



Hamмам Lif, naissance, essor et transformations d'une station thermale et balnéaire au sud de Tunis, 1880-1960

Leïla Ammar*

Résumé

Connu depuis l'antiquité punique et romaine, sous le nom de Naro, le site d'Hamмам Lif et ses sources sulfureuses et chloruro-sodiques, Ain el Bey et Ain el Ariane, ont attiré d'abord la résidence hivernale beylicale dès le XVIII^e siècle et donné lieu à un groupement de palais, de dépendances et de grandes demeures autour du Dar El Bey au sein d'une grande propriété le Henchir Hamмам Lif de plus de 100 hectares. L'arrivée du chemin de fer en 1882 reliant Tunis à Hamмам Lif signe la naissance d'une transformation décisive du site et des lieux qui adviendra en une décennie de 1885 à 1895. Le démembrement du Henchir Hamмам Lif, la réduction de la propriété beylicale à un hectare et la préemption des grandes terres voisines cultivées ou marécageuses par la Direction de l'Agriculture du Commerce et de la Colonisation avec leur incorporation au Domaine de l'Etat achève le processus foncier. Les terres « Melk » sont immatriculées et mises en vente par la Direction des Domaines et la Direction des Finances tandis qu'une société privée issue de la Banque de Tunisie, la *Société d'Hamмам Lif-Tunis* se voit accorder la concession d'une partie des terrains en vue de leur transformation en un centre thermal et balnéaire d'envergure. Cet article explore l'histoire de la localité d'Hamмам Lif et sa transformation en une « station » thermale et balnéaire à la mode au début du XX^e siècle. Il examine la structure urbaine, les procédures de lotissement et la morphologie du tissu réalisé par la Direction des travaux Publics et la *Société d'Hamмам Lif-Tunis* et celle de son évolution urbaine. Il inscrit le développement de la station thermale et balnéaire dans les temporalités de l'entre deux guerres et des dernières années du protectorat. Il amorce enfin l'interrogation sur les transformations sociales et mutations contemporaines de la banlieue d'Hamмам Lif.

Mots clés : Hamмам Lif, histoire urbaine, tracés, tissus, villégiature, station thermale et balnéaire, vie urbaine, transformations.

Abstract

Known since the punical and roman antiquity as the name of Naro, the place of Hamмам-Lif and its sulphurous and chlorurous springs, Ain El Bey and Ain El Ariane, have attracted in the beginning, the winter beylical residence since the XVIIIth century, and realized a group of palaces, out-buildings and big places of residence around the Dar el Bey inside of a big property the *Henchir of Hamмам-Lif*. Henchir of more than 100 hectares. The arrival of the railway in 1882 joining Tunis to Hamмам-Lif, signs the birth of a conclusive transformation of the site and of the plots that happened in ten years from 1885 to 1895.

This paper explores the history of the place of Hamмам-Lif and its transformation in a thermal and seaside resort up to date in the beginning of the XXth century. It examines the urban structure, the housing estates proceedings and the urban fabric morphology realized by the Public Works Direction and the Society *Hamмам-Lif-Tunis*, and its urban evolution. It inscribes the development of the thermal and seaside resort into the period of the two wars

* Leïla Ammar, architecte, maître de conférences à l'ENAU – Université de Carthage- Laboratoire d'Archéologie et Architecture Maghrébine (LAAM).

and the last years of French protectorate. It primes finally the question of social transformations and contemporary changes of Hammam-Lif suburbs.

Keywords: Hammam-Lif, urban history, outlines, urban fabric, summer resort, thermal and seaside resort, urban life, transformations.

الملخص:

عرف موقع حمام الأنف منذ العصور القديمة البونية والرومانية، تحت اسم نارو، في إشارة إلى منابع مياهه المعدنية ذات الخصائص الكبرى العالية. ويتخذ الموقع شكل منشور شاسع تنيف مساحته عن 100 هكتار. وقد جذبت عيونه، عين الباي وعين العريان، اهتمام البايات الحسنيين منذ منتصف القرن الثامن عشر ليتحول بذلك المكان تدريجيا إلى إقامة شتوية تشتمل على مجموعة من القصور والمباني الملحقة بها تنتظم كلها حول دار الباي.

ويمثل وصول خط السكة الحديدية عام 1882، الذي يربط تونس بحمام الأنف، بداية تحول حاسم للموقع الذي سيعرف حركة عمرانية مطردة بين سنتي 1885 و1895. أدت هذه التحولات العمرانية إلى تحديد حرم دار الباي والحمامات المعدنية التابعة لها ومختلف ملاحقها بهكتار واحد، وتقسيم باقي أراضي منشور حمام الأنف وعرضها للبيع تحت إشراف الإدارة العامة للفلاحة والتجارة والاستعمار. وتم في هذا الصدد منح شركة حمام الأنف امتياز استغلال جزء كبير من هذه التقسيمات العمرانية المحدثة بهدف إحداث حمام استشفائي متطور ومدينة سياحية.

يتتبع هذا المقال تاريخ منطقة حمام الأنف ومراحل تحولها إلى منتجع استشفائي ساحلي في بداية القرن العشرين. كما يدرس التركيبة العمرانية وآليات التقسيم الفرعي ومورفولوجيا النسيج وتطورها الحضري. كما يتعرض إلى التطورات الحاصلة في فترة ما بين الحربين والسنوات الأخيرة من عهد الحماية. ونختم المقال بالإشارة إلى التحولات الاجتماعية والطفرات العمرانية المعاصرة في ضواحي حمام الأنف.

الكلمات المفتاحية: حمام الأنف، المياه المعدنية، النسيج العمراني، دار الباي، السياحة الاستشفائية.

Pour citer cet article :

Leila Ammar, « Hammam Lif, naissance, essor et transformations d'une station thermale et balnéaire au sud de Tunis, 1880-1960 », *Al-Sabîl : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'Architecture Maghrébines* [En ligne], n°8, Année 2019.

URL : <http://www.al-sabil.tn/?p=17794>

Introduction¹

A l'aube du XIX^e siècle la localité d'Hammam Lif est un groupement de pavillons de demeures et de résidences hivernales autour du Dar El Bey et des sources thermales.

Y voisinent des installations et dépendances, norias, puits, écuries, terres cultivées. A proximité du palais se tient le marabout de Sidi Bou Riga. Adossé au pic boisé du Jebel Bou Kornine ce petit groupement habité durant la villégiature hivernale beylicale attire la population musulmane venue se soigner aux eaux thermales et profiter des bienfaits du climat et de la présence du Bey.

Ce site et ces implantations vont connaître au fil des siècles des transformations profondes conduisant à l'émergence de la station thermale et balnéaire d'Hammam Lif à 16 kilomètres de Tunis, devenue le centre le plus important de la banlieue sud de Tunis durant l'entre deux guerres. Ces faits invitent à s'interroger sur les changements spatiaux et sociaux qui ont résulté de la dynamique interne et externe de cette ancienne localité thermale.

Qu'est ce qui a caractérisé l'histoire urbaine et sociale de cette station et quelles sont les transformations et mutations de l'espace et de la société d'Hammam Lif de 1880 à 1960 ?

Le présent article s'attache à un tableau général de la ville d'Hammam Lif de la fin du XIX^e siècle aux années 1960. Il s'interroge en conclusion sur les changements qui l'ont affecté après l'indépendance et sur la nature des mutations spatiales et sociales en gestation.

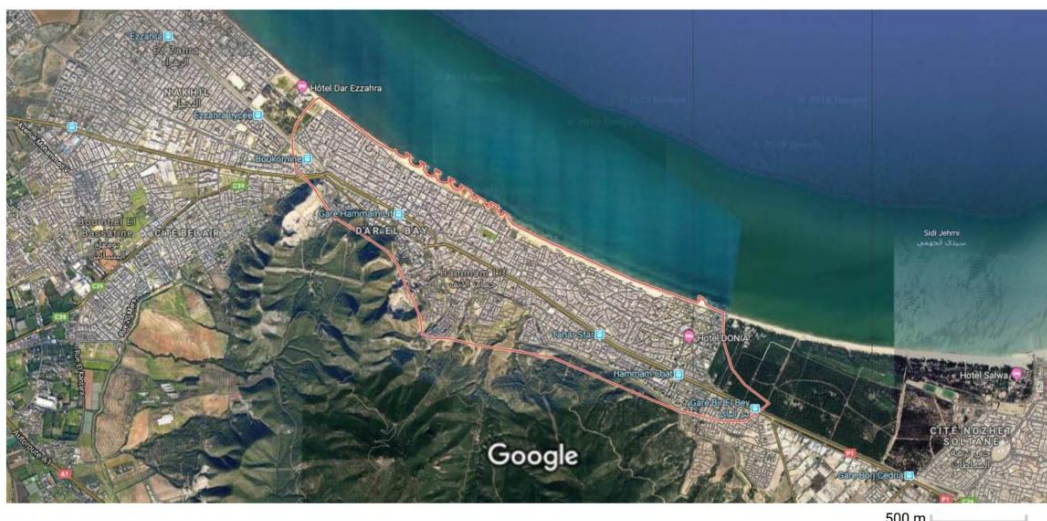


Fig. 1. Hammam Lif, le site, vue aérienne, 2019.

1. Hammam Lif, le site et les premières implantations entre mer et montagne

Sur la rive sud du Golfe de Tunis, à quelques kilomètres de l'embouchure de l'Oued Miliane se dressent les collines du Djebel Bou Kornine qui culminent à 576 mètres et celles du Djebel Rafrouf et du Djebel Gattoum. Les contreforts calcaires du Bou Kornine s'associent aux affleurements de marnes, d'argile et de grès. Ces sols sont couverts d'oléastres, de caroubiers et de jujubiers. Sur la dorsale pousse le thuya de barbarie (remplacé aujourd'hui par le pin d'Alep), le romarin, les bruyères et l'alfa. La plage de sable accumulé en bordure du rivage par les vents dominants nord-ouest a formé des dunes littorales. Entre les chaînons de la dorsale et la mer s'étendent des sols salés couverts d'halophiles et par endroits marécageux.

¹ Je remercie particulièrement Beya Abidi Belhadj historienne, Emna Kolsi et Nadia Regaieg architectes pour l'aimable concours qu'elles ont apporté à l'élaboration de cet article.

Les eaux des sources chloro-sulfatées et sodio-calciques sourdent à 46° au pied du Djebel Bou Kornine dont la base est constituée par des bancs argileux rougeâtres. Les eaux apparaissent par deux sources, peu distantes l'une de l'autre dans la direction de l'est à l'ouest. Ces sources font partie d'un site romain dont les constructions et les vestiges affleurent. Vers le milieu du XIX^{ème} siècle les eaux sont conduites par un canal en brique sous une voûte qui alimente deux établissements particuliers. Baignoires et bassins en marbre blanc recouverts d'un dôme complètent le dispositif. L'eau à 46 ° sourde des deux sources Aïn el Bey et Aïn el Ariane. Après avoir alimenté les établissements publics et particuliers les eaux des deux sources se rendent à la mer en formant faute d'un canal d'écoulement facile à tracer, un terrain marécageux dont les effluves en été donnent lieu à des fièvres intermittentes. Quelques 600 mètres séparent les contreforts du Djebel Bou Kornine et le rivage. Cette étroite bande de marécages, de friches et de sable va être mise en culture et en valeur dès le XVIII^{ème} siècle par l'implantation de la résidence hivernale beylicale à proximité de la montagne du Bou Kornine, de puits et de norias².

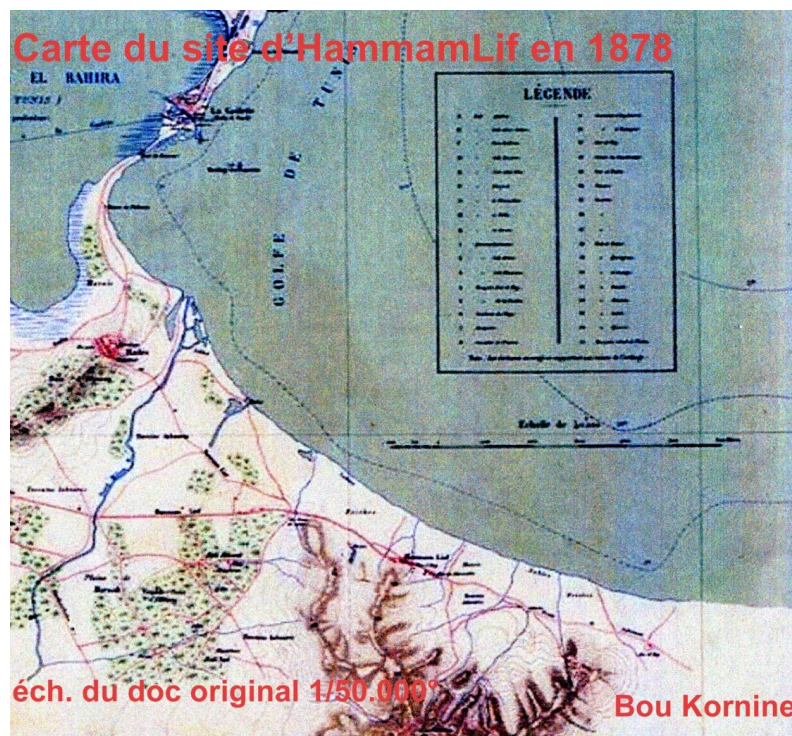


Fig. 2. Extrait de la carte « Golfe de Carthage et ses environs », carte du Commandant Perrier, 1878. Le site d'Hammam Lif entre l'Oued Meliane et Bir el Bey. www.Gallica.bnf.fr

2. Les premières implantations, XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècles

Le premier lieudit d'Hammam Lif (Hammam-al -anf) à 16 kilomètres de Tunis, situé sur les sources thermales au pied du pic boisé du Bou Kornine a été créé et habité dès le milieu du XVIII^e siècle par la cour beylicale, les dignitaires et les notables de Tunis qui s'y font bâtir des maisons et des pavillons de plaisance avec dépendances depuis 1747. Avec la confirmation de la villégiature beylicale et l'édification du palais du Dar El Bey et de son établissement thermal monumental en 1828³, la localité d'Hammam Lif attire les notables et les curistes venus de Tunis et de la région. L'installation thermique comprend alors une aile dédiée à la cour beylicale et un fondouq pour le public et la population des petites gens. Les

² Paul Guyon (Dr.), 1864, p. 6-7.

³ Beya Abidi, 2016, p. 5-7

premiers pavillons entourés de jardins maraîchers, d'olivettes, de vergers et de palmiers s'implantent au pied du Bou Kornine sur la piste dite « Tariq Al Sahil », (route du Sahel), devenue en 1874 route de Tunis à Hammam Lif. La région est agricole et ponctuée de petits centres habités entre les coteaux de Mégrine et de Radès à l'est et la ravine de Borj Cedria à l'ouest. Le territoire compris entre la route et le rivage n'est pas loin s'en faut un no-man's land vierge et nu. Battu par les vents et quasi désert six mois de l'année, il comprend des pistes d'accès au rivage, un débarcadère, des sebkhas et friches et quelques terres cultivées en « Ghars ». Le domaine dit « Henchir Hammam Lif » propriété beylicale, regroupe les installations thermales, le Dar El Bey, (palais beylical), les deux sources Aïn el Bey et Aïn el Ariane, les grandes demeures des dignitaires, les fondouqs et caravansérails, les dépendances de la domesticité, des puits, norias et écuries et quelques gourbis de fortune accrochés au pied du pic et attenant au domaine. Un aqueduc accroché au Bou Kornine alimente le palais et ses dépendances en eau potable. En 1876 cette propriété devient celle du Bey des camps Ali Bey (1882-1904). Elle se tient entre la montagne et la mer sur une profondeur de quelques 600 mètres au milieu d'autres *Henchir-s* / propriétés agricoles⁴ (*Henchir Naasane*, *Farch el Khébir*, *Statir al Garouba*, *Henchir Essabab*, Domaine d'Hammam Lif, les Hauts d'Hammam Lif, les Treize Jardins) cultivés et propriété beylicale. Devenue résidence beylicale et groupement d'habitations autour du palais, HammamLif verra se succéder de 1824 à 1957 tous les souverains régnants de la Régence de Tunis. Mais c'est avec Mohammed Al Sadok Bey (1859-1882) qu'elle prendra son essor et entamera sa transformation. Avec l'avènement du protectorat des modifications substantielles ont lieu à Hammam Lif.

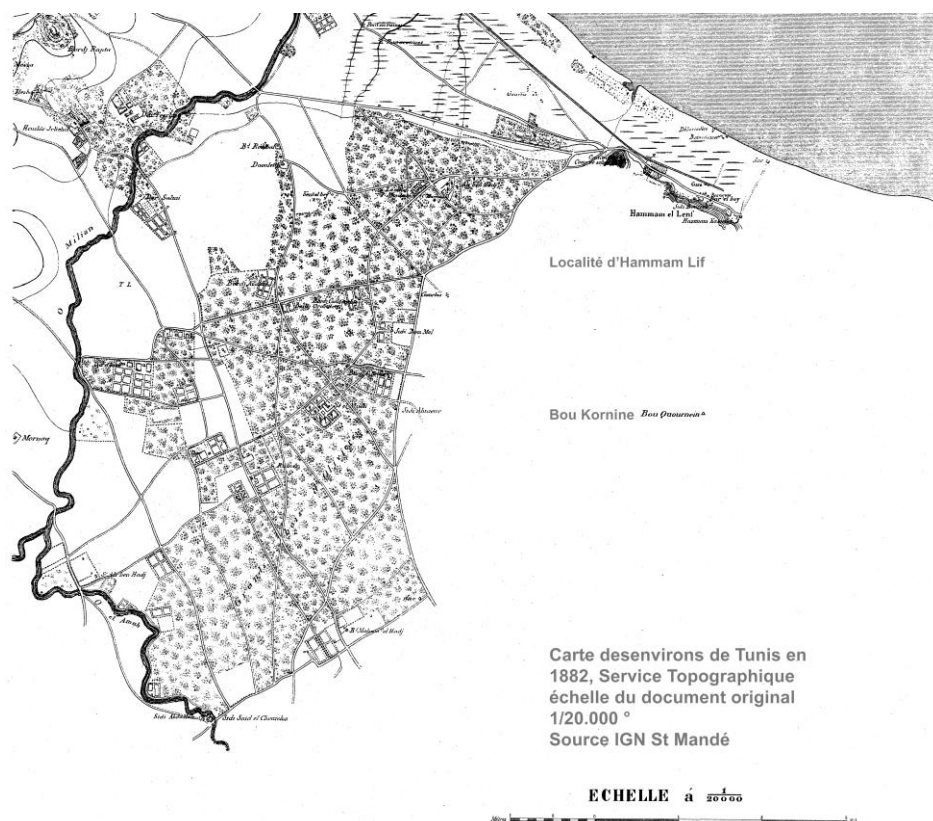


Fig. 3 : Extrait de la « Cartes de environs de Tunis », au 1/20.000°, Service Topographique.

IGN, Saint-Mandé. Le site d'Hammam Lif entre la montagne et la mer est un territoire de marécages et de friches.

⁴ La direction des Domaines de l'Etat a acheté à Ali Bey l'ensemble des propriétés et *Henchir-s* d'hammam Lif sis entre le Jebel Bou Kornine et le rivage.

En 1882 la construction de la voie ferrée Tunis-Hammam Lif est achevée permettant la liaison avec la capitale, l'afflux de la population et la réalisation de *fondouqs* et de logements près des sources. En 1881 l'ensemble des sources et des établissements thermaux devient propriété de l'Etat. En 1883, un nouvel établissement thermal moderne, *El Hammam Es- Sourî* ou *Hôtel des Thermes* voit le jour à proximité de la résidence beylicale et au nord de la route de Tunis à Hammam Lif. Il est l'œuvre de la *Société Hammam-Lif –Tunis* qui se voit accorder une concession pour sa gestion et réalisation. Il sera édifié en dix ans de 1883 à 1893 et signera l'impulsion du thermalisme moderne à Hammam Lif. Autre fait décisif des premiers moments du protectorat, la Direction des Domaines de l'Etat a acheté à Ali Bey l'ensemble des propriétés situées entre le mont Bou Kornine et le rivage. Les autres terres *Melk* voisines ont été préemptées par la Direction de l'Agriculture du Commerce et de la Colonisation et constituées en domaine de l'Etat. Ainsi entre 1880 et 1885, la vocation thermique d'hammam Lif s'affirme, tandis que sont mis en place par l'Administration du protectorat les mécanismes fonciers et financiers qui vont permettre à des hommes d'affaires capitalistes (Banque de Tunisie) de réaliser une opération fructueuse. Hammam Lif, ville d'eaux, « station » thermique et balnéaire est appelée à naître et à se développer. Entre 1885 et 1896, la restriction de la propriété beylicale Henchir Hammam Lif à 1 hectare, la dépossession des terres et terrains Habous ou Melk autour du palais et entre le Bou Kornine et le rivage, la mise en place des premières infrastructures viaires et tracés au sol vont radicalement modifier le paysage de la localité d'Hammam Lif et sa structure.

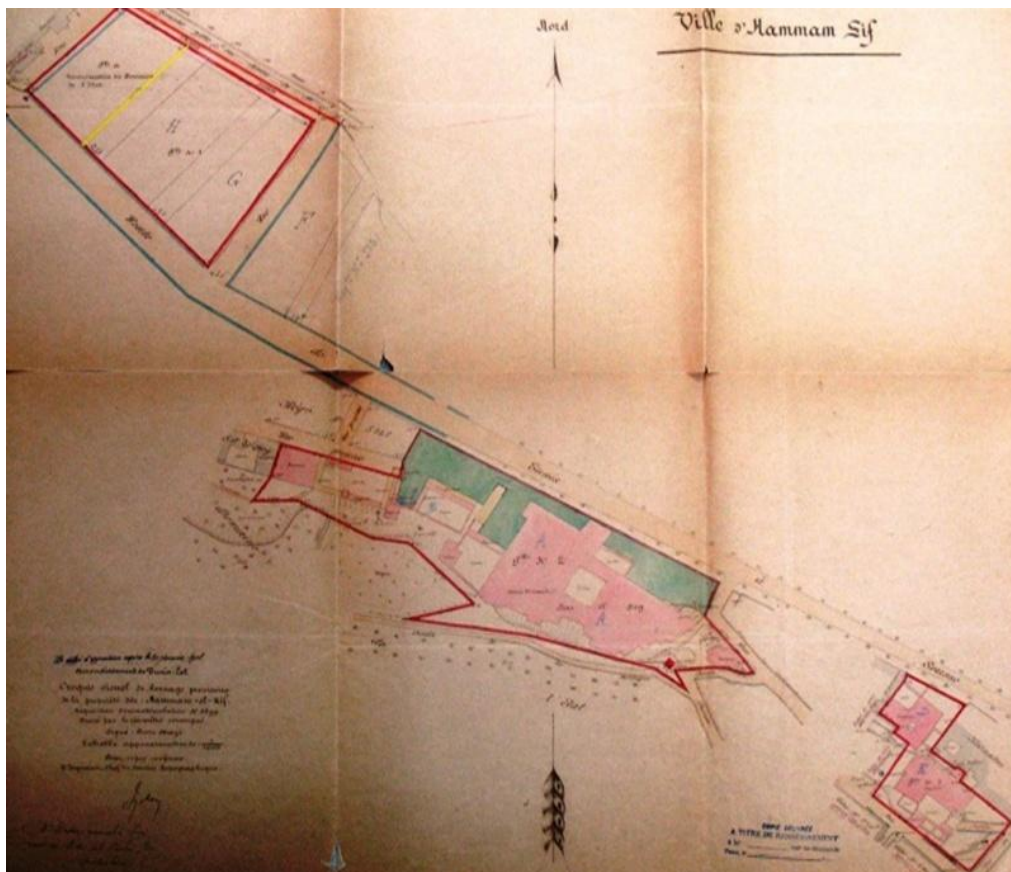


Fig. 4. Extrait du plan de la propriété *Henchir Hammam Lif*, le palais beylical et ses dépendances.
Beya Abidi, 2016.

En 1885, il n'existe pas encore de centre habité à l'ouest entre Radès et Hammam Lif. Les terrains autour du Dar el Bey et de part et d'autre de la ligne de chemin de fer sont plantés de palmiers, de vergers et de jardins maraîchers. Une gare a vu le jour en face du Dar El Bey et au droit de la piste qui mène perpendiculairement au rivage. Un débarcadère et des bains de mer ont été installés sur la plage. Quelques rares villas sont apparues entre la gare et le bord de mer ⁵.

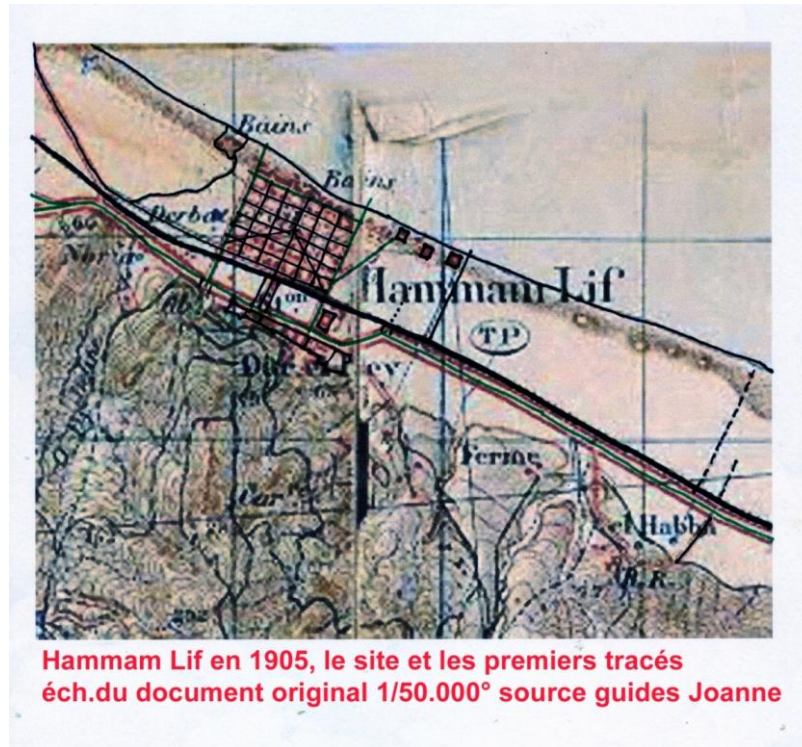


Fig. 5. Hammam Lif, premier noyau urbain entre mer et montagne, 1905.

3. Hammam Lif, genèse d'une station thermale et balnéaire, 1885-1905

Les principes et mécanismes qui ont permis la concrétisation, les tracés et la naissance du nouveau centre d'Hammam Lif sont ceux de l'expropriation pour cause d'utilité publique (1858-1905) et celui de la concession à des sociétés privées.

3.1. La Banque de Tunisie et la Société d'Hammam Lif-Tunis (1885-1895)

Entre 1880 et 1895 la Direction de l'Agriculture, du Commerce et de la Colonisation a acquis ou préempté les terres *Melk* et *Henchir* de la localité autour de Hammam Lif, entre la gare et la mer et d'est en ouest. Ces propriétés sont devenues domaine de l'Etat. Elles ont été gérées par le Service des Domaines et la Direction des Finances jusqu'en 1892 où une première convention concède à la Banque de Tunisie une partie des terrains appartenant à l'Etat. En 1893, la Banque de Tunisie a cédé ses droits et charges sur ces terrains pour une durée de 10 ans à la Société d'Hammam Lif-Tunis. Une autre convention entre la banque de Tunisie et la Direction Générale des Travaux Publics, 19 août 1893, permet le début des grands travaux de voirie et la cession des terrains nécessaires aux voies publiques. Enfin la *Société d'Hammam Lif-Tunis* est instituée par concession et convention du 24 mai 1895 en lieu et place de la Banque de Tunisie⁶, comme propriétaire et gestionnaire des terrains Melk à Hammam Lif,

⁵ Paul Sebag, 1998, p. 360-365.

⁶ La Banque de Tunisie est une société anonyme au capital de 8 millions de francs dont le conseil d'administration est composé de représentants de la Compagnie Bône Guelma, de la Compagnie Générale

issus du Domaine de l'Etat, à charge pour elle de les lotir en lots et de les mettre en vente. L'Administration des Domaines de l'Etat, la Direction Générale de l'agriculture, du Commerce et de la Colonisation et la Direction Générale des Travaux Publics supervisent les travaux, la location et la vente des immeubles domaniaux à Hammam Lif.

3.2. Premières infrastructures, tracés et équipements, 1890-1905

La *Société d'Hammam Lif-Tunis* a donc acquis diverses propriétés Melk parmi les terrains immatriculés à vendre par lots, issus du Domaine de l'Etat et concédés à la Banque de Tunisie. A ce stade, la Direction des Travaux Publics et ses ingénieurs de la Voirie ont déjà pensé et commencé à mettre en place les premiers tracés de rues et de boulevards perpendiculaires et parallèles au rivage qui constitueront le noyau initial du nouveau centre d'Hammam Lif. Celui-ci est conçu comme un carré de 550 mètres de côté entre la voie ferrée et le rivage. En 1890 commencent les travaux du Casino accordé par concession à la Société d'Hammam Lif- Tunis.

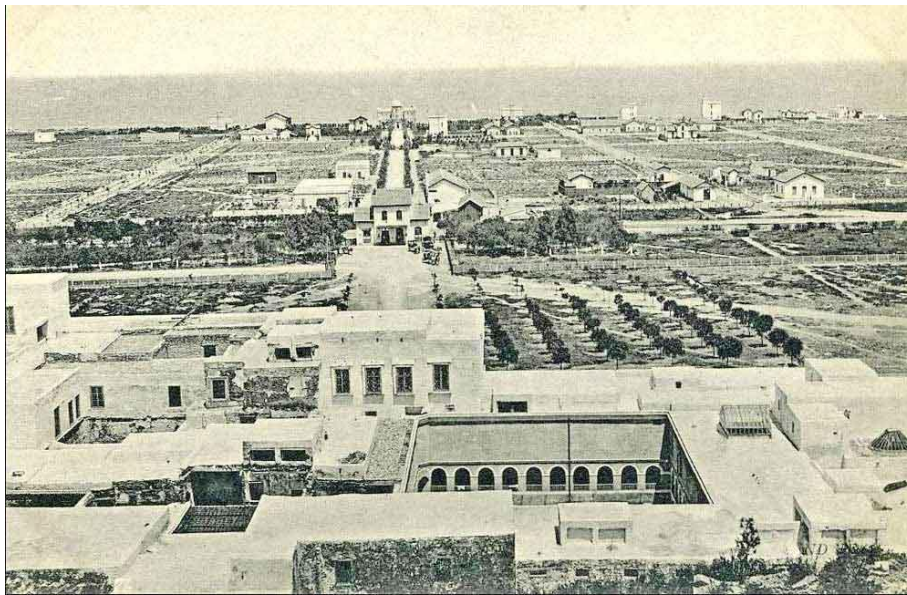


Fig. 6. Vue du territoire d'Hammam Lif en 1900 depuis le palais beylical vers le Casino et le rivage.

Cette année est une année charnière dans le développement des nouveaux tracés et lotissement des terrains. L'avenue principale qui va de la gare au Casino s'articule autour d'un rond point d'où partent deux diagonales (sud est et sud ouest) en direction de la voie ferrée. La figure géométrique du carré initial de 550 mètres de côté irrigué par ses deux diagonales est divisée en une trame de 7 rues d'est en ouest et une autre trame de 6 rues du nord au sud. Le quadrillage de l'ensemble découpe des îlots carrés ou rectangulaires de tailles et d'emprises variées (60 x 60 m, 70 x 70 m, 80 x 60 m, 60 x 160 m) qui mettront plus de deux décennies à se remplir et à être édifiés. L'année 1890, est ainsi celle de l'édification du Casino et du Théâtre adjacent, de la plantation des axes principaux (eucalyptus et palmiers) , de l'aménagement des abords de la gare (esplanade et plantations), de la création d'un marché couvert, des premiers travaux de la Promenade de la corniche aménagée sur la plage , du lancement d'un projet de Tramway électrique Tunis-Radès-Hammam-Lif qui connaîtra de nombreuses versions et difficultés à naître et finalement ne verra jamais le jour (1900-1930).

Transatlantique, de la Banque Transatlantique, de la société Marseillaise de Crédit industriel et commercial et de Dépôts et de divers banquiers. Elle cédera ses droits et charges à la Société d'hammam Lif –Tunis par convention du 24 mai 1895.

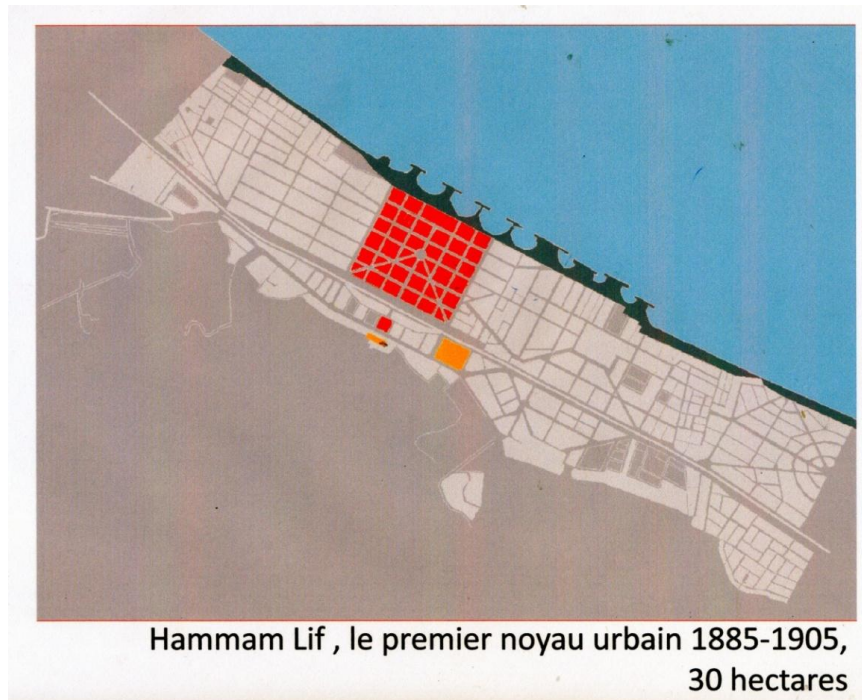


Fig. 7. Géométrie et tracés du premier noyau urbain. Cartographie L.Ammar, échelle du document original 1/20.000°.

Entre 1885 et 1895 les premiers tracés de pistes et de rues vont se superposer aux anciennes pistes et fossés d'écoulement des eaux de ruissellement du Bou Kornine. Les anciens terrains salés inondés en hiver, les marécages et les friches vont faire place peu à peu à des rues de 10, 14, 15 et 16 mètres de large sommairement carrossées et cailloutées, à des lots de terrains assainis et à des constructions éparées qui ponctuent le nouveau centre urbain. A partir de 1895 et avec l'inauguration du tout nouveau Casino Hammam Lif attire de nombreux curistes à la fin de l'hiver, des estivants venus de Tunis à la belle saison et toute une population qui ne trouvant pas à se loger à Tunis vient s'y établir, tunisiens, italiens et européens toutes catégories sociales confondus.



Fig. 8. Vue de la plage et du Casino d'Hammam Lif en 1900.



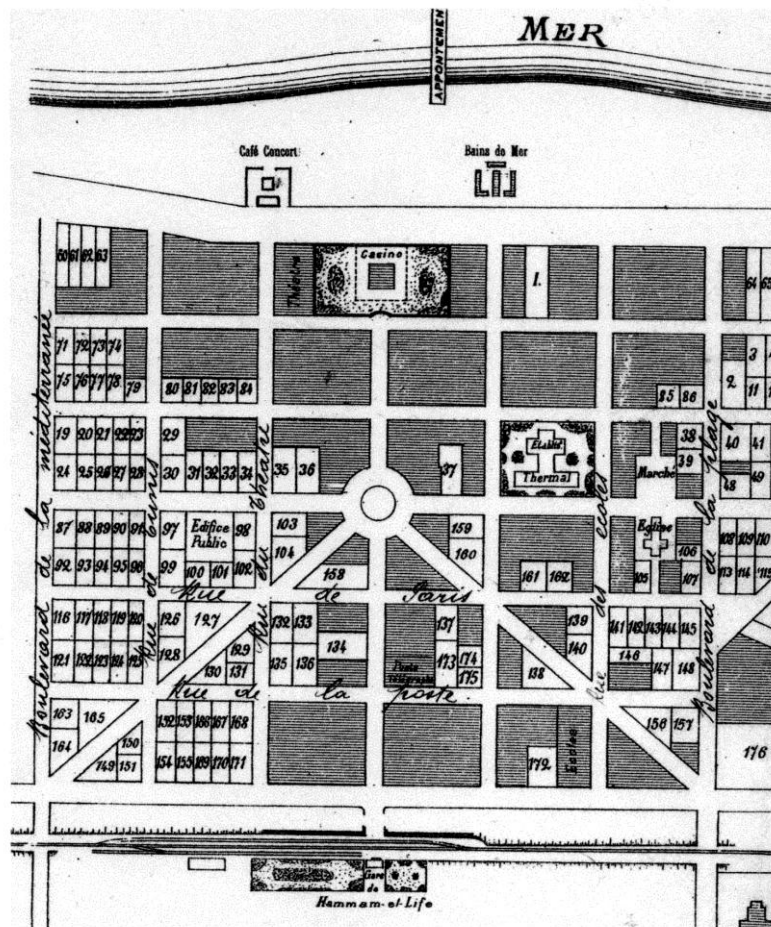
Fig. 9. Le Grand Hôtel, le Casino et le Boulevard maritime, 1905.



Fig. 10. Hammam Lif, rotondes et baigneurs, 1905.

La Société d'Hammam Lif -Tunis a décidé de faire de la localité un centre thermal et de villégiature estivale, avec une plage qui devient à la mode, un Casino fréquenté aussi bien par les européens que par les tunisiens, des édifices publics indispensables et les premières belles villas au pied du Bou Kornine ou sur le rivage rehaussant l'attrait du site et la vocation résidentielle du centre d'Hammam Lif⁷.

⁷ Tunis Journal, *La station balnéaire d'Hammam Lif*, 27 fév 1885, *Hammam Lif*, 28 août 1889, Gallica.Bnf.



Plan parcellaire du premier centre urbain au 1/5000°, échelle du document original 1/4000°,
source Société d'HamamLif-Tunis, ANT Série M5/Cart 16/Dos 78 1918

Fig. 10 bis. La grille perpendiculaire et parallèle au rivage est infléchie par deux diagonales en direction de la voie ferrée. Les rues seront nommées progressivement de 1895 à 1910.

La commune d’Hammam Lif naît par décret du 9 mars 1899. Et le premier Conseil Municipal dont le Vice-Président est Paul Hackenberger, Président de la *Société d’Hammam Lif – Tunis* et considéré comme le créateur d’Hammam Lif, est le pivot institutionnel du développement de l’urbanisation de la station en cette entrée dans le siècle.

De la naissance de la commune à l'année 1905, se sont lentement mis en route les processus d'expropriation et d'acquisition des terrains, les premières viabilisations des rues, avenues, boulevards et tracés urbains, l'assainissement des vestiges des anciens marécages de la gare à la plage sur une longueur de plus de 850 mètres par 550 mètres de large et qui représentent plusieurs centaines de mille mètres carrés appartenant maintenant à la Société d'Hammam-Lif –Tunis. La question de l'alimentation en eau potable et de l'approvisionnement en vivres du nouveau centre se posent avec acuité. Celles-ci seront récurrentes jusque dans les décennies suivantes. Le règlement de voirie de la ville apparaît en 1903. Il entend gérer la vie urbaine et les constructions dans leurs moindres détails et réglemente toute infraction humaine ou animale à l'hygiène et à la sécurité dans la voie publique. Les faits montrent qu'il aura fort à faire pour tenter de s'opposer aux pratiques de la population et de déjouer les assauts

populaires sur l'occupation de l'espace public⁸. La presse de l'époque se fait l'écho des lenteurs et des souffrances qui affectent la station balnéaire d'Hammam Lif en ce début de siècle, station qu'attend « *un grand développement si le gouvernement veut bien entreprendre de mettre en œuvre le plan de lotir les terrains et d'attirer immédiatement à Hammam Lif négociants, industriels, fonctionnaires, bouchers, boulangers, épiciers et tous les métiers* »⁹.

Ainsi dans une lente gestation de 1885 à 1905, la station thermale et balnéaire d'Hammam Lif a vu le jour et s'est transformée d'une localité groupée autour des résidences et palais et de la villégiature beylicale en un centre urbain doté de thermes, d'édifices publics (Casino, Hôtel de Ville, Eglise, gare, Marché, Postes et Télégraphes, Ecoles), d'une belle plage, de loisirs et de divertissements, d'un cadre pittoresque alternant mer et montagne, d'une population qui promet d'être plus importante. Il aura fallu plus de 20 ans pour que les anciennes propriétés domaniales beylicales et les Henchirs soient immatriculés et vendus à des particuliers à des sociétés privées, ou à des banques, que les premiers arrivants s'installent et bâtissent leurs maisons et villas, que les estivants déferlent en train ou avec leurs arabas, voitures ou charrettes pour humer l'air de la mer et profiter de la saison d'été à l'abri des chaleurs de Tunis , que la commune d'Hammam Lif et la Voirie assurent la transformation du paysage urbain et de la vie d'une petit centre « colonial » de 1500 habitants dont 900 tunisiens musulmans et 600 européens.

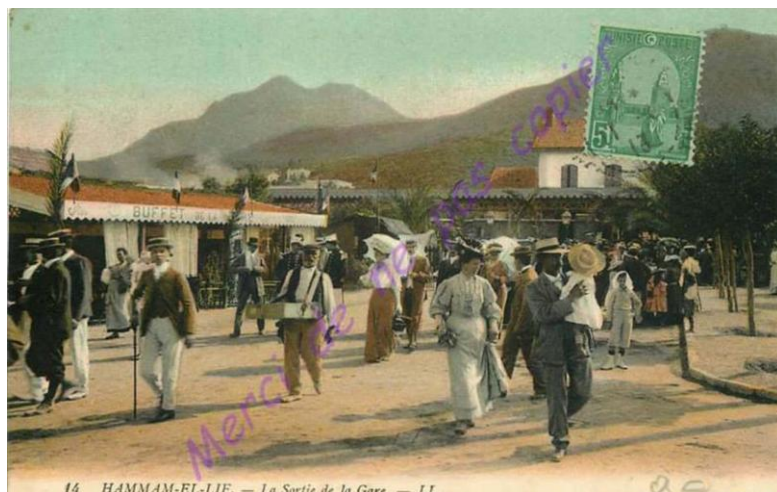


Fig. 11. Hammam Lif, la gare, circa 1910.

4. Hammam Lif, tracés et développement urbain, 1905-1935

Au premier noyau initial sensiblement carré (550 m x 450 m) va s'adjoindre à l'est une deuxième extension centrée autour d'une vaste place carrée¹⁰. La composition s'organise en un rectangle de 900 m x 500 m d'une superficie de 45 hectares, elle sera réalisée progressivement de 1905 à 1918. Elle développe au sud de la voie ferrée un découpage de terrains en diagonales articulés par des placettes et négocie avec les contraintes de la topographie prise entre les contreforts du Bou Kornine et le chemin de fer. Six axes perpendiculaires au rivage et six autres axes parallèles à la voie ferrée organisent un ensemble d'îlots plus vastes que ceux du carré initial. Contrairement au centre initial dont les voies sont nommées dès 1889, cette deuxième extension proposera de numéroté simplement les rues et

⁸ La Petite Tunisie, Journal républicain, indépendant, « *Hammam Lif, station balnéaire en souffrance* », 13 juillet 1905, Gallica, Bnf

⁹ ANT. Série M5, carton 16, dossier 38, 1920-1935. Cette grande place de 170 x 140 mètres (2,3 hectares) sera transformée en stade dans les années 1920-1925

¹⁰ Hammam al Aryane, El Hammam Es-Souri, Etablissement thermal rue des Ecoles, avenue du Bou Kornine.

d'en prolonger certaines parallèles au rivage (rue des Mimosas, avenue du Bou Kornine). De grands lots de 1hectare environ, sont tracés et découpés rapidement dans l'attente de subdivisions et de lotissements à venir. Les particuliers et les lotisseurs s'adresseront au Service de la Voirie de la commune et à la Direction de la Conservation foncière.



Fig. 12. L'axe majeur de l'avenue du Casino et les terrains limitrophes vus depuis le rivage, circa 1910.



Fig. 13. Hammam Lif, vue générale à partir de l'emprise de la voie ferrée, circa 1920.

Il semble que cette seconde extension du centre d'Hammam Lif ait été pensée dans l'urgence et dans ses grandes lignes sans faire l'objet du même contrôle et détail que le premier noyau urbain. A l'instar de celles du noyau initial l'emprise des rues projetées varie de 10, 12, 14 et 16 mètres. Elles sont construites d'abord sommairement de tout venant de pierre graveleuse et de pierre concassée damée. La construction de la chaussée et des trottoirs mettra des années car les opérations de remblaiement et de nivellement s'avéraient coûteuses. Il faudra attendre les années 1925 pour que les rues et avenues d'Hammam Lif, première et deuxième extension comprise, soient définitivement achevées. Quant à l'assainissement et au remplacement des fosses d'aisance à vidanger par un réseau d'égouts, il ne se profilera qu'à l'aube des années 1950 et fera de la question sanitaire une question récurrente.

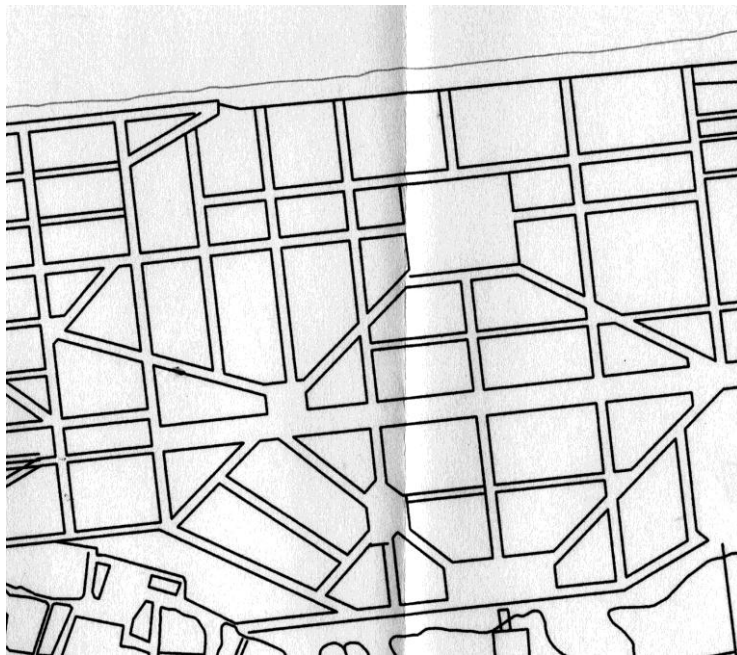


Fig. 14. La deuxième extension à l'est du premier noyau urbain, 45 hectares. Articulation de places et de tracés réguliers infléchis par la topographie de la montagne. Echelle du document original 1/10.000°, source Wahiba Chabbi, 2014.

5. Vie urbaine, loisirs et activités, 1905-1935

Entre 1905 et 1935 Hammam Lif va s'affirmer comme le centre le plus important de la banlieue sud de Tunis. Les Beys, Naceur Bey (1906-1922), Muhammad el Habib (1922-1929, Ahmad Bey (1929-1942), Moncef Bey (1942-1943), Lamine Bey (1943-1957), s'y rendent chaque année au printemps avec leur famille, garde, dignitaires et domesticité, assurant la continuité de la villégiature beylicale. Celle-ci constitue un attrait pour la population musulmane qui afflue à cette période de l'année. Trois établissements thermaux assurent les besoins des curistes à la fin de l'hiver¹¹. Ceux-ci accueillent et fournissent les équipements nécessaires à une clientèle aisée et aux classes populaires avec des tarifs spécifiques. La plage face au Casino est aménagée par une jetée des cabines de bains de mer et des rotondes. De nombreux visiteurs et habitants se sont installés à Hammam Lif pour la saison ou définitivement en raison du climat et de la proximité par le train avec la capitale et les autres centres proches (Jbel Jloud, Mégrine, Radès, Saint-Germain, Potinville). La population a cru sensiblement. En 1910, à Hammam Lif elle est de 1500 tunisiens musulmans, 852 italiens, 204 français, 28 maltais, 14 autres européens.

En 1914 la population avoisine les 2500 habitants. A la fonction résidentielle et estivale confirmée s'est associée très tôt une fonction industrielle dans les industries du bâtiment. Les carrières fournissent la pierre à bâtir, le ballast et le sable. On y fabrique de la chaux hydraulique et des ciments¹². Les industries et fours à chaux se tiennent au sud de la ville entre le chemin de fer et les contreforts du Bou Kornine, à proximité des cimetières musulman et européen ou à Jbel El Aïn. La proximité des centres d'activités de la banlieue sud, Jbel

¹¹ Société Française des Chaux et Ciments, Société Anonyme des Chaux et Ciments Thermes.

¹² ANT. Série M5, carton 16, dossiers : 119, 122, 1920-1946 ; correspondances et procès-verbaux sur la création de lotissements et extensions de rues à Hammam Lif. Ces lotissements privés sont constitués par incorporation de rues projetées et de terrains au domaine communal d'Hammam Lif. Ils se tiennent dans différents quartiers de la grille urbaine, en front de mer, près du stade, à Jbel el Aïn, au Champ de courses, ils comprennent des parcelles de taille moyenne et minimale de 100 à 150 m² qui sont très demandées.



Jlound, Potinville et Mégrine a attiré une population ouvrière et de petits métiers à Hammam Lif. Ceux-ci logent en ville et finissent par acquérir de petits lots dans des lotissements privés¹³. D'autres emménagent dans des oukalas ou petits immeubles à la chambrée, d'autres encore construisent au pied de la montagne baraques ou gourbis de fortune. Les classes aisées elles, se sont fait construire de belles villas sur le bord de mer ou au pied de la montagne, les classes moyennes, petits fonctionnaires et employés habitent le centre ville dans de petits pavillons ou maisonnettes avec jardins fruitier ou maraîcher.

La population d'Hammam Lif à l'instar de celle de la Régence est mélangée sinon cosmopolite. Les italiens majoritaires et fortement représentés jusque dans les années 1930 occupent une place de choix parmi les européens. Les tunisiens musulmans sont majoritaires tandis que les juifs tunisiens représentent 1/3 de la population musulmane. Le nombre de français s'accroît progressivement entre 1900 et 1930. Maltais et autres étrangers complètent le tableau d'une population aux classes sociales variées et aux profils contrastés.

La vocation résidentielle, thermale et de villégiature de la ville attire notamment restaurateurs, cafetiers, hôteliers, marchands forains, petits métiers, marchands ambulants, gens de maison, jardiniers, artisans et petits commerçants, etc ... La population active et résidentielle permanente se mêle aux estivants et aux curistes et double pendant la saison estivale. Les rues et les places d'Hammam Lif, objets d'une surveillance stricte et quotidienne du Service de la Voirie communal, sont investies par toute une population hétéroclite qui habite littéralement la voie publique. Avant la promulgation du Règlement de Voirie (1903), le Service de la Voirie municipale avait bien du mal à contenir l'afflux de gens de toutes conditions dans les rues de la ville. Animaux de bât, chèvres et vaches laitières, moutons et chiens errants, colporteurs et mendiants, charrettes, arabas, voitures à place, vendeurs ambulants de casse-croûte et de boissons fraîches, marchands forains, un monde humain et animal se déverse dans les carrefours les plus visités, les ronds points et les places de la commune, occasionnant des désordres et désagréments aux règles de l'hygiène, de la sécurité et de la bienséance. Les procès verbaux et correspondances du Service de la Voirie regorgent d'anecdotes et de rapports sur les conflits entre les occupants temporaires de la voie publique et les normes de circulation, d'hygiène et de sécurité émises par les services municipaux. La commune émettra des taxes et des impôts sur le stationnement et les activités temporaires sur la voie publique¹⁴.

Tandis que les îlots et terrains de la ville se couvrent de villas et de maisons bourgeoises ou plus modestes, les alentours de la Promenade de la corniche (appelée aussi Boulevard de la mer ou Boulevard maritime) sont littéralement pris d'assaut à la belle saison.

¹³ ANT. Série M5, carton 16, dossier 95.

¹⁴ Myriam Harry, Tunis la Blanche, Paris, Fayard, 1910, p.15-18. « Mais c'est à la plage d'Hammam Lif, surtout qu'il faut aller, à cette plage célèbre par ses « rotondes » qui sont, en somme, une espèce de « bateau de fleurs » africain. Ces rotondes, dénommées ainsi, sans doute, parce qu'elles sont carrées, s'avancent loin sur la mer, bâties sur des pilotis et rattachées au rivage par des passerelles. (...) Arabes, juifs, européens y viennent passer la journée et même la nuit ; car si chaud qu'il fasse à Tunis, ici la température est exquise, le vent salé et frais. (...). ».



Fig. 15. Hammam Lif, la page vers Saint-Germain, 1922.

C'est ainsi que de mai à octobre par le train, en charrettes ou en arabas chargées de meubles de matelas et d'effets divers, la population de Tunis et des environs proches d'hammam Lif afflue pour humer l'air de la mer et profiter du séjour estival¹⁵. Sur la plage quelques campements de fortune s'organisent pour les plus modestes. Des pêcheurs avec leurs barques ramènent au matin la prise de la journée. Dans les années 1920 le bain de mer est prisé tant par les européens que par les tunisiens. La plage d'Hammam Lif est assez vaste et longue, de Saint-Germain à Borj Cedria, pour offrir à chacun l'emplacement privilégié et le lieu de la baignade et du séjour sur le rivage.

Au Casino (1890-1894) et au Théâtre les amateurs de distractions et d'amusements se bousculent pour se divertir et aux français et européens se joint une clientèle de dignitaires tunisiens triés sur le volet. Casino et Théâtre ont rapidement conquis la population aisée qui venait y souper le soir, y goûter les plaisirs des jeux de hasard et le spectacle des comédies et opérettes. Le Casino est un lieu mixte qui rassemble hommes et femmes dans des tenues vestimentaires de rigueur. On y joue au baccarat, on y danse, on s'y restaure en grande pompe et on y goûte la fraîcheur des soirées étoilées au bord de la mer¹⁶. Les environs du Casino sont plantés de beaux jardins et de belles essences. L'orchestre y entonne des quadrilles, des polkas et des valse, une terrasse de plein air agrémenté l'ensemble pour des dîners dansants et des soirées face au rivage¹⁷.



Fig. 16. Hammam Lif, la corniche, la plage et le Casino, 1907.

¹⁵ La Dépêche Tunisienne, 19 juillet 1896, *Hammam Lif*, Gallica Bnf.

¹⁶ La Dépêche Tunisienne, 5 février 1897, *Chronique régionale, Hammam Lif*, Gallica, Bnf.

¹⁷ ANT. Série M5, carton 16, dossier 119. Il s'agit des lotissements : Java, Hammam Lif Avenir, Boussen Hammam Lif, Mascaro.

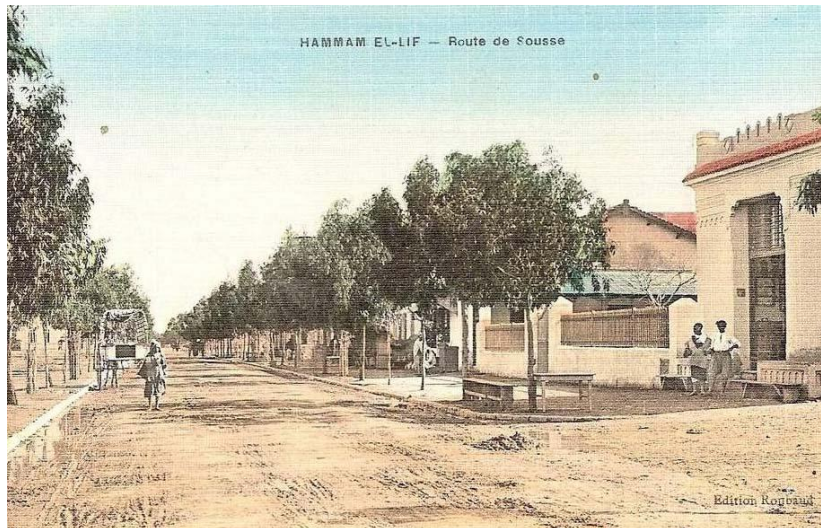


Fig. 17. Hammam Lif, la route de Sousse, circa 1920.

Ainsi Hammam Lif au début des années 1920 est-elle une ville de banlieue en plein essor et effervescence, bien desservie par la route et par le train, et dont la population tunisienne et européenne s'accroît.

Morphologie et développement urbain 1920-1935

La morphologie urbaine de ce centre thermal et estival est en voie d'extension et ne peut s'inscrire que dans cette étroite bande de terres de 500 m de large environ qui sépare le pic du Bou Kornine du rivage. Au seuil des années 1920, la commune d'Hammam Lif dispose de tous les équipements publics nécessaires, de l'adduction en eau potable et de l'électricité.

Au début des années 1920-1925, Hammam Lif poursuit son expansion urbaine avec l'apparition de nouveaux immeubles, de nouvelles maisons et de lotissements privés sur les terrains de la première implantation et de la seconde extension. Les problèmes récurrents d'adduction d'eau et d'assainissement associés à ceux de la viabilisation de la voirie sont le lot quotidien des habitants et des services municipaux. Bien que les premières implantations ne soient pas complètement densifiées et saturées, le « besoin » d'étendre la ville et de profiter des opportunités foncières se fait jour. C'est ainsi que la Société « *HammamLif Champ de courses* » met en œuvre en 1925 un nouveau lotissement dénommé « Champ de Courses » à l'ouest de la ville sur d'anciens terrains marécageux bordant le rivage à l'est. L'ensemble de la propriété se tient dans un rectangle de 650m x 550 m soit près de 4 hectares. Le découpage proposé et réalisé est un découpage linéaire parallèle au rivage, rationnel et économe en voirie. Adjacent du premier centre urbain à l'ouest, le lotissement « Champ de Courses » se raccorde aux voies existantes par les rues parallèles au rivage : avenue du Bou Kornine, rue de la Poste, rue des Mimosas, rue du Chemin de fer, rue de Paris, Boulevard de Saint-Germain (anc. Promenade de la corniche). Il assure ainsi la continuité viaire horizontale et présente des voies de 12, 14, 15 et 16 mètres d'emprise. Le lotissement présente un découpage parcellaire diversifié de 150 m² à 1400 m² et s'achève à l'ouest avec la propriété « Lore » au passage à niveau entre la route RN1 et la rue Ibn Khaldoun. Il sera achevé en 1938 et mettra plus de dix ans à être constitué, loti et habité. Les lots sont proposés à toutes les bourses et les ventes connaissent une envolée entre 1928 et 1932. Parmi les acquéreurs on trouve nombre de tunisiens musulmans, de juifs tunisiens et de maltais¹⁸. Les lotisseurs Ange Naccache et

¹⁸ ANT. Série M5, carton 16, dossier 62. Plan d'aménagement du périmètre communal d'Hammam Lif, 1948-1952.

Consorts ont conçu un principe de lotissement quia eu du succès en tenant compte des raccordements de voirie, de l'économie du découpage des lots et de la diversification de la taille des parcelles. Avec ce troisième lotissement important la ville d'Hammam Lif connaît sa troisième extension urbaine en l'espace d'un demi- siècle. En 1935 Hammam Lif compte 6700 habitants et sa population a triplé depuis 1910.

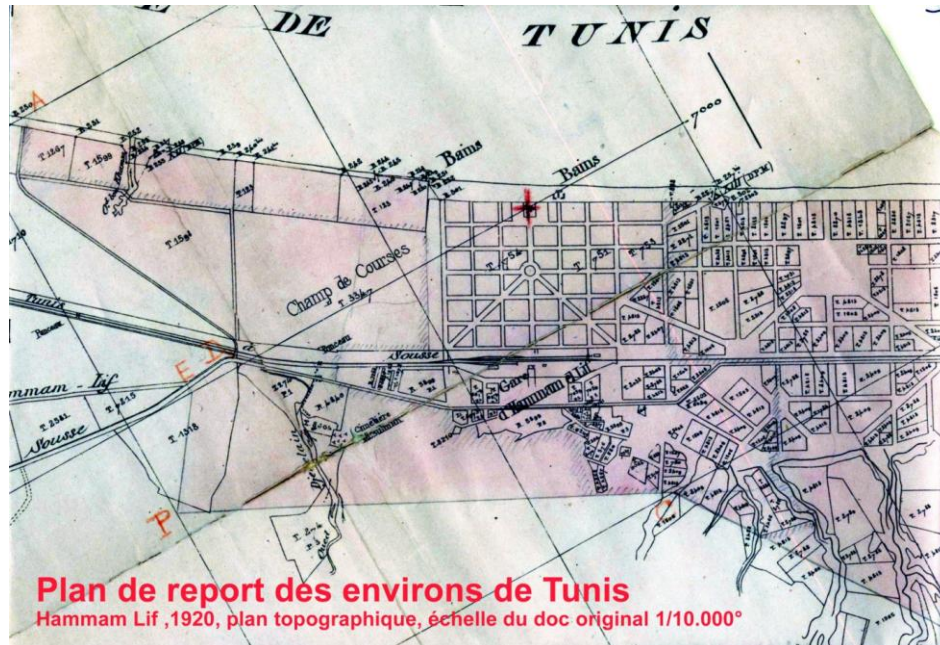


Fig. 18. Plan général des terrains urbanisés et terres de la commune d'Hammam Lif en 1920. A l'ouest et au sud de nouvelles occupations auront lieu au tournant des années 1930.

Des phénomènes nouveaux d'afflux de la population tunisienne de l'arrière-pays commencent à se faire sentir et les contrastes au sein de la société tunisienne se tendent. Hammam Lif en 1935, est au fait de son développement résidentiel, de villégiature et industriel. Elle est la plus importante des 5 communes de la banlieue sud de Tunis : Maxula-Radès, Saint-Germain, Mégrine, Fochville. Le centre du noyau urbain initial continue à vivre au rythme des estivants, des curistes et de la clientèle huppée du Casino et du Théâtre. Les atouts du paysage naturel et urbain, la proximité avec la capitale, la douceur du climat ont fait de cette station balnéaire et thermale un centre de résidence et d'activités apprécié par la population. Dans la seconde extension au lieu d'une grande place carrefour a été créé un stade municipal pour l'association de « La Jeunesse d'Hammam Lif » (1932). L'urbanisation du territoire communal reste à ce moment compris dans l'assiette naturelle du site entre mer et montagne, bordée par des limites foncières. Elle s'étend à la veille de la seconde guerre mondiale, sur près de 145 hectares (2,5 km x 0,650 km).

6. Hammam Lif, du principe du lotissement au plan d'aménagement ,1935-1955

Durant l'entre deux guerres à Hammam Lif, la population musulmane venue de l'arrière-pays s'accroît et densifie les lotissements privés successifs qui ont cours au sein du tissu urbain. Cette densification se poursuivra jusqu'à l'aube des années 1950 avec des implantations d'un habitat précaire au pied et dans les contreforts du Bou Kornine.

Les premiers bidonvilles à Hammam Lif apparaissent dans les années 1930-1940, ils viennent s'installer à proximité des cimetières au sud de la ville, dans des zones de carrières désaffectées, à proximité des industries et fabriques, dans des enrochements, le long des chemins, sentiers et pentes abruptes du Bou Kornine, entre la voie ferrée et les contreforts de

la montagne. Ils répondent à la destructuration des campagnes et aux déséquilibres sociaux entre tunisiens musulmans ruraux ou fraîchement arrivés en ville et citadins de souche. Les constructions sont précaires et sommaires, huttes, baraques, gourbis et constituées sur des terrains Habous ou appartenant au Domaine de l'Etat en infraction à la réglementation urbaine. Avec cette occupation de fait et malgré les tentatives infructueuses de délogement de ces populations sont nés à Hammam Lif des faubourgs pauvres et un habitat de fortune que les familles ont essayé d'améliorer dès qu'elles en avaient les moyens. Dans ces dernières années du protectorat les luttes et les revendications du Mouvement National tunisien pour l'indépendance jaillissent au grand jour en contrepoint des tentatives « d'humaniser » le protectorat français dans la Régence. Leur font écho les voix qui s'élèvent et réclament le même traitement pour la banlieue sud de Tunis que celui de la banlieue nord privilégiée. La question du logement et du relogement de la population musulmane surgit âprement. Les bombardements des années 1940-1943, ont éprouvé la population en partie sinistrée et rendu criantes les inégalités de traitement et les enjeux de la Reconstruction. Au Conseil municipal d'Hammam Lif les appels à la nécessité d'un plan d'aménagement de la commune se font pressants¹⁹.



Fig. 19. Hammam Lif, route de Sousse, voie ferrée, palais beylical et paysage du Bou Kornine
vus depuis la gare, circa 1930.

La banlieue sud de Tunis qui comprend 5 communes ²⁰ est desservie par le chemin de fer géré par la « Compagnie Fermière des chemins de fer Tunisiens ». Plusieurs fois évoqué et envisagé entre 1914 et 1935 le projet d'un Tramway reliant Tunis à la banlieue sud à l'instar de celui de la Goulette et desservant les plages de Radès, Saint-Germain et Hammam Lif sera en définitive abandonné faute d'accord entre la Compagnie Bône Guelma et la Compagnie des Tramways de Tunis. Au tournant des années 1940, Hammam Lif demeure le centre le plus important, son caractère industriel et ouvrier s'affirme à côté de la fonction résidentielle et de villégiature. L'hivernage de la résidence beylicale se poursuit avec Moncef Bey et Lamine Bey, la villégiature estivale, l'accès aux sources thermales, les divertissements du Casino, les fêtes et les kermesses, confirment l'attractivité de la station thermale et balnéaire dans et hors saison. La ville est passée de 6.700 habitants en 1935 à 22.000 habitants en 1955 et l'afflux de la population se poursuit si bien que les prédictions des techniciens et des urbanistes de

¹⁹ Hammam Lif, Saint-Germain, Radès, Mégrine, Fochville.

²⁰ ANT. Série M5, carton 16, dossier 76, 1899-1955. Lettre du Secrétaire de la section socialiste SFIO d'Hammam Lif au Directeur de l'Intérieur du 29 juin 1928.

l'heure, voient l'avenir de la population d'Hamam Lif atteindre 100.000 habitants à l'aube des années 1960.

Les industries de matériaux de construction implantées à Hamam Lif dans la zone sud répondent à celles des agglomérations voisines de Jbel Jloud, Bir Kassaa, Megrine, Ben Arous et entretiennent une dynamique d'échanges et d'activités. Hamam Lif est une petite ville de banlieue où les estivants venus de Tunis ou d'ailleurs pour la saison, se mêlent à une population permanente faite essentiellement de petits employés, de commerçants et d'artisans, d'ouvriers et de quelques industriels et familles aisées bourgeoises européennes ou relevant de la suite beylicale.

Dans les années 1930 à 1940 de l'entre-deux guerres, Hamam Lif connaît encore nombre de problèmes d'édilité, d'hygiène et de gestion municipales. Les ordures ménagères s'entassent, les services de balayage et de nettoyage n'assurent plus leur mission faute de paiement, des épidémies se déclarent, les fosses d'aisance continuent à être vidangées le soir dans la rue entre 20h et 21h. Le jardin du Casino est devenu un véritable dépotoir fréquenté par les vagabonds, l'éclairage public est défectueux et nécessite réparation, les plantations urbaines ne sont plus arrosées. Le constat est amer et les moyens et ressources municipales manquent pour rétablir l'ordre et les prestations nécessaires ²¹.

Les établissements thermaux et bains fréquentés par une population modeste sont inadaptés aux moyens de celle-ci car le transport et les cabines sont devenus trop chers. Au marché municipal règne le désordre et la loi des marchands, si bien que les légumes et produits qui viennent des environs du Mornag ou de Borj Cedria coûtent deux fois plus cher qu'à Tunis. Au conseil municipal les élus s'opposent les uns aux autres et le désordre est à son comble.

Les plaintes des associations et des particuliers s'agrèment et se répètent et sont rapportées dans les procès verbaux des réunions du conseil municipal ou adressées directement au Directeur de l'Intérieur. Dans le cadre d'une croissance démographique spectaculaire la situation semble préoccupante et les élus réclament d'urgence un plan d'extension et d'aménagement de la ville capable de résoudre et de gérer les problèmes du présent et de l'avenir.

²¹ ANT. Série M5, carton 16, dossier 62 ; correspondances et procès-verbaux du conseil municipal d'Hamam Lif, 1948-1952. Le conseil municipal en séance du 24 mai 1952 examine les vues sur le Plan d'extension d'Hamam Lif et émet des souhaits transmis à l'urbaniste et au ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

7. Les prémices de la modernité, le Plan d'Extension d'Hammam Lif, 1947-1955

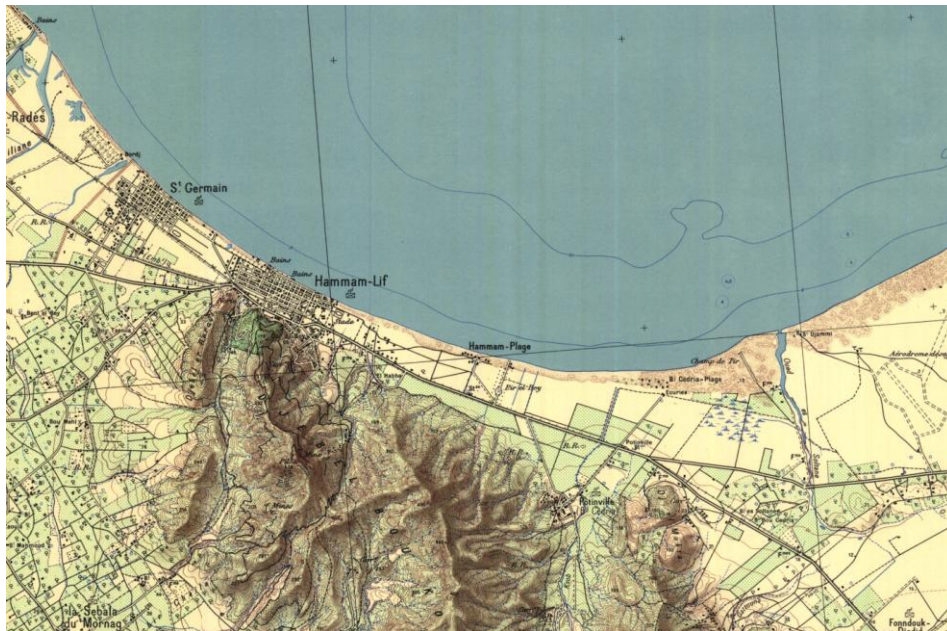


Fig. 20. Extrait de la carte « Tunis et environs » Service Topographique, échelle du document original 1/50.000°. Le site d'Hammam Lif entre Oued Miliane et Oued Soltane et les agglomérations voisines en 1950.

En 1947 Hammam Lif ne possède toujours pas de réseau d'égouts. Dans la ville le système des fosses d'aisance est saturé et ne convient plus à la forte croissance de la population. La densité de population atteint 400 habitants à l'hectare dans certains secteurs. Les thermes, la résidence beylicale, la mer et la montagne attirent toujours de nombreux habitants et estivants. La liaison avec Tunis permet à la population qui y travaille et à celle des autres localités proches de venir se loger à Hammam Lif. L'ensemble de la ville en 1945 s'étend sur 140 hectares environ, pour une population qui approche 20.000 habitants. Elle est limitée à l'ouest par le centre de Saint-Germain et à l'est par une zone inhabitée en direction de Bir el Bey et de Borj Cedria qui permettrait d'élargir le périmètre communal dans cette direction.

La structure du tissu des lotissements existants issue d'un quadrillage parallèle et perpendiculaire au rivage est densifiée et saturée avec la présence de maisons à rez-de-chaussée et un étage et quelques immeubles épars. Le morcellement des lots et les lotissements successifs ont saturé les possibilités de renouvellement du tissu urbain.

Face à cette situation, les réunions du conseil municipal (1947-1952) font état des revendications des élus et questions soulevées sur les limites de la commune saturée et dépourvue des nécessités pour l'afflux des populations à venir.²² Les urgences relèvent du déplacement de la limite du périmètre communal, de la nécessité de prévoir de nouveaux quartiers résidentiels, du doublement de la route de Sousse pour soulager la route principale, de la création d'une zone industrielle à l'embranchement de la route d'Hammam Lif et du Mornag, du prolongement de la corniche maritime vers Borj Cedria. Il est urgent et salutaire de réviser les conceptions anciennes en matière d'urbanisme et d'élaborer un plan d'aménagement moderne qui réponde aux nécessités de la ville.

²² Miche Deloge expose au conseil municipal les qualités et les principes du Plan de Zoning et d'Extension d'Hammam Lif.



**Hammam Lif , état des tracés et de l'urbanisation en 1950,
600 hectares**

Fig. 21. Hammam Lif, les différentes extensions urbaines entre 1885 et 1950.
Cartographie L.Ammar, échelle du document original 1/20.000°.

Le président du conseil municipal fait appel en 1947 à Michel Deloge, urbaniste au Commissariat à la Reconstruction et au Logement. Deloge expose devant le conseil municipal un premier plan instituant une zone requérant un plan d'aménagement à l'intérieur du périmètre communal²³. Il élabore entre 1948 et 1952 un Plan d'Extension d'Hammam Lif qui rompt avec les anciens principes du lotissement et prévoit trois quartiers d'extension urbaine sur près de 180 hectares. Le premier à l'ouest nord-ouest du centre existant, le second à l'est sud –est, le dernier au sud-est au pied du Bou Kornine. L'urbaniste propose une densité globale de 150 habitants à l'hectare avec une capacité d'accueil de 25.000 habitants. Il précise que le seuil de 50.000 à 60.000 habitants constitue une limite optimum et qu'au-delà il faudrait envisager des villes nouvelles autonomes proches plutôt qu'une extension indéfinie d'Hammam Lif.

²³ Miche Deloge, , 1949, n° 54, p.71-75.

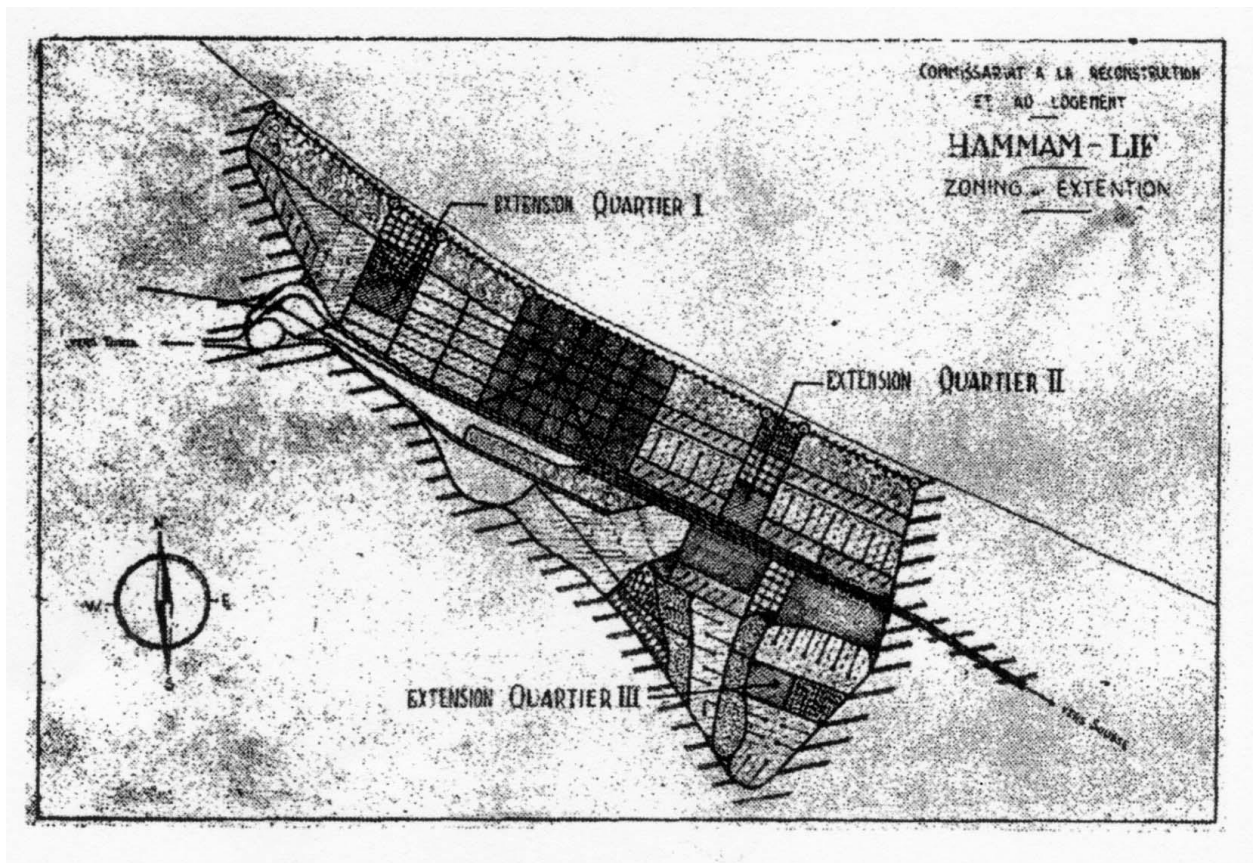


Fig. 22. Le « Plan d'Extension d'Hamam Lif » par Michel Deloge, BEST, 1949.

Les principes d'occupation du sol appliqués par Deloge au Plan d'Extension d'Hamam Lif en matière de structure, de densités, d'équipements, d'espaces libres et de voirie rompent radicalement avec ceux des lotissements d'extension antérieurs. L'urbaniste prévoit dans les quartiers nouveaux en bordure de mer des servitudes particulières réservant des emprises pour des hôtels, sports, parkings, espaces libres plantés et établissements d'intérêt collectif. Le plan « moderne » proposé par Michel Deloge en 1948 et issu des principes de l'urbanisme de la Charte d'Athènes et de la contextualisation de ces principes au site d'Hamam Lif sera retenu en partie et reconduit par le Plan d'Aménagement d'Hamam Lif en 1954 issu des Services du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

8. Les années 1960, vers une mutation de l'espace et de la société à Hamam Lif

Au seuil de l'Indépendance du pays la ville de banlieue d'Hamam Lif, d'une population de 25.000 habitants est encore un centre de mixité sociale et de vie urbaine collective. Y coexistent des traits du passé et des tendances contemporaines. Les prévisions des urbanistes de la Reconstruction s'avèreront erronées car la population au lieu de croître rapidement et d'atteindre 100.000 habitants en 1960 va sensiblement accuser des paliers.

La ville (qui compte aujourd'hui 42.500 habitants) et ses extensions des années 50 vont former une petite agglomération compacte linéaire, le long du rivage et adossée au Bou Kornine, entre Ezzahra (Saint-Germain) et Bir el Bey. De nouveaux quartiers résidentiels populaires parfois informels et hors réglementation urbaine, ainsi que des opérations de logement sous forme de cités de recasement apparaissent. Entre la voie ferrée et la montagne, au milieu des carrières désaffectées ou en cours d'activités, les anciens bidonvilles des années 1940 ont grossi. Les baraques ont été remplacées par des constructions sommaires et les cités informelles spontanées se sont développées. Phénomène récurrent et structurel dans le pays

depuis les années 1960-1970 les quartiers informels de Hammam Lif se sont déclinés en Cités (Hay) , Hay Mohammed Ali, Hay Ech-Chaabiyya, Hay Et-Trabelsiyya, Cité du 1^{er} mai , ... dépourvues d'équipements, d'adduction d'eau, d'électricité et d'assainissement. C'est à l'est de l'agglomération entre le centre ancien, le stade et Borj Cedria que vont avoir lieu les prochaines extensions urbaines vers Hammam Al Chatt et Bir El Bey, transformant les tracés et la morphologie urbaine, mais aussi la société urbaine.

Ailleurs dans le tissu plus ancien du centre-ville et sur le bord de mer la vie suit son cours au gré des saisons. Les estivants et les habitants d'Hammam Lif continuent à fréquenter la plage et ses environs. Hammam Lif est toujours une localité balnéaire de banlieue attrayante et calme où il fait bon vivre. Cafés, restaurants, commerces, associations, amicales et clubs animent la vie collective de la cité.

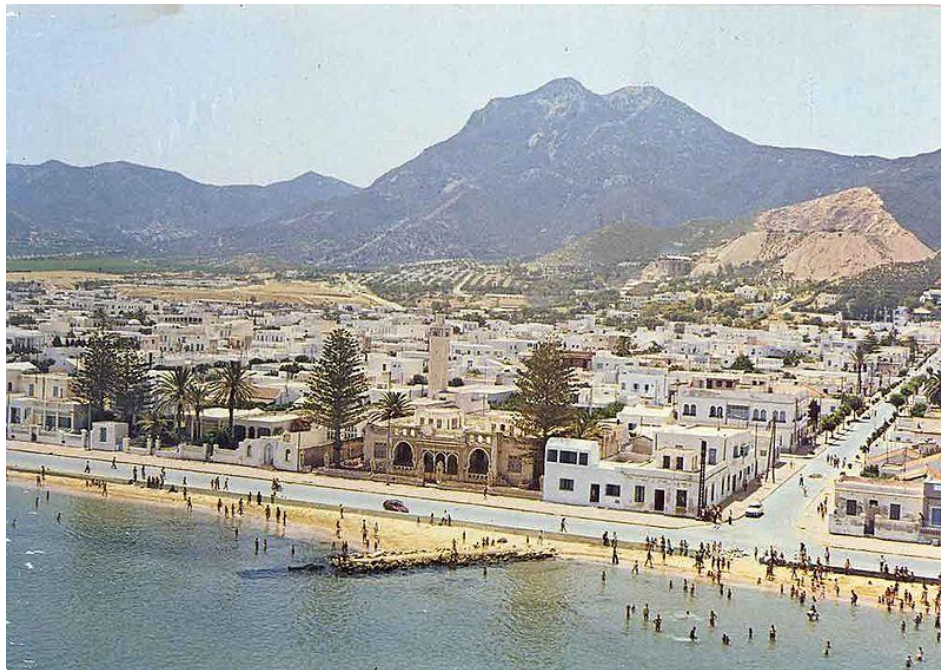


Fig. 23. Hammam Lif, panorama de la corniche, de la ville et du Bou Kornine en 1960.



Fig. 24. Hammam Lif, la plage en 1960.



Fig. 25. Hammam Lif, le Casino aujourd'hui fermé.

Les années 1960 à Hammam Lif sont porteuses de modernité mais annoncent aussi des ruptures à venir. Les écarts se creusent, les quartiers informels en gestation et en devenir ne sont pas vraiment pris en compte par les pouvoirs publics, les plans d'aménagement des années 1960-1970 se bornent à entériner l'extension urbaine en zones d'activités et d'habitat sans vraiment prévenir les dysfonctionnements. L'avenir balnéaire et de loisirs d'Hammam Lif n'est pas un problème ni une priorité.

Le Bey Lamine destitué (1957), le palais et ses dépendances entament un lent déclin. Certes Hammam Lif est encore une ville de villégiature et bien des traits du passé affleurent au présent. Les Hammams et établissements thermaux accueillent de plus en plus une clientèle populaire. Ils sont maintenant gérés par la Municipalité comme le Casino loué à des particuliers. La ville accueille de nouvelles populations issues des classes moyennes et surtout populaires. Elle confirme dès les années 1960-1970 son caractère populaire, industriel et ouvrier. A l'aube des années 1970, elle est au seuil de transformations urbaines et sociétales importantes.



Fig. 26. Hammam Lif, panorama de la ville et du site littoral à partir de la RN1, circa 1990.

Conclusion

Partis d'une résidence de villégiature thermale beylicale réalisant un groupement de demeures autour du palais et des sources, la station thermale et balnéaire d'Hammam Lif a occupé des terrains marécageux déserts et battus par les vents dans une étroite bande littorale entre le Jebel Bou Kornine et le Golfe de Carthage. L'histoire de cette ville d'eaux devenue à la mode au début du XX^e siècle est semblable à celle de nombre de ses sœurs au Maghreb ou en Europe. A cette précision près qu'Hammam Lif est la création d'une société privée capitaliste la « *Société d'HammamLif-Tunis* » qui a su tirer parti des atouts du site et s'inscrire comme acteur décisif dans le processus foncier et les négociations avec les différentes Directions des Domaines et des Finances. Hammam Lif va connaître son essor et son zénith dans les années 1920 et cela se poursuivra jusqu'aux années 1950.

La vie mondaine, les distractions et les divertissements, les établissements thermaux et le Casino animé n'éclipseront pas le fait de la villégiature beylicale et son importance pour la population musulmane. Croyances, médecine, religion, superstitions et légendes entourent les bienfaits des sources thermales miraculeuses d'Hammam Lif pour les riches comme pour les nécessiteux. Le récit légendaire de la localité s'est forgé autour du mythe des sources connues depuis l'antiquité et a été conforté par la présence beylicale continue dans la longue durée. L'aventure de la « station thermale et balnéaire » d'Hammam Lif a commencé et concordé avec l'arrivée du chemin de fer et avec celle de la dépossession beylicale et de la mise sur le marché foncier de quelques 100 hectares à transformer en centre de villégiature. Au début du XX^e siècle y coexistaient dignitaires et bourgeois, industriels et commerçants, petites gens et petits métiers, pêcheurs à la criée, vagabonds et gueux. La ville était un creuset social et les inégalités réelles inscrites dans l'espace urbain étaient relativisées par une forme de mixité sociale et d'urbanité. Avec les années 1960 cette diversité s'est trouvée réduite. Les colons et les européens quittent Hammam Lif, les populations tunisiennes arrivent massivement des régions autour de Tunis et de l'arrière-pays et investissent les maisons et les logements vacants ou créent de nouveaux quartiers informels. Dans les années 1960 la ville a gardé l'attrait d'une banlieue paisible où il fait bon humer l'air de la mer et se ressourcer aux bains du Hammam Al Ariane ou du Hammam al Sourî. En été estivants et pêcheurs ont continué à investir la plage et la corniche. Restaurants et cafés étaient ouverts tard le soir dans les rues et avenues du centre ville malgré l'expropriation du célèbre Casino en 1964.

En 1971, la Société Nationale Immobilière de Tunisie, SNIT, a construit une série d'immeubles entourant le Casino. En 1986, l'ensemble fut fermé et abandonné une autre fois. Il fût ensuite restauré en 1992 puis loué en 1994 à un particulier. Celui-ci transforma l'hôtel en bar-restaurant jusqu'à sa fermeture en 2010 après avoir fait faillite.

L'histoire des mutations spatiales et sociales de la ville contemporaine d'Hammam Lif est encore à faire. Les changements d'échelle et de nature sont à situer autour des années 1965-1975. Hammam Lif aujourd'hui ne peut plus croître. Elle a atteint les limites de son assiette naturelle et englobé Hammam al Chatt. D'un territoire naturel privilégié, faiblement habité, entre mer et montagne, aux réalités environnementales et urbaines criantes d'aujourd'hui, l'écart est considérable.

L'avenir d'Hammam Lif est encore incertain. Il est à inventer à partir des sources du passé, des défis du présent et des projections de l'avenir. Le palais beylical habité par 92 familles aujourd'hui, devrait être évacué et réhabilité par l'Institut National du Patrimoine. On évoque aussi la réouverture du Casino qui ferait l'objet d'une étude de réhabilitation associant la Municipalité et l'INP. La plage sinistrée et les questions environnementales urgentes d'assainissement et d'aménagement du bord de mer sont également en cours d'étude auprès



de la Municipalité, de l'Office National d'assainissement et de l'Agence de Protection et d'Aménagement du Littoral. Le dernier Plan d'Aménagement Urbain de la ville date de 2008 et est en cours de révision.

Les habitants d'Hamam Lif ne font pas leur deuil des attraits et des atouts de leur ville, vivants dans la mémoire collective. Associations, amicales, clubs et jeunes appellent à revisiter et à revendiquer les atouts et potentialités du site actuel pour l'avenir urbain et balnéaire de leur cité.

Bibliographie

Archives Nationales de Tunisie (ANT).

Série E, carton 197, dossier 10, 1948-1953.

Série M5, carton 16, dossiers : 78, 61, 122, 119, 106, 110, 52, 45, 55, 21, 62, 54, 38, 36, 76, 77, 78, 107, 84, 95.

Institut National Géographique (IGN)

Département cartes et plans : Plans des environs de Tunis en 1882, échelle 1/20.000°, Service Topographique.

Gallica, BNF, Bibliothèque Nationale de France

Périodiques et presse

Le Petit Tunisien, (1889, 1891, 1902).

La Dépêche Tunisienne, (1896, 1897).

Tunis Journal, *Journal Politique, Littéraire, Scientifique, Agricole et Commercial, Organe des intérêts français en Tunisie*, (1884, 1889, 1900).

La Petite Tunisie, Journal républicain, indépendant, (1902-1905).

Département cartes et plans : Carte du Commandant Perrier dressée au 1/50.000°, « *Golfe de Carthage et ses environs* », 1878, Service Géographique de l'Armée.

Abidi Beya, 2016, *Dar El Bey d'Hamam Lif aux XVIII^e-XIX^e siècles : prémices de l'architecture thermique à Tunis*, *Al-Sabil Histoire, Archéologie et Architecture Maghrébines*, n°2, 2016.

Azzabi Tijani, 2003, *Hamam-Lif, une symphonie en cartes postales*, Tunis, Alif.

Ben Taher Jamel, 2011, *Histoire(s) d'Eau en Tunisie et ailleurs*, Tunis.

Chabbi Wahiba, 2014, *Hamam Lif. Etude architecturale et urbaine à l'époque coloniale*, mémoire de Master, Faculté des Sciences Humaines et Sociales, Tunis.

Deloge Michel, 1949, « *Le Plan d'extension d'Hamam Lif* », *Bulletin Economique et Social de Tunisie*, n° 54, p.71-75 .

Donadieu Pierre, Rejeb Hichem, Zaier Sondès, 2012, *Evolution des modèles d'implantation de la villégiature sur le littoral tunisois*, dans Projets de paysage, octobre 2012

Gandolphe Marcel, 1940, *Résidences Beylicales : Le Bardo-La Mohammedia-Kassar Saïd-La Manouba-HamamLif*, Tunis.

Guyon Paul (Dr). 1864, *Les eaux thermales de la Tunisie, accompagnées de recherches historiques sur les localités qui les fournissent*, Paris, Imprimerie et Librairie Administratives de Paul Dupont.

Harry Myriam, 1910, *Tunis la blanche*, Paris, Fayard.

Mrabet Aïda, 2000, *Réhabilitation de la station thermique d'Hamam Lif*, mémoire de fin d'études en architecture, Enau, Tunis.



Regaieg Nadia, 1999, *Restauration et réhabilitation du palais beylical d'Hammam Lif*, mémoire de fin d'études en architecture, Enau, Tunis.

Revault Jacques, 1984, *Palais demeures et maisons de plaisance à Tunis et dans ses environs*, CNRS, Tunis.

Sebag Paul, 1998, *Tunis, Histoire d'une ville*, Paris, L'Harmattan.