

*Regards sur une opération "Melja"  
aux environs de Tunis :*

# LA NOUVELLE CITÉ DE KABARIA

Dans le cadre de la lutte contre les gourbis ceinturant si fâcheusement l'agglomération tunisoise, le centre de Kabaria est le point de fixation le plus important de la population, destiné à bénéficier des opérations entreprises par le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat.

Il s'agit en effet d'y installer les habitants des gourbis édifiés dans la partie sud du territoire communal de Tunis, au nombre actuel d'environ 4.000.

## **I. — Le terrain — Son aménagement**

Le lieu où il a été décidé de créer ce centre est situé en bordure de la route GP 36 de Tunis à Zaghouan par les Nassen, 1 km. environ au-delà de La Cagna, ainsi que le montre le plan de situation schématique ci-joint (fig. 1).

Cet emplacement a été choisi parce qu'il se trouvait à proximité de la zone industrielle, dans les établissements de laquelle travaillent en grande majorité les habitants de la zone à assainir.

De plus, les terrains à utiliser étant livrés à la culture, paraissent pouvoir être acquis à bon compte.

Enfin, leur relief offrait l'orientation la plus favorable.

Ce choix ayant ainsi été fixé, il convenait de déterminer les limites de la zone à aménager, ainsi que les voies principales, destinées à en desservir l'intérieur.

L'étude a abouti à l'établissement du plan des voies de circulation qui délimitent elles-mêmes les divers quartiers d'habitation à créer (fig. 2).

Pour apprécier l'ordre de grandeur de l'opération à envisager, il suffit de dire que la superficie totale de la zone intéressée est d'environ 110 hectares.

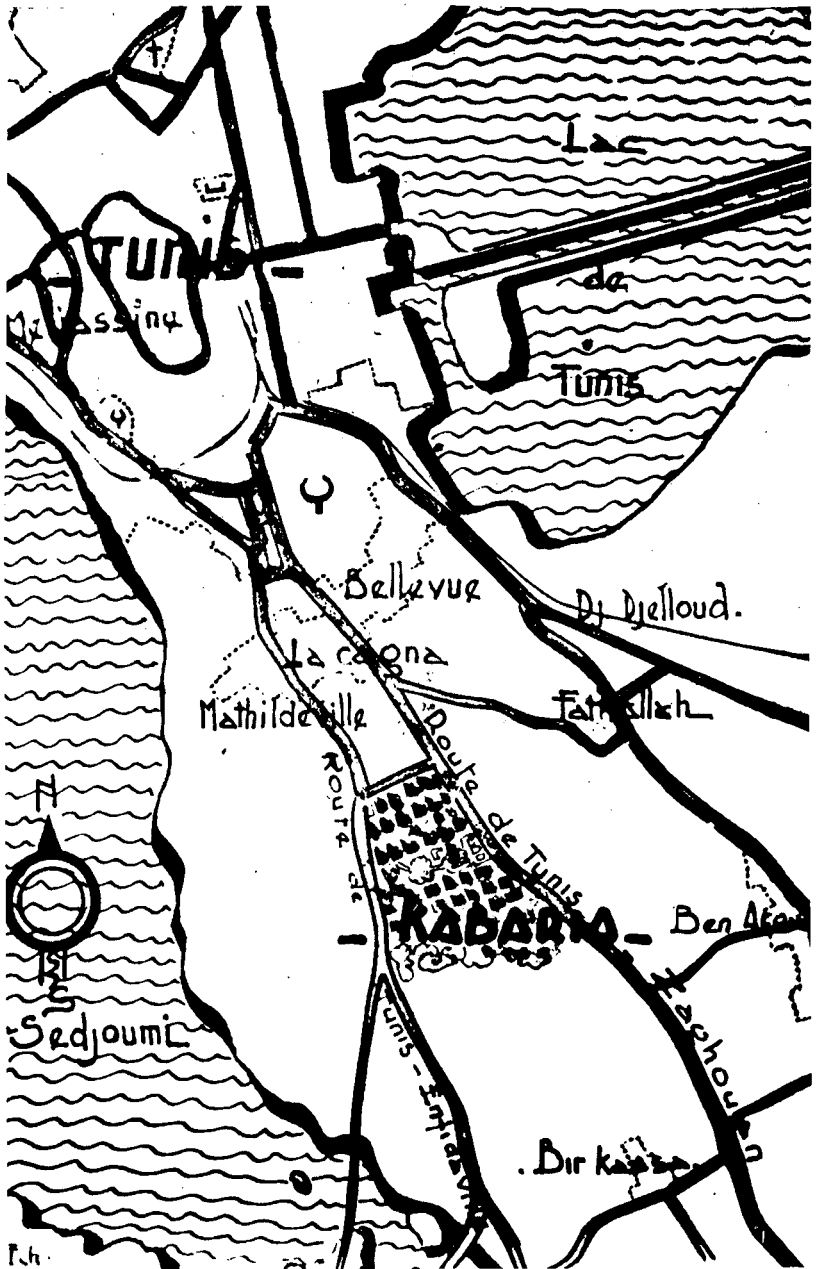


Fig. 1. — KABARIA. Plan de situation

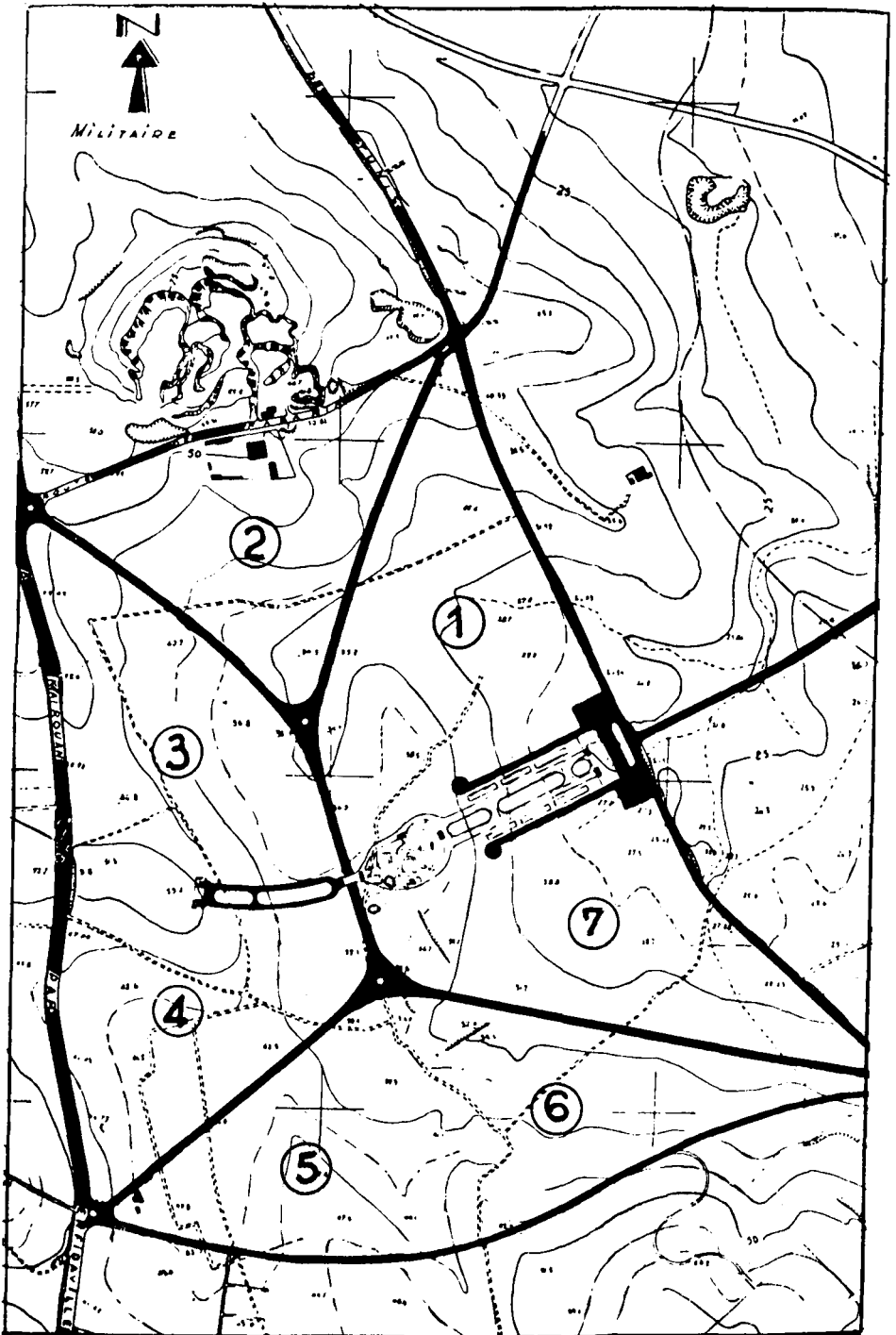


Fig. 2. — Plan des voies de circulation principales

Les grands axes ayant ainsi été tracés, il convenait de dresser le plan de masse et de circulation du premier quartier d'habitation (fig. 3).

Les principes qui ont présidé à l'établissement de ce plan sont les suivants :

- le quartier devait avoir un caractère urbain,
- l'habitat devait être adapté aux conditions de vie de la population musulmane à y fixer.

Il fallait donc obtenir une densité d'occupation du sol assez forte et prévoir des logements traditionnels à rez-de-chaussée.

C'est ainsi que les logements ont été groupés en îlots comportant un nombre variable de parcelles ayant une superficie minimum de 72 mètres carrés (fig. 4-5).

Une telle conception a conduit à la création de rues axées orthogonalement, que l'on a décalées les unes par rapport aux autres pour éviter la monotonie d'un quadrillage trop parfait.

En plus des espaces libres constitués par les zones de verdure et les parcs, les masses d'habitation sont aérées par de petites places rompant çà et là l'alignement rectiligne des rues.

Afin que les habitants du quartier puissent trouver sur place des conditions normales de vie, l'emplacement d'un groupe commercial et d'une mosquée a été prévu à l'entrée, ainsi que celui d'un groupe scolaire, au centre.

L'ensemble couvre une superficie d'environ 13 hectares et offre la possibilité de construire près de 650 logements.

## II. — Les résultats acquis

Il a été prévu à l'origine de créer ce centre par l'aboutissement :

- d'opérations individuelles, en stoppant la prolifération des gourbis dès qu'un début de construction aurait été constaté et en offrant à leurs propriétaires des lots déjà préparés. Il était également envisagé de mettre des parcelles à la disposition de ceux qui, mal logés, en auraient fait directement la demande;

- d'opérations de masse, comportant la démolition de groupes de gourbis déjà construits aux occupants desquels des lots auraient été affectés.

Les opérations du premier genre impliquaient la construction de leurs maisons par les futurs propriétaires eux-mêmes, stimulés par l'attribution d'une subvention de 60.000 fr., représentée par des matériaux et les services du moniteur chargé de veiller au respect des plans imposés, ainsi qu'à une bonne mise en œuvre.

On pensait que ces opérations seraient susceptibles de réussir, parce que les constructeurs clandestins de Tunis bâtissent davantage de maisons en agglomérés de ciment que de gourbis en toub et qu'ils pouvaient donc mieux les édifier avec les mêmes maté-

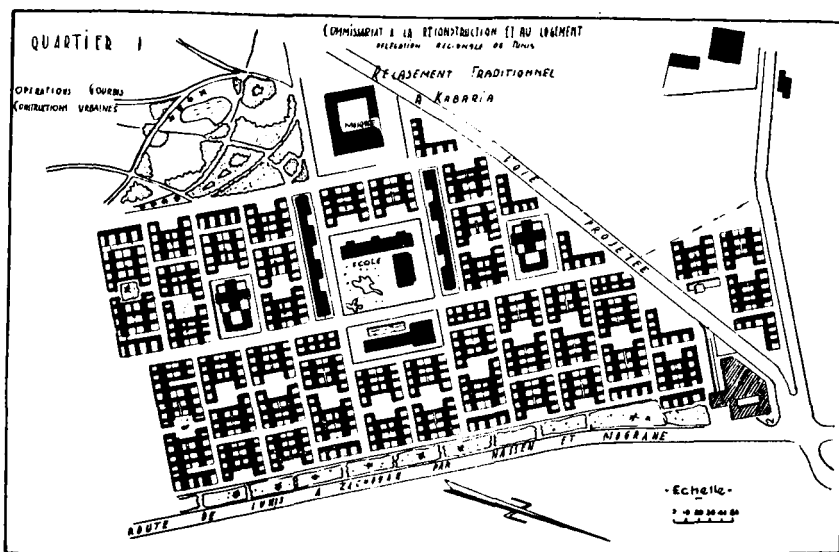


Fig. 3. — KABARIA. Plan de masse du premier quartier

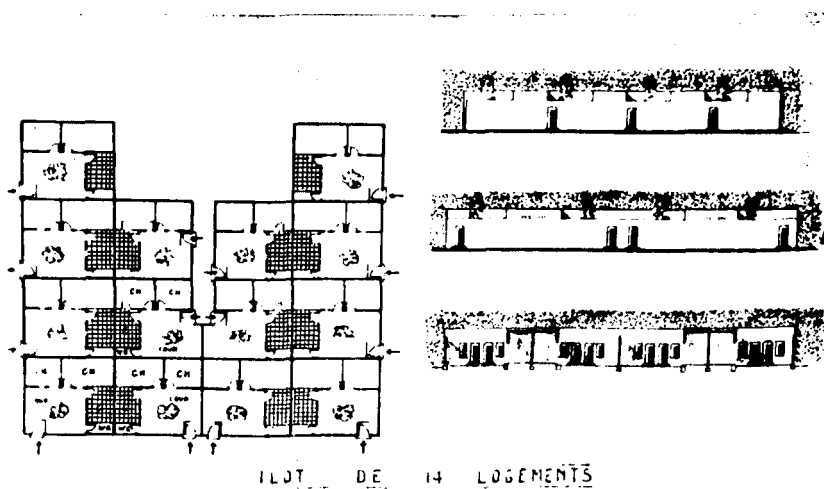


Fig. 4. — KABARIA. Plans d'un îlot de 14 logements





Fig. 6



Fig. 7

Vues des premiers logements construits

(Photos M.U.H.)

riaux sur des terrains préparés à l'avance par l'Etat, en se conformant à des plans rationnels.

Cette réussite supposait aussi que les bénéficiaires de telles opérations auraient pu réunir en un laps de temps qui ne soit pas démesurément long les fonds nécessaires à la construction complète de leur maison.

C'est dans ces conditions qu'ont tout d'abord été édifiés sur les premiers terrains acquis les 68 logements situés à l'entrée du centre (fig. 6-7-8-9).

Les expropriations de terrain s'étendant, il a ensuite été possible d'entreprendre d'autres constructions devant comprendre :

- 65 logements à édifier par les bénéficiaires eux-mêmes;
- 245 logements minima d'une pièce et d'une valeur de 60.000 fr. à édifier par l'Etat au bénéfice de constructeurs clandestins incapables, dans l'immédiat, de prendre en charge le coût d'une maison complète et d'occupants de gourbis habités, à démolir dans le cadre des opérations de masse.

Les 310 logements de cette deuxième tranche sont en cours d'exécution. Ils pourront être occupés au début de l'exercice prochain (fig. 10-11).

Il est à noter que le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat utilise dans ces constructions des agglomérés de ciment fabriqués au nombre de 350.000 sur les chantiers d'assistance au chômage qui ont fonctionné dans le courant du premier semestre 1954.

Le centre de Kabaria abritera donc bientôt 378 familles.

La voirie du groupe d'entrée est déjà réalisée, ainsi que l'amenée de l'eau potable à une borne fontaine publique.

Pour compléter l'équipement du premier quartier, le Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat se propose d'y faire exécuter dans le courant de l'exercice prochain, tous les travaux de mise en état de viabilité (chaussée, égouts, distribution d'eau potable).

Il fait également bâtir un groupe scolaire provisoire de deux classes, qui pourront être par la suite transformées en logements, en attendant la construction d'une école définitive qu'il ne faudrait pas tarder à entreprendre.

Enfin, incessamment, seront mis en vente les lots d'un premier centre commercial qui comprendra des magasins pour les besoins courants et auquel s'adjoindra une mosquée, ainsi qu'un café maure.

### III. — Les perspectives d'avenir

Les terrains expropriés encore disponibles réserveront la possibilité de construire en 1955-56 : 450 autres logements qui seront pourvus de moyens d'accès, d'un réseau d'évacuation des eaux d'égouts et d'une distribution d'eau potable.

Le problème d'achat de terrains pour le même exercice porte sur





Fig. 8



Fig. 9

Vues des premiers logements construits

(Photos M.U.H.)



Fig. 10



Fig 11

Logements minima en construction

(Photos M.U.H.)

une superficie d'environ 14 hectares. D'ores et déjà, les pourparlers d'acquisition ont été entrepris et les plans d'utilisation de ces terrains mis à l'étude.

Ainsi, d'année en année, dans la mesure des crédits qui pourront être affectés à l'opération de Kabaria, des constructions de plus en plus nombreuses s'y édifieront jusqu'à ce que le but assigné et vers lequel tendent tous les efforts des services intéressés du Ministère de l'Urbanisme et de l'Habitat aura été atteint.

A cet emplacement existera alors une cité importante dans laquelle, avec des moyens financiers raisonnables correspondant au niveau économique de la Tunisie, l'Etat aura permis que vivent, avec confort et hygiène, bon nombre des habitants des agglomérations anarchiques et insalubres qui déshonorent la capitale.

Elisée LAHOUTE

Délégué Régional à Tunis  
du Ministère de l'Urbanisme  
et de l'Habitat