



Le centre de colonisation de Megrine de 1924 à nos jours

Disparités spatiales et spécificités architecturales

Ferjani Saloua*

Résumé

Megrine est une ville de la banlieue sud de Tunis, dont l'origine remonte à la fin XIX^e siècle. Elle s'est fait connaître en 1924 en tant que centre de colonisation au profit des communautés françaises fortunées. Quelques années plus tard, un deuxième noyau urbain a vu le jour, dans le cadre d'une opération d'Habitation à Bon Marché (HBM) au bénéfice des catégories sociales peu aisées. Dans le même domaine et non loin du lac, quelques familles autochtones se sont regroupées et ont été à l'origine d'un nouveau noyau urbain à caractère relativement anarchique. C'est ainsi que Megrine a évolué pendant deux décennies, sans aucun souci de conciliation entre les différentes entités urbaines. Bien au contraire, tout a été mis en œuvre pour préserver la disparité spatiale et l'hétérogénéité socio-culturelle de la zone.

En revanche, l'accession du centre de Megrine au statut de commune en 1948, a exigé le regroupement de trois composantes urbaines ce qui a suscité la réticence des habitants, compte tenu du clivage socio-spatial qui les opposait. Malgré les efforts déployés par les responsables locaux et par l'administration centrale pour l'intégration de différents quartiers, Megrine a été et demeure jusqu'à ce jour une ville très disparate et fortement ségrégative. Par ailleurs, l'un de ses arrondissements, « Megrine-Coteaux », offre un paysage urbain harmonieux et une richesse architecturale digne d'intérêt. Entre style provincial, classique et art nouveau, les villas de Megrine illustrent l'exemple d'une cité jardin en parfaite harmonie avec son contexte physique et urbain.

Aujourd'hui, Megrine est l'objet d'une grande spéculation foncière visant la destruction et le remplacement de ses villas par des immeubles d'habitation, au mépris de son authenticité architecturale.

Mots-clés : centre de colonisation, syndicat des propriétaires, disparité spatiale, cité de recasement, spéculation foncière, territoire.

Pour citer cet article :

Saloua Ferjani, « Le centre de colonisation de Megrine de 1924 à nos jours Disparités spatiales et spécificités architecturales », *Al-Sabîl : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'Architecture Maghrébines* [En ligne], n°4, Année 2018.

URL: <http://www.al-sabil.tn/?p=7715>

* Assistante à l'ENAU – Université de Carthage.
Laboratoire d'Archéologie et d'Architecture Maghrébine.

Introduction

Au cours des premières années du Protectorat, et plus exactement en 1886, une compagnie française fait de Megrine un domaine à seul tenant s'étendant de Radès à Djebel Jelloud¹. Le Comte Foy, qui est l'un des mandataires de ladite compagnie, s'approprie le domaine et assure la continuité de l'exploitation jusqu'en 1924 date qui marquera la faillite du domaine et sa mise en vente. Pendant la même année, l'État tunisien, par l'entremise de la direction Générale de l'Agriculture en fait l'acquisition.

Le morcellement du domaine commence en 1926. Au fil des ans, ce processus permettra la création d'un village résidentiel, sur la colline qui porte le nom de Megrine-Coteaux, une cité d'habitation à bon marché appelée cité Lescure et un noyau de recasement aménagés aux abords des salines actuellement cité Chaker. Le premier lotissement « Megrine-Coteaux » avait la particularité d'avoir été mis en place et géré par le syndicat de ses propriétaires, qui a réussi à lui conférer une forme urbaine, une qualité architecturale et environnementale remarquables.

Nous examinerons dans cet article, le processus de l'évolution du centre de colonisation de Megrine et nous nous attarderons sur le rôle des syndicats des propriétaires dans la mise en place du premier noyau urbain dans la ville. Nous aborderons également les spécificités urbaines et architecturales de cette ville, ainsi que les enjeux et les acteurs à l'origine de la disparité de ses entités spatiales.

I- Megrine : du domaine agricole au centre de colonisation (1886-1924)

Le domaine de Megrine, objet du titre foncier TF 32 173 (Megrine Etat), relève de la fondation des habous au profit de la mosquée Zitouna et de la zaouia de Sidi Bou Said. Il correspond au titre foncier résultant de remembrement de six Titres Fonciers (82, 89, 138, 2136, 8926 et 26735), s'étendant sur une vaste plaine et sur des coteaux au sud de Tunis, sur une surface totale de 665 ha². Le domaine a été immatriculé par la Direction Générale de l'Agriculture et de la Colonisation en 1927, pour

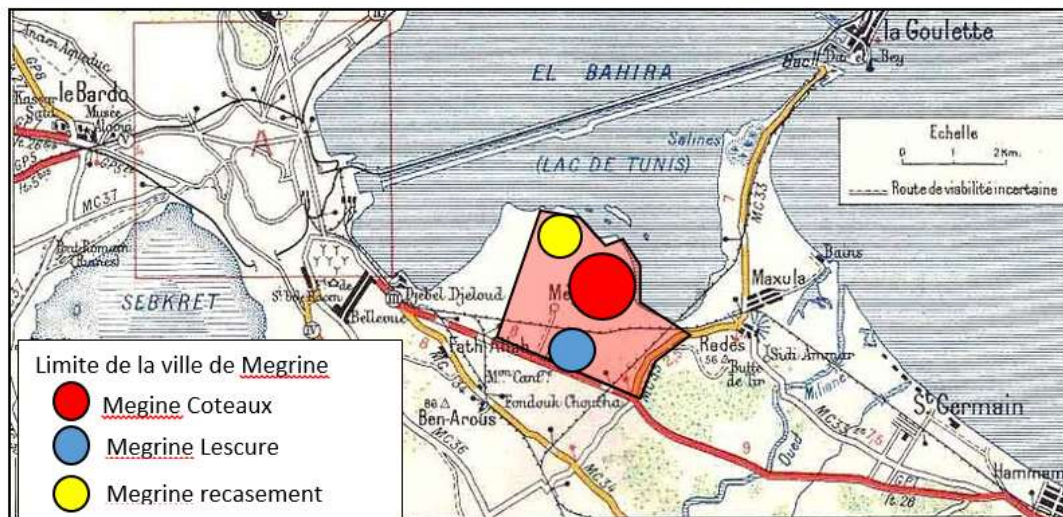


Fig.1. Situation des lotissements de Megrine par rapport à la ville de Tunis

¹ Ce domaine renferme un vignoble de 165 ha, une culture céréalière de 350 ha, dont 150 ha de blé, une plantation d'amandiers de 12 ha. Le surplus du domaine sert de pâturage pour les bovins et les alevins.

² Archives de la conservation foncières, TF 32173.



- **Naissance de Megrine - Coteaux**

En 1925, l'administration du Protectorat met en vente un lotissement de colonisation suburbain créé dans le domaine de Megrine, situé dans la banlieue sud de Tunis. Ce lotissement comprend 124 lots, répartis sur une superficie totale de 357 hectares³. Dans ce lotissement, chaque concessionnaire est tenu de construire une maison, et de s'y installer avec sa famille pendant 20 ans⁴ avec la possibilité d'exploiter un terrain d'une surface moyenne de 3 hectares, dont les 2/3 environ doivent être complantés de vignes. Une année plus tard, un lotissement urbain comprenant 235 lots sera créé sur la même propriété⁵. Mis en vente aux enchères publiques entre 1926 et 1933⁶, ce lotissement est essentiellement destiné aux fonctionnaires, aux retraités, et aux rentiers, qui doivent s'engager à construire en deux ans, les murs des clôtures ainsi qu'une construction, dont le coût est de l'ordre de 25 000fr. Les lots urbains ont une superficie variant de 621 m² à 892 m². Alors que les lots de jardins sont relativement plus larges (de 600m² à 1600m²), car le tiers de leurs surfaces au moins, doit être complanté de vignes.

Les nouveaux lotissements de Megrine sont notamment susceptibles d'intéresser certains français qui désirent s'installer définitivement en Tunisie. Les acquéreurs concernés sont classés suivant leurs activités professionnelles. On cible notamment des agents de chemins de fer d'une grande compagnie assimilés, des fonctionnaires, des officiers, des sous-officiers retraités ou en service dans la Régence ainsi que d'autres candidats locaux⁷. Toutefois, un certain nombre de lots sont réservés aux migrants sans aucune discrimination socio-professionnelle, exception faite de leurs charges familiales. Par ailleurs, il est à préciser que les attributaires sont tenus d'exploiter directement ces lotissements et de s'y installer avec leurs familles pendant le même délai. Ils doivent justifier d'un minimum de 15 000fr de ressources pour l'achat d'un lot payable sur 20 ans.

- **Naissance de la Cité Lescure ou Megrine « Riadh »⁸**

Suite à la promulgation de la loi Loucheur en Métropole, un nouveau programme de construction de maisons HBM est mis en place dans la Régence en Juillet 1929. Dans le cadre de ce projet, et pour remédier à la crise du logement qui a entraîné la hausse des loyers dans la banlieue sud de Tunis, l'administration coloniale a créé un nouveau lotissement urbain à caractère social. Il s'agit de la cité Lescure construite par la caisse mutuelle et inaugurée le 28 décembre 1930⁹.

Le lotissement de la cité Lescure se situe sur un terrain plat en bordure de la grande route de Tunis-Sousse et s'étale sur 70 hectares, au voisinage des usines et des ateliers de chemins de fer. Sa forme urbaine découle d'un tracé orthogonal de type haussmannien avec des diagonales, qui se rejoignent dans un espace vert central. Le lotissement comprend une école primaire, un bureau de poste, un dispensaire, un marché, un établissement de bains- douches et une église

³ A.N.T., Série E Carton 252, dossiers 6/45.

⁴ La Dépêche tunisienne du 24 juin 1952.

⁵ Parmi ces parcelles, le domaine de Megrine figure dans le Titre Foncier 26735 correspondant à l'emprise du lotissement de « Megrine coteaux ». Il a été exproprié pour utilité publique en 1928 par un décret beylical au profit de la Direction Générale des travaux publics.

⁶ Arrêté signé par Lescure ; Directeur Général de colonisation et de commerce.

⁷ A.N.T., Série E Carton 252, dossier 6/45.

⁸ La cité porte le nom de Lescure en hommage à l'ancien Directeur Général de l'Agriculture, du commerce et de la colonisation, à qui la Tunisie doit l'organisation et le développement de l'œuvre des habitations à bon marché

⁹ L'Afrique du Nord Illustrée du 19 décembre 1931.



Il compte 300 maisons construites sur des petites parcelles de 300 m², jumelées ou en bandes continues, à location simple ou en vente à des prix avantageux. La cité est habitée par une population cosmopolite, composée de français, d'italiens, voire de tunisiens, qui exploitent la nouvelle gare aménagée pour rejoindre Djebel-Djeloud (terminus du tamway) ou Tunis.

- **L'émergence de la cité de recasement de Megrine ou « Megrine Chaker »**

A l'entrée du lotissement du domaine du Comte Foy et près du lac, se situe le « lot N°1 » qui porte le nom de "Megrine recasement". Il correspond à une parcelle de 7 hectares réservée à la main d'œuvre locale. D'ailleurs, en 1927, seules deux familles tunisiennes composées de 10 personnes, y résident dans des gourbis. Quelques années plus tard et en l'absence de toute réglementation, les gourbis se multiplieront, entraînant ainsi le surpeuplement de la zone. En 1934, la cité abrite 150 habitants. Ce nombre s'élèvera à 500 en 1947, puis à 1500 habitants en 1952¹⁰.

Le Président de la commune prend en main la situation, non pas en évacuant les habitants, mais en cherchant à assainir le centre et à en ordonner l'extension. Avec le commissariat de la reconstruction et du logement, un plan de lotissement est établi. En accord avec le service des domaines, il est décidé que le terrain sera vendu aux occupants par des annuités qui ne dépasseront pas 5000fr. Enfin, pour inciter les occupants à transformer leurs gourbis en habitations conformes aux règles élémentaires de l'hygiène et améliorables, l'Etat leur octroie des dons de 60 000fr de matériaux. Ainsi, "Megrine recasement" qui sera doté des bâtiments publics nécessaires, cessera d'être l'un de ces « bidonvilles » dont on déplore la présence dangereuse auprès de toutes les agglomérations¹¹.

II- Gestion du Lotissement urbain de Megrine-Coteaux (1927-1948)

Pour gérer les nouveaux lotissements de Megrine-Coteaux, il devient indispensable de créer un organisme susceptible d'assurer la gestion et le développement du centre. Vu le nombre réduit de la population (inférieur à 500 âmes), il a été décidé de créer une association syndicale de propriétaires. Approuvée par le décret du 6 Décembre 1927¹², l'association n'est qu'une commune de forme simplifiée. Elle possède tous les éléments constitutifs d'une commune (conseil, directeur, tutelle, faculté d'exiger des taxes, domaine communal et périmètre défini). Elle perçoit obligatoirement une cotisation représentative de la taxe locative de 250fr, en plus des droits d'entrée et des taxes électriques. L'association qui a pour siège le château de Megrine se fera construire, par la suite, un nouvel immeuble contenant une vaste salle de réunions et de fêtes, un cercle avec bibliothèque et un poste de police. Le nouveau bâtiment est inauguré en 1937 par Mr Armand Guilon, le Résident général de France en Tunisie¹³.

- **Attributions de l'Association Syndicale Des Propriétaires**

En dépit de ses moyens limités, l'association syndicale de Megrine réalisera en dix ans (1929-1939) une œuvre édilitaire remarquable : installation d'un réseau public et privé, douze kilomètres de rues asphaltées, adduction d'eau potable, aménagement d'un parc de plusieurs hectares, terrains de jeux et de sports, un immeuble public doté d'une salle de fêtes et une église. Mais en raison du déclenchement de la deuxième guerre mondiale en 1939, l'Etat supprime son soutien financier à l'association, qui continue difficilement à répondre aux besoins des habitants du quartier. Les taxes syndicales qu'elle reçoit de ses adhérents, suffisent à peine à couvrir les

¹⁰ La Dépêche tunisienne du 25 juin 1952.

¹¹ La Dépêche tunisienne du 25 juin 1952.

¹² Archives municipales de la ville de Megrine.

¹³ Ahmed Medfai, Ahmed Abdelkefi et Jilani Gharsallah, 1987, p. 61.

travaux de nettoyage et d'éclairage public. De sorte que la ville de Megrine traversera une phase difficile, qui s'étendra sur des années. Ses habitants qui réclament avec force la constitution d'une commune, ne seront pas entendus, car l'administration a d'autres préoccupations plus urgentes.

Malgré les conditions relativement contraignantes de la période de l'entre-deux - guerres, l'association syndicale de Megrine s'applique à donner vie au centre de Megrine-Coteaux, en y intégrant des équipements publics. En 1936, la ville compte plus de 1200 habitants, presque tous de nationalité française et pour la plupart catholiques, d'où la nécessité de faire construire une église, dont la première pierre sera posée en 1936, en présence de l'archevêque de Carthage ; Mgr Lemaître¹⁴. L'église est située en face de la grande salle des fêtes et donne directement sur le lac. Ensuite, on aménagera un grand parc public, des terrains de jeux et de sport : trois courts de tennis, un terrain de jeu de boules et enfin, un terrain gazonné pour les amateurs de football. L'association a également choisi l'emplacement d'un cimetière au profit de la communauté chrétienne de Megrine¹⁵ et procédé à son aménagement¹⁶.

L'association syndicale des propriétaires s'est en outre, occupée de la vie culturelle de la cité, en programmant une salle des fêtes destinée à accueillir des manifestations culturelles, religieuses et politiques : concerts, conférences, fêtes nationales, messes solennelles, fêtes religieuses et patriotiques, représentations théâtrales, soirée, bals, etc.

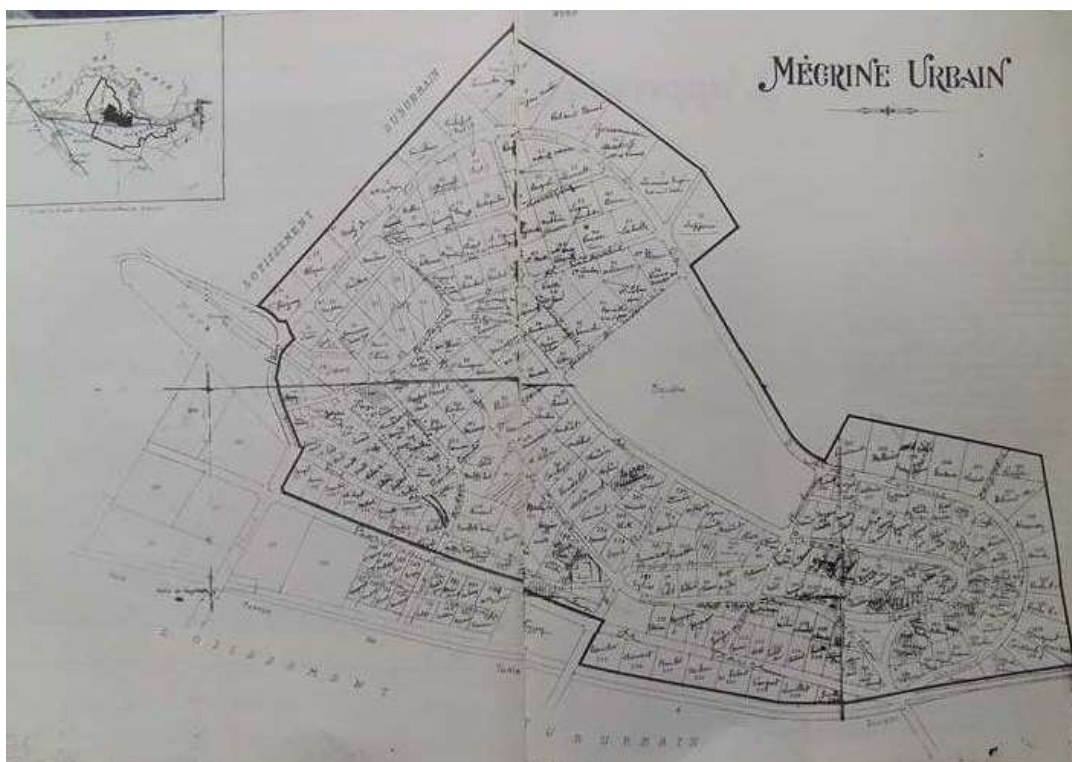


Fig. 2. Plan de lotissement de Megrine - Coteaux.
Source Conservation de la Propriété Foncière.

¹⁴ La Dépêche tunisienne en date du 3 juillet 1952.

¹⁵ Le terrain retenu pour le cimetière avait une superficie de 14 600m² et appartenait aux habous de Sidi Bou Said (Douamis hannona). (Ahmed Medfai, Ahmed Abdelkefi et Jilani Gharsallah, 1987, p. 167.)

¹⁶ A.N.T., Série E Carton 272, dossier 4.

• La production architecturale à Megrine - coteaux

Au bout de vingt ans, la colline de Megrine change de paysage. Elle est embellie par de belles villas, qui témoignent d'un grand raffinement dans le style architectural. Environ 250 villas particulières se dressent sur la colline ; les unes arborent des terrasses blanches dans un style arabisant, alors que d'autres prennent des allures de cottages normands, qui rappellent par leur architecture, le mas provençal. Toutefois, certaines villas sont marquées par les nouveaux courants architecturaux, à l'instar du style art déco et art nouveau dans l'expression de leurs façades ou encore dans le traitement de leurs mobiliers urbains. Ces villas sont toutes entourées de jardins. Qu'elles soient cachées par la verdure ou agrémentées de parterres de fleurs, elles sont méticuleusement entretenues, soignées et propres¹⁷.



Fig. 3. Villas style provincial



Fig. 4. Villa néo-style classique



Fig. 5. Villa style Art nouveau



Fig. 6. Villa style classique

L'association a siégé au château de Megrine jusqu'à 1931. Puis, elle a fait construire la maison communale qui regroupera jusqu'en 1963 tous les services administratifs de la commune. Megrine-Coteaux s'est également distinguée par de nombreux édifices publics, dont on retiendra notamment le château, l'église et la cave à vin.

¹⁷ L'Afrique du Nord illustrée du 18 avril 1936.

○ *Le château de Megrine*

A la fin du XIXe siècle et jusqu'à 1924, il y avait dans le grand domaine de Megrine une ancienne villa mauresque, qui était la résidence principale du comte Foyet qui portait le nom de "Château de Megrine". L'ayant agrandie et embellie, ce dernier l'a gardée encore pour deux ans, après avoir vendu tout le domaine à la Direction Générale de l'Agriculture et de Colonisation. Entre 1927 et 1929, le château du comte Foy devient le siège de l'Association Syndicale Des Propriétaires, qui y programme les activités culturelles et sportives de l'époque. En octobre 1931, le château est légué à l'Education Nationale et transformé en une école primaire, en activité jusqu'à ce jour.



Fig. 7. Vue générale sur le château de Megrine en 1886



Fig. 8. Terrasse du château donnant sur le lac de Tunis



Fig. 9. Cours sud après les travaux d'embellissement (1921)



Fig. 10. Façade actuelle de l'école primaire Megrine Coteaux

Le château de Megrine est une grande demeure dans le plus pur style mauresque, avec ses plafonds en boiseries, ses cours peuplées d'orangers ornées d'arcades à fines colonnettes et sa piscine entièrement tapissée de carreaux de faïence en provenance d'Espagne ou du Maroc¹⁸. Pour des raisons purement fonctionnelles et liées à l'enseignement, cette école a fait l'objet de multiples extensions, qui ont altéré l'originalité du lieu et affecté son authenticité. D'ailleurs, l'Association de Megrine Pour l'Innovation Et La Sauvegarde s'est lancée dans de nombreuses actions de sensibilisation en faveur du château et a même demandé son classement en 2014¹⁹.

¹⁸ La Dépêche tunisienne du 3 juillet 1952.

¹⁹ Dossier de classement du château de Megrine élaboré par l'association de Megrine pour l'innovation et la sauvegarde (AMIS).

○ *La cave à vin*

Au début du siècle dernier, les propriétaires de vignes à Megrine ont fondé une coopérative et utilisé la cave du comte Foy pour continuer à produire le cru de Megrine. La société « cave coopérative vinicole » occupe depuis 1928 les bâtiments à usage de caves du lotissement de Megrine. Elle sera louée par l'Etat tunisien de 1928 à 1945, à l'issue d'une convention, qui inclut les bâtiments à usage de cave, les dépendances et le matériel vinaire compris dans le lotissement (décret en date du 8 octobre 1936)²⁰.

D'un point de vue architectural, la cave est constituée de deux structures : une structure apparente ayant la forme d'une bâtisse à charpente et à toiture inclinée et une seconde, qui est un espace souterrain renfermant des couloirs et des espaces dégagés pour le dépôt, l'exposition et la dégustation du vin. La cave est encore en exploitation et produit jusqu'à nos jours du vin d'une grande qualité.



Fig. 11. Vue sur la façade extérieure de la cave



Fig. 12. Ambiance intérieure de la cave à vin

III- L'émergence de la commune de Megrine de 1948-1956

Le 1^{er} janvier 1949, la ville de Megrine est transformée en commune²¹. De ce fait, l'Hôtel de Ville cesse d'être le lieu de réunion de l'association syndicale, pour servir aux délibérations du conseil municipal présidé par M. Daussat²². Cette transformation est d'autant plus nécessaire que la population a quadruplé en vingt ans, passant de 400 à 2000 habitants en 1952 ; sans compter les 1500 habitants de la cité de recasement et la population de Megrine Lescure.

La création de la municipalité de Megrine s'est accompagnée d'un élargissement de son périmètre communal, qui englobe désormais la cité Lescure, Megrine recasement et une partie de Fondouk-Choucha. L'intégration de la cité Lescure, en particulier, n'a pas été très appréciée par les nouveaux élus qui considèrent cette zone comme étant une lourde charge qui s'ajoute à leurs attributions et pose des problèmes sur plus d'un titre²³. D'abord, Megrine - Coteaux est une agglomération de fonctionnaires, de retraités et de petits rentiers menant une existence assez retirée, tandis que Megrine - Lescure est une cité ouvrière dont toute l'activité dépend de la vie industrielle de Tunis. Ensuite, ces deux entités ne sont reliées que par une piste traversant un champ long de plus d'un Km. L'on conçoit alors les difficultés qui résulteraient de cette situation topographique et qui entraveraient la bonne marche des services municipaux unifiés.

²⁰ A.N.T., Série E carton 252, dossier 6/45.

²¹ A.N.T., Série E carton 180, dossier 39.

²² La Dépêche tunisienne du 25 juin 1952.

²³ Lettre en date du 24 janvier 1948 (A.N.T., Série A carton 4, dossier 29).



De surcroît, il faut prendre en compte l'importance des charges qui pèseraient sur le contribuable, si le rattachement de Megrine –Lescure à Megrine Coteaux était effectué. En plus, la direction des finances estime que cette opération ne serait pas en faveur de Megrine-Coteaux, puisque 300 maisons du centre ouvrier édifiées en 1932 et imposables à compter du 1^{er} janvier 1948, produisent à titre de taxes locatives, une taxe annuelle de 63 000fr. Par ailleurs, l'état de la voirie de cette cité est très délabré, sa réfection et celle des autres services (égouts), entraîneraient des dépenses de l'ordre de plusieurs millions. Les habitants de Megrine-Coteaux ne voudraient pas participer à de tels frais. D'autant que leur ville a déjà un statut organique et un service administratif pouvant lui permettre de se transformer en commune, alors que la cité Lescure est gérée par la caisse mutuelle du crédit immobilier, qui en est le propriétaire et dont le régisseur encaisse les loyers. Le dernier handicap affecte le statut des occupants. En effet, les habitants de Megrine-Coteaux sont tous des propriétaires, alors que ceux de la cité Lescure sont des locataires de l'Etat et c'est précisément là que réside toute la différence !

Compte tenu de son nouveau statut de commune et dans le cadre de l'élargissement de ses prérogatives et du renforcement de ses biens immobiliers, l'Etat a cédé à la commune de Megrine un parc public, en l'occurrence, un immeuble d'une contenance de 6ha qui correspond à presque la totalité de la parcelle N°173 du TF Megrine Etat N°32173²⁴, destiné à être affecté en square et en parc public (tennis club et Union Omnisport De Megrine -Coteaux).

En 1951, la commune élabore son plan d'aménagement urbain. Mais le projet préparé par M. Roussel sera rejeté à trois reprises, à cause de l'absence d'une planification de zones d'extension pour l'habitat, sachant que toutes les versions étudiées avantagent plus les zones industrielles²⁵. Les conseillers considèrent que le projet présenté constitue une entrave insurmontable au développement de l'habitat, à une époque où précisément, les pouvoirs publics adoptent une politique d'encouragement en faveur de la construction à usage d'habitation²⁶. D'ailleurs, à l'issue des discussions qui se poursuivent jusqu'à février 1955, on établira un compromis pour la réduction de la surface industrielle au profit de l'habitat.

IV- Megrine depuis la période de l'indépendance : développement urbain et disparité spatiale

Durant les premières années de l'indépendance, le nouveau conseil municipal s'engage à renforcer les équipements publics de Megrine-Coteaux, à savoir : la construction d'un marché municipal, un kiosque à journaux, un café maure ainsi que des services commerciaux. Il procède également au boisement de son parc, à l'édification de la clôture du stade et à la remise en état de ses terrains de sport. Dans les autres quartiers de Megrine, le conseil s'occupe de l'infrastructure du nouveau quartier de Sidi - Rezig (viabilisation des chaussées et éclairage public), fait construire une école primaire à Megrine-Chaker et un centre de formation professionnelle à la cité Lescure.

Quelques années plus tard, le conseil municipal encouragera la construction de logements populaires dans la cité-Chaker, qui appartiennent à trois coopératives ouvrières : El Amen, El Enchirah et Ennouhoudh El Ijtimai. Puis, dans le cadre de la lutte contre l'habitat anarchique, 19 logements seront construits pour remplacer les gourbis, 11immeubles et 214 maisons²⁷. À Megrine-Coteaux, l'action du conseil municipal cible plutôt un habitat social de moyen

²⁴ Décret en date du 22 novembre 1954.

²⁵ 27 octobre 1951 : le CM rejette à l'unanimité l'avant-projet.

²⁶ A.N.T, Série M5 Carton 11, dossier 584.

²⁷ Ahmed Medfai, Ahmed Abdelkefi et Jilani Gharsallah, 1987, p. 85.



standing, en envisageant des accords avec des opérateurs publics (SNIT, STB) visant la construction de logements sociaux entourés de quarante espaces verts, qui contribueraient à l'aération et à l'embellissement des nouveaux quartiers. Enfin, le Conseil Municipal s'engage dans la création d'une voie rapide appelée Z4, qui permettra aux habitants de la ville de rejoindre la capitale en moins de cinq minutes.

Depuis quelques années, Megrine est une délégation qui couvre une superficie d'environ 900ha et qui compte 26 964 habitants²⁸. La ville évolue continuellement, mais garde encore des entités urbaines disparates, qui changent au grès de leurs atouts et de leurs potentiels. Megrine-Lescure ou « Riadh » a relativement conservé son allure d'origine et sa vocation en tant que zone résidentielle de moyen standing, ne dépassant pas la hauteur de R+2. Néanmoins, la voie ferrée constitue toujours un obstacle physique, en raison de son éloignement des autres entités urbaines voisines. Par ailleurs, la cité de Megrine-Chaker s'est beaucoup agrandie depuis l'indépendance, car la zone a été renforcée par des équipements socio-collectifs et par un parc logement, tout en maintenant son caractère social et populaire.

Megrine -Coteaux a évolué autrement. Le quartier est de plus en plus sollicité, étant donné sa proximité de Tunis, sa bonne desserte assurée par les moyens de transport, son cadre urbain et paysagé. La cité se distingue également par le standing de ses équipements scolaires étatiques et privés, par la variété de ses services préscolaires et garderies. Cette sollicitation dont elle fait l'objet, a engendré une forte spéculation foncière qui s'est traduite par la densification du tissu existant et par le changement d'usage de l'avenue Taib Mhiri. En raison de la politique générale de densification, plusieurs lots ont subi des opérations de morcellement, qui se sont accompagnées de travaux de démolition d'anciennes villas au profit de nouvelles constructions. La majorité des charmantes villas situées sur les grands axes routiers, ont été transformées en immeubles d'habitation à une hauteur de R+4.

Si de telles transformations augmentent l'attractivité du quartier et permettent d'y insuffler une nouvelle vie, elles menacent également d'altérer son identité urbaine et architecturale, de faire disparaître le patrimoine et l'histoire d'un lieu, qui s'est longtemps distingué par la richesse et l'originalité de son architecture.

²⁸ Recensement 2014.

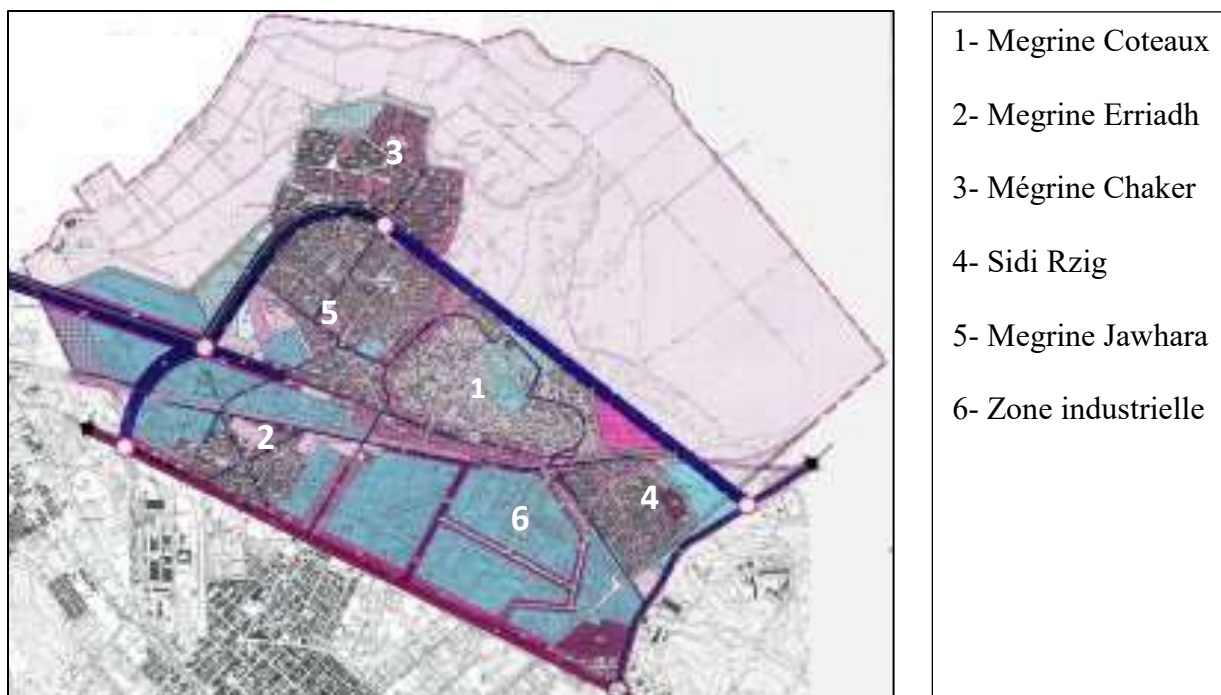


Fig. 13. Le Plan d'aménagement urbain de la ville de Megrine

Conclusion

Le centre de colonisation de Megrine a été conçu dans le cadre de la mise en place d'une politique de peuplement, visant à renforcer la présence des Français dans la Régence, au début du XXe siècle. L'originalité du lieu et de son site naturel ; de même sa desserte et sa proximité de Tunis, ont poussé l'administration coloniale à y créer d'abord un lotissement suburbain, puis urbain au profit d'une catégorie sociale aisée. Quelques années plus tard, elle fera construire à Megrine une cité ouvrière destinée aussi bien aux ouvriers français qu'aux populations autochtones et italienne. Mais la ville de Megrine assistera aussi à l'émergence d'une cité anarchique, construite par des ouvriers agricoles ou par des domestiques travaillant pour les notables de la ville.

Le petit centre de colonisation habité par une classe sociale privilégiée est devenu une ville multiple. L'analyse du contexte politique et socio-économique de Megrine, montre que sa disparité spatiale est en même temps une cause et une conséquence de l'intervention de différents acteurs. Cette disparité révèle également l'existence d'un clivage entre ses habitants, qui persiste encore depuis l'époque du protectorat. Et malgré les grands efforts déployés pour remédier à cette disparité, Megrine demeure une ville très hétérogène, voire fortement ségrégative.

Megrine-Coteaux, le noyau historique de la ville, constitue une véritable richesse pour la banlieue sud. Sa forme urbaine adaptée à sa topographie, son paysage urbain dominé par des espaces verts et ses coquettes villas composent un répertoire riche et diversifié, qui illustre l'architecture d'une belle époque de l'histoire de la Tunisie. Il est certain que les grands changements que connaît actuellement la ville de Megrine, renforcent son attractivité, mais ils risquent aussi d'y amplifier la spéculation foncière. La mutation continue de son image urbaine et architecturale, mènera probablement à la disparition de ses charmantes villas et affectera l'originalité de son paysage urbain. Il ressort de l'exemple de Megrine, qu'entre la préservation de l'authenticité d'un lieu et son évolution, l'enjeu est de nos jours considérable.



Bibliographie

Les sources archivistiques

- Les Archives municipales de Megrine : dossier du syndicat des propriétaires
- Le carnet historique de l'école Megrine Coteaux 1931-1943
- La Dépêche tunisienne en date du 25 juin 1952 et 5 juillet 1952
- L'Afrique du nord illustrée du 19 décembre 1931 et 18 avril 1936.
- Les Archives Nationales
 - Série E- Carton197-Dossier10
 - Série E-Carton 180- Dossier 39
 - Série E- Carton 272- Dossier 4
 - Série SG2 Carton80- Dossier 5
 - Série E-Carton 252 Carton 6/45
 - Série A- Carton 4- Carton 16
 - Série A-Carton4- Série 29
 - Série M5- Carton 11- série584

Références

SEBAG Paul, 1998, *Tunis, Histoire d'une ville*, L'Harmanttan, Tunis.

MEDFAI Ahmed, ABDELKEFI Ahmed et GHARSALLAH Jilani, 1987, *Megrine, hier et aujourd'hui*, Société d'Arts graphiques d'Édition et de Presse, Tunis.