides transforment les lieux de pèlerinage (marabouts) en lieux de séjour de loisirs. Les pratiques hafsides ont été adoptées, presque à l'identique, par l'aristocratie beylicale puis par les colons français qui y ont, les uns et les autres, ajouté et généralisé les pratiques balnéaires.

Il faut attendre le XIX^e siècle pour assister à la transformation des côtes de la région de Tunis en un littoral attractif.

Le développement des stations balnéaires modernes poussé par un désir de mer

Le chemin de fer et l'apparition de l'automobile facilitent la démocratisation des loisirs. Dans le même temps, le développement de stations balnéaires modernes souligne l'apparition d'un nouveau rapport à la mer. Les évactions vers les villes côtières, au climat frais et clément, permettant d'échapper aux fortes chaleurs des cités intérieures, commencent avec le XX^e siècle sans qu'elles soient liées obligatoirement à la fréquentation des plages. Plus tard, la généralisation des vacances et l'engouement pour la banlieue côtière font apparaître des stations balnéaires très convoitées et petit à petit une frénésie pour la plage et les bains de mer. L'expression de cet engouement s'est manifestée par la construction de palais de plaisance, de résidences estivales, puis de

1 | P. Sebag, *Tunis : Histoire d'une ville*, L'Harmattan, Histoire et Perspectives Méditerranéennes, 1998.



Plan parcellaire du premier centre urbain au 1/5 000, échelle du document original 1/4 000. Source : Société d'Hammam Lif, Tunis.

fronts de mer dans la région de Tunis. Ces nouvelles implantations ont été faites par étapes transformant en une centaine d'années une région abandonnée, en des embryons, comme à Sidi Bou, La Marsa ou Hammam Lif, puis en de véritables lieux d'une villégiature bourgeoise ou populaire estivale engendrant plusieurs formes d'urbanisation¹.

L'urbanisme balnéaire sur les côtes de la banlieue de Tunis : trois modèles d'implantation

L'organisation spatiale des premières stations implantées sur le littoral de la baie de Tunis correspond d'abord à une forme spontanée d'installation s'organisant en domaine familial pour évoluer vers des formes de construction réfléchies.

■ Les lieux de villégiature balnéaire de l'élite

Ces stations présentent la particularité d'être le résultat de l'implantation progressive d'un certain nombre de palais de plaisance initiés par la famille régnante entre le XVIII^e et le XIX^e siècle. Elles sont les plus éloignées de Tunis et n'ont pas fait l'objet de projet d'aménagement préalable². L'implantation initiale de ces palais suit la trame agraire tracée par les Romains comme à La Marsa.

■ Les lieux de villégiature traditionnelle

Ces lieux de villégiature sont créés de manière spontanée avec l'apparition de résidences secondaires très proches formant un tissu très dense qui rappelle celui de la médina avec un repère central religieux. On rencontre ce modèle traditionnel à Sidi Bou Saïd où tout s'ordonne autour du lieu de culte³.

■ Les stations balnéaires héritées de la période coloniale

La création de villes balnéaires coloniales, comme Hammam-Lif, conçues sur le modèle deauvillais (quadrillage égalitaire destiné à la juxtaposition de pavillons individuels) marque l'introduction du plan orthogonal et concerne des territoires qui étaient, jusqu'à l'occupation française, presque vides de population. Le but de cette organisation est de permettre à toutes les villas d'avoir un accès à la mer le plus proche possible. L'aménagement débute dans certains cas avec une première rangée de résidences secondaires parallèle à la ligne de côte (exemple d'Ezzahra, autrefois appelé Saint-Germain), ou par le tracé de deux axes principaux perpendiculaires qui définiront plus tard l'organisation de toute la station (c'est le cas de Hammam-Lif). Cet agencement montre des dispositifs urbanistiques développés à partir d'un rayonnement vers le large, annonçant l'avènement des fronts de mer. Les grands hôtels et le casino y occupent désormais la position centrale, traditionnellement réservée au lieu de culte⁴.

1 | Faïza Zouaoui Skandrani (dir.), *La Marsa d'hier et d'aujourd'hui*, Alpha Éditions, Tunis, 1999.

2 | J. Revault, *Palais et résidences d'été de la région de Tunis, XVI^e et XIX^e siècles*, Paris, 1974, CNRS.

3 | S. Santelli, *Médinas : l'architecture traditionnelle en Tunisie*, éditions Vilo, 1992.

4 | L. Ammar, « Hammam Lif, l'urbanité à travers les cartes postales mises à l'épreuve du temps », *Al-Sabil, Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'architecture maghrébines* [En ligne], n° 11, 2021. URL : <http://www.al-sabil.tn/?p=8403&preview=true>



Tunisie, village de Sidi Bou Saïd. Photographie de presse / Agence Rol. Source gallica.bnf.fr / Bibliothèque nationale de France.

De la villégiature à la naissance du tourisme

Dès le début du XX^e siècle, les récits de voyages associés aux guides et les affiches proposent une image de la Tunisie mélangeant l'exotisme au réalisme. Elle répond à une volonté politique d'attirer des touristes venus de l'étranger. Ces premiers voyages engendrent une première forme de tourisme appelé « tourisme de prospection ». Parallèlement à la villégiature, se développe alors en Tunisie le tourisme international dont les prémices apparaissent au début du XX^e siècle. Un tourisme qui se veut « de masse » conduisant au développement de plusieurs stations balnéaires.

Ainsi, à côté des lieux de villégiature et des stations balnéaires se développent des quartiers touristiques sur les côtes de la région de Tunis, tels que celui d'Hannibal ou d'Amilcar. Ils incarnent la nouvelle orientation politique du pays qui mise sur le secteur du tourisme balnéaire et transforme progressivement le littoral en lieu densément peuplé et urbanisé. Une activité touristique qui va se développer rapidement pour connaître un vrai essor durant les années 1970.

Évolution du tourisme en Tunisie

Au cours du XX^e siècle, le tourisme en Tunisie a connu trois phases distinctes : une phase de décollage de 1957 à 1972, une phase d'essor de 1972 à 2000, et une phase de crise de 2000 à nos jours. Le tourisme est devenu un secteur économique important en Tunisie,

et a contribué à moderniser l'économie nationale. Toutefois, la Tunisie est actuellement en transition politique, ce qui a eu un impact sur son économie touristique. En outre, le secteur touristique a été gravement touché par la crise sanitaire de 2020, avec une baisse importante des arrivées, des recettes et des nuitées. Actuellement, le secteur touristique est en train d'être repensé en vue d'une promotion du tourisme durable et responsable, en coopération avec d'autres pays de la Méditerranée.

L'aménagement de lieux de villégiature et de stations balnéaires sur le littoral de la région de Tunis correspond à une convergence entre plusieurs facteurs : l'évolution du rapport à la mer et aux loisirs, la redécouverte des vertus du bain et de la villégiature, le développement des réseaux de transport... Ces différents facteurs ont modifié le paysage du littoral tunisois. Aujourd'hui, le caractère de villégiature estivale des banlieues a été remplacé par des résidences principales. Le bâti est devenu continu du lac de Tunis jusqu'au front de mer où les constructions occupent les plages. Sur le plan physique et écologique, les composantes de l'équilibre des écosystèmes ont été bouleversées : les constructions sur les cordons dunaires du littoral et dans les zones inondables ont généré des problèmes d'érosion et d'amaigrissement des plages. Une érosion qui cause aujourd'hui un important recul du trait de côte et à plusieurs endroits, la disparition totale des plages. —