

L'impact de l'imaginaire du paysage littoral dans le façonnement des lieux de villégiature balnéaire: Le cas du littoral du Sahel de Bizerte

[The impact of the imaginary coastal landscape in the shaping of seaside resorts: The case of the Sahel of Bizerte]

Ben Abdesslem Ghada and Fehri Noômène

LR. Biogéographie, Climatologie Appliquée et Dynamiques Environnementales (BiCADE), Université de la Manouba, Faculté des Lettres des Arts et des Humanités, Département de Géographie, Campus Universitaire de la Manouba 2010, Tunisia

Copyright © 2024 ISSR Journals. This is an open access article distributed under the *Creative Commons Attribution License*, which permits unrestricted use, distribution, and reproduction in any medium, provided the original work is properly cited.

ABSTRACT: Imaginations are essentially made up of shared representations and fed in some way by material images or immaterial that are worked by the imagination. these two bases play an eminently important role in structuring the imagination of the coastal landscape in a contemporary societal context where the primacy of the image prevails. undoubtedly, the discovery of emblematic places was once limited to artists, travelers or writers who reveal the landscape assets of different places of the world. currently, other propagandist occupants have taken over: journalists, columnists as well as social networks that play a key role in promoting of the places. over time, the perception of the coastal landscape is charged with a certain number of affective, material and imaginary values that allows and deviates from reading it. to question this relation to a specific landscape of the sea, an exploratory and qualitative research was conducted on the coastal fringe of the sahel of bizerte through a corpus of images, broadcast speeches and land sales ads published on the internet, crossed with a series of surveys conducted among 15 secondary residents. the first results show that the sea landscape influences the market value of land and real estate and helped to redraw a new configuration of the coast of the sahel of bizerte. our study area is an imaginary place, which, besides its own geographical existence, is a focus of desire and expectations of an idyllic shoreline image.

KEYWORDS: Coastal landscape, secondary resident, seaside resort, imaginary of the coastal landscape.

RESUME: Les imaginaires sont constitués essentiellement de représentations partagées et nourries en quelque sorte par des images matérielles ou immatérielles travaillées par l'imagination. Ces deux socles, jouent un rôle éminemment important dans la structuration de l'imaginaire du paysage littoral dans un contexte sociétal contemporain où le primat de l'image prévaut. Sans doute, la découverte des lieux emblématiques était limitée autrefois aux artistes, voyageurs ou encore écrivains. Actuellement, d'autres occupants propagandistes ont pris la relève : journalistes, chroniqueurs ainsi que les réseaux sociaux. Au fil du temps, la perception du paysage côtier se charge d'un certain nombre de valeurs affectives, matérielles et imaginaires qui ont dévié sa lecture. Pour questionner ce nouveau rapport au paysage de la mer, une recherche exploratoire et qualitative a été menée sur la frange côtière du Sahel de Bizerte à travers un corpus d'images, des discours diffusés et des annonces de vente de terrain publiées sur Internet, croisée avec une série d'enquêtes menées auprès de 15 résidents secondaires. Les premiers résultats montrent que le paysage de la mer influe la valeur vénale des biens fonciers et immobiliers et contribue à redessiner une nouvelle configuration de la côte du Sahel de Bizerte. Notre zone d'étude est devenue un lieu imaginaire, un lieu qui, à côté de son existence géographique propre, est un foyer de désir et d'attentes d'une image d'un rivage idyllique.

MOTS-CLEFS: Paysage littoral, résident secondaire, villégiature balnéaire, imaginaire du paysage du littoral.

1 INTRODUCTION

La montée d'un phénomène de découverte et de construction du littoral à des fins non productives met en évidence l'imbrication de diverses formes de sensibilités au milieu littoral. Généralement, l'espace secondaire est qualifié par plusieurs écrivains comme étant une production de l'imaginaire. Si cet espace secondaire se trouve au bord de l'eau, devant le paysage maritime: un élément qui donne à rêver et à s'évader; il se charge encore plus de sensibilités individuelles. Ambigu et polysémique, le paysage ne devient tel que lorsque saisi par le regard humain qui transforme l'espace en paysage faisant projeter sur lui images et représentations, mais aussi les mémoires plurielles et les identités singulières des groupes et de chacun [1]. De ce fait, la lecture du « paysage littoral » implique qu'on prend en compte qu'il est à la fois un espace matériel et géographique aux limites inconstantes autant imaginaire que symbolique. Il constitue tout autant un paysage mythique qui se charge de multiples valeurs symboliques et donne à différentes catégories sociales à rêver. Il est un paysage en lui-même, perçu de différentes manières selon l'observateur, son état d'âme, son vécu: l'agriculteur qui laboure sa terre en face de la mer, le marin-pêcheur qui se nourrit d'elle, l'immigrant clandestin qui voit la mer une limite à franchir vers un ailleurs, le citadin qui réside en été pour se reposer, y rêver et y revenir..., l'avoir choisi pour y vivre, tous n'ont pas la même relation, ni la même perception du paysage littoral. En d'autres termes, sa perception se charge d'un certain nombre de valeurs, affectives, matérielles et imaginaires, tout un système socioculturel de codes en permet et en dévie la lecture.

2 SITE D'ETUDE

Situé au Nord-est de la Tunisie, sur la mer méditerranée, la zone d'étude constitue la côte du Sahel Bizertin qui s'étend sur trente-six kilomètres abritant Ghar El Melh, Rafraf, Ras Djebel, en passant par Metline jusqu'à Cap Zebib. Le choix a été focalisé essentiellement sur les deux délégations de Ras Djebel et celle de Ghar El Melh qui englobent ces localités. Notre territoire est marqué par une agriculture séculaire héritée du savoir-faire andalous. Caractérisé par des traits communs, ce territoire est sous formes de petits villages ayant une ressemblance du style architectural de leur l'habitat, les cultures pratiquées, leur mode de vie. Néanmoins, l'arrivée de la pratique balnéaire vers les années 1970-1980 a provoqué une transformation profonde du littoral du Sahel de Bizerte.

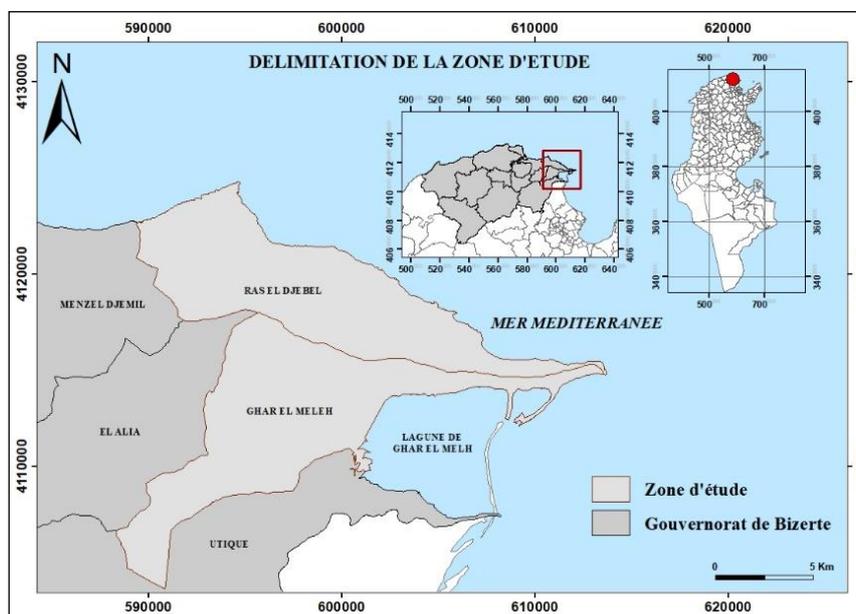


Fig. 1. Carte de localisation et délimitation de la zone d'étude

Source: Goole Earth 2021©

3 METHODOLOGIE

Notre article s'est basé essentiellement sur une étude exploratoire et qualitative basée essentiellement sur:

- Un aperçu historique à partir duquel, nous aborderons l'émergence ainsi que l'évolution spatio-temporelle d'une nouvelle pratique: la villégiature et par conséquent la reconversion du regard vers le paysage de la mer entant que cadre paysager perçu et vécu
- Une élaboration d'un entretien semi directif auprès de quinze résidents secondaires au Sahel de Bizerte à partir duquel, nous essayerons de détecter leur motif de choix de l'installation au bord de la mer
- Exploration d'un corpus d'images qui exposent les différentes aménités paysagères de notre zone d'étude diffusées via Facebook. Notre but était de voir l'impact qu'apportent les médias sociaux sur l'imaginaire du paysage maritime et leur influence dans la promotion des lieux de villégiature
- Consultation de 50 annonces sur (www.annonces-tunisie.net) qui concernent la vente des terrains situés Sahel de Bizerte. Nous chercherons à comprendre l'impact du paysage qu'offrent ces terrains (ouverture du paysage, distance par rapport à la mer, la verdure,...) dans la fixation des prix des terrains et quelles sont les stratégies adoptées par les propriétaires pour inciter les gens à s'investir dans un tel endroit ?
- Traitement des cartes topographiques à différentes échelles associées aux extraits d'images Google Earth avec une solution logicielle SIG a mis en évidence l'artificialisation de la frange côtière du Sahel de Bizerte durant la période qui s'étend entre 1950 et 2021. Le traitement effectué a eu pour rôle d'harmoniser les données vectorielles extraites de ces documents qui ont été stockées et structurées sous formes de couches et de tables sous le logiciel Arcgis 10.8

4 RESULTATS ET DISCUSSIONS

4.1 LA VILLEGATURE BALNEAIRE: UNE PRATIQUE CULTURELLE

Plusieurs auteurs confirment que les usages contemporains liées à la mer ont été la résultante du changement perceptif du paysage de la mer au cours du temps appuyé dans une large part par l'activité des peintres, des littéraires ainsi que les voyageurs. Le concept philosophique de « *l'artialisation* » [2] confirme cette théorie en insistant sur le fait que la sensibilité s'est constituée par l'intermédiaire de la peinture et de la poésie. Autrement dit, embellir le regard, et, par lui, la nature, c'est la fonction de l'art [3]. Selon les propos de [3], « *Le paysage est devenu si familier et naturel, qu'on croit que sa beauté allait de soi mais c'est aux artistes qu'on doit tout le mérite de modeler le pays en paysage, en d'autres termes entre le pays et le paysage c'est l'élaboration, toute la médiation de l'art* ». Certes, l'art ne se limite pas à fonder la beauté naturelle mais il donne forme aux pratiques sociales et aux mœurs d'une époque à l'autre. Les exemples du paysage montagnard ou balnéaire sont pertinents dans notre contexte, dans la mesure où ils figuraient auparavant en Europe occidentale parmi les endroits lugubres. Ils ont acquis progressivement, grâce à l'activité des peintres, des littéraires et des voyageurs..., des attributs positifs de valorisation esthétique qui ont contribué à leur essor.

Si on fouille sur l'évolution de la perception du littoral en Afrique du Nord, on trouve que cet attrait pour vivre dans un cadre naturel est incarné dans l'histoire tunisienne. À cet égard, la référence [4] nous rappelle que « *Les riches citadins de la Carthage romaine comme ceux de la médina de Tunis rêvaient de pouvoir s'évader de leur cité, à la belle saison, pour jouir d'une vie plus libre et plus aérée à la campagne et sur le littoral* ». Il précise encore « *qu'autour des deux anciennes capitales de l'Afrique Proconsulaire et de l'Ifriqiya, la fertilité de la plaine et le voisinage de la mer offraient les conditions les plus favorables à l'agréable villégiature recherchée principalement en été* ». Cette envie de se retirer dans les campagnes ainsi qu'au bord de la mer ne durera pas très longtemps. Abandonné plusieurs siècles, l'image véhiculée du littoral a été durant une longue période, un lieu de confrontations et de guerres, une frontière qu'il faut repousser, sauvegarder, et fixer aux prix d'efforts financiers et militaires.

« *Mais durant la période qui s'étend entre le XVIIIe siècle jusqu'au XIXe siècle, les tunisiens ont connu de longues périodes de tranquillité à l'abri des troubles intérieurs* [4] ». C'est ainsi que l'image des côtes commence à s'affirmer en tant qu'un espace à ne pas craindre. L'invasion des côtes tunisiennes par les palais résidentiels dédiés à la villégiature estivale d'une élite durant les périodes husseinites (XVIIIe-XIXe) et hafsides (XIIe-XVIe) fut le bon exemple. En conséquence, le changement des perceptions et des mentalités nécessaires à la construction de ces lieux de loisirs s'est opéré progressivement sur quelques sites privilégiés. Malheureusement, le manque des œuvres picturales sur le paysage maritime en Tunisie rend encore la tâche difficile pour repérer le changement radical de la perception de la mer et de la sensibilité à cette dernière. Bien que la Tunisie ait attiré de nombreux écrivains au début du XIXe siècle et plus précisément la période qui s'étend de la moitié du XIXe siècle à la première moitié du XXe siècle comme (Alexandre Dumas, Gustave Flaubert, Guy de Maupassant...), Ceux-ci se sont intéressés beaucoup plus à la médina de Tunis ou encore le Sud de la Tunisie qu'au thème de la mer. Toutefois, c'est grâce aux textes des voyageurs et descripteurs qui ont visité Tunis et ses environs, que l'évolution des modes de vie de la population se

dessine. En effet, plusieurs descripteurs tels que ([5], [4], [6]) nous ont rapproché l'évolution de l'image de la transformation des côtes de la région de Tunis.

De sa part, [7] confirme que le bord de mer était longtemps marginalisé par les Tunisiens avant le XXe siècle. Il symbolisait la pêche et le transport des marchandises et était animé par quelques constructions isolées, des marabouts, des locaux pour la pêche ou des logements sommaires pour la baignade. « *Les aménagements « pieds dans l'eau » ne se sont multipliés que très récemment* ». Même les villes, qui actuellement prolifèrent sur la côte, ont été auparavant distantes par rapport à la mer. En moins d'un siècle, des stations balnéaires très convoitées se sont développées, accompagnées d'une frénésie pour la plage et les bains de mer. L'expression de ce nouvel engouement pour le littoral s'est manifestée en Tunisie, par la construction de palais de plaisance, de résidences estivales, puis de fronts urbains littoraux comme le prouvent plusieurs descripteurs de la Tunisie. Ces nouvelles implantations ont été faites par étapes donnant naissance à plusieurs modèles urbains et transformant une région abandonnée en des embryons puis en de véritables lieux d'une villégiature bourgeoise ou populaire estivale [8]. Ce refus vers d'autres plages vierges et l'appropriation de nouveaux rivages méconnus révèlent la nouvelle perception qu'a eue le bord de mer au cours de ces dernières décennies. Dans ce contexte, la frange côtière du Sahel de Bizerte, notre zone d'étude, sera prise comme un exemple d'un lieu découvert récemment par les Tunisiens. Un territoire qui a été longtemps voué à la petite agriculture familiale est devenu un foyer de désir et d'attentes d'une image d'un rivage idyllique.

4.2 L'IMPACT DE L'IMAGINAIRE DES LIEUX DANS LA DIFFUSION DE LA PRATIQUE BALNEAIRE AU SAHEL DE BIZERTE

4.2.1 LA QUALITE PAYSAGERE DIFFUSEE DANS LES MEDIAS: UN FACTEUR ATTRACTIF

En général, les imaginaires sont constitués essentiellement de représentations partagées et nourries par des images matérielles (cartes postales, films, photos,...) ou immatérielles (légendes, livres, articles, discours) [9]. Ces deux catégories, jouent un rôle éminemment important dans un contexte sociétal contemporain où le primat de l'image prévaut. Sans doute, la découverte des lieux emblématiques était limitée autrefois aux artistes, voyageurs ou encore écrivains qui révèlent les atouts paysagers des différents lieux du monde. Actuellement, d'autres occupants propagandistes ont pris la relève: journalistes, chroniqueurs ainsi que les réseaux sociaux qui jouaient un rôle primordial dans la promotion des lieux. Le paysage du Sahel de Bizerte a été évoqué par plusieurs écrivains au cours de leurs voyages.

La référence [10] a décrit minutieusement le paysage de chaque village du Sahel de Bizerte, en insistant sur la fertilité des terres agricoles et la beauté des champs qui entourent les bourgs ruraux en disant que « *...c'est dans la partie du Caïdat de Bizerte, comprise entre Ras-El-Djebel, Rafraf et Porto Farina que l'on rencontre, à coup sûr, les plus beaux jardins de la Tunisie, cultivés par des berbères et des Maltais.* ». La référence [11] a mis l'accent sur l'empreinte de l'agriculture dans le façonnement du paysage du Sahel de Bizerte. Il le décrit comme étant « *des villages riant, entourés de jardins admirablement cultivés, de vergers luxuriants, de terres labourées. Au centre des terroirs densément occupés, chacun de ces villages s'est spécialisé dans une production déterminée sans pourtant renoncer à la polyculture* ». Pour [12], l'agriculture au Sahel de Bizerte ressemble à « *des jardins irrigués avec l'eau puisée dans les nappes du sous-sol et clos de talus de terres hérissées de figuiers de barbarie* ». Ces différentes images évoquées précédemment par les récits d'auteurs mettent en avant le rôle de l'agriculture dans le façonnement du paysage de la région étudiée.

Le paysage du littoral du Sahel de Bizerte n'est devenu que récemment au centre des productions littéraires. À titre d'exemple, la poète et l'écrivaine [13] originaire de Metline a décrit dans son livre « *les jardins du Nord* » minutieusement les Jwébi: un endroit emblématique située à Cap Zebib qui était peu connu par les Tunisiens hormis les natifs de la région « *...d'immenses bassins rectangulaires, incrustés par la nature en plein dans la montagne et que la mer force inlassablement. Autour des piscines, des rochers énormes, ocre, criblés de trous font penser à de monstrueuses éponges. D'autres au contraire, sont de couleur de plâtre et taillés comme des sabres de Titans. Le paysage ainsi formé est fantastique, insolite presque lunaire.* ». S'il est vrai que le public de lecteurs est devenu de plus en plus restreint et que l'iconographie contemporaine a pris une place prépondérante dans la promotion des lieux, il n'en demeure pas moins que ce genre d'écriture picturale est un exemple parmi d'autres qui, non seulement rapproche le lecteur d'un paysage maritime inédit et méconnu mais contribue en même temps à forger l'imaginaire collectif tout en participant à la construction de l'identité locale des différents lieux si peu connus par la population.

L'ensemble des supports iconiques (carte postale, tableaux, publicités, films,...) a toujours contribué à influencer les mœurs des sociétés contemporaines et leur degré d'ancrage dans l'imaginaire collectif et à alimenter constamment les représentations mentales de notre société. Dans cette perspective, l'expérience touristique en Tunisie est très significative en ce qui concerne la nouvelle perception que prend l'environnement littoral. Le tourisme en Tunisie a vu ses prémices grâce à un mouvement de production littéraire. Plusieurs voyageurs ont permis de rapprocher au public européen une image de la Tunisie touristique en

exposant ses atouts paysagers, ses richesses archéologiques et ses folklores. L'image des rivages ensoleillés a été très vendue par les agences de voyages (photographies, cartes postales,) [14]. Une image qui a traduit une nouvelle perception du littoral et un engouement pour la mer autant pour les touristes que pour les Tunisiens. Même, les guides touristiques ont contribué à un brossage des premiers traits du tourisme tunisien. À titre d'exemple, les Guides -Joanne rédigés par Louis Piesse ont permis de créer une assise du tourisme et font émerger un imaginaire touristique par l'exposition des différentes attractions de premiers centres du tourisme en Tunisie.



Fig. 2. Rôle des médias dans la familiarisation de la population tunisienne avec des littoraux inexploités (cas des Jwébi à Cap Zebib).
Source: <https://www.facebook.com/tunisie.promo>

De même pour la villégiature où elle s'est démocratisée progressivement grâce aux photos véhiculées par les médias dans les sites web ou les réseaux sociaux. Ces outils qui n'ont seulement produit des images qui nourrissent les rêves d'évasion mais fournissent en parallèle des clés d'accès aux lieux encore méconnus. La sensibilité au paysage et au cadre de vie, s'est répandue largement dans la majorité de la société, et a contribué à aménager l'espace et reconfigurer spatialement des lieux qui étaient réservés autrefois à l'agriculture et à la pêche comme le cas du Sahel de Bizerte.

Une fouille dans les réseaux sociaux nous a dévoilé plus de 100 pages sur Facebook qui exposent et valorisent les différents paysages du Sahel de Bizerte, méconnus auparavant, nourries par un nombre illimité de photographies prises du paysage (maritime, agraire, patrimoine historique,...). Ces clichés pris par les internautes eux-mêmes (**Fig. 2. et Fig. 3.**) appuyés par des récits de leur visite ou leur séjour incitent les gens à découvrir les atouts paysagers de cette région. Plusieurs témoignages surtout des habitants locaux confirment que la fréquentation des plages du Sahel de Bizerte a connu une nette augmentation ces vingt dernières années. Cet afflux revient entre autres à la diffusion à travers les réseaux sociaux des expériences des estivants eux-mêmes dans des plages méconnues auprès de la population tunisienne. Même le bouche à oreille (entre amis, entre familles ou sur les réseaux sociaux) a créé la soif d'aller découvrir ces lieux vierges et inexploités.



Fig. 3. Clichés pris par des visiteurs et publiés sur Facebook
(Photo à droite: la plage de Chat Mami à Sounine et celle de gauche: l'île Pilau à Rafraf). Source: www.facebook.com

Un habitant originaire de Cap Zebib qui vit actuellement en France nous a confirmé que « Facebook est le responsable de flux d'estivants en été », selon ses propos, « Cap Zebib était peu connu jusqu'à ce que Facebook a pu révéler sa beauté cachée au public, comme par exemple le site de Jwébi », un endroit qui n'était connu que par les habitants locaux.

4.2.2 LE PAYSAGE MARITIME A L'ORIGINE DE L'URBANISATION BALNEAIRE DU LITTORAL DU SAHEL DE BIZERTE

La question du rôle du paysage dans l'urbanisation des littoraux paraît primordiale dans le développement des territoires. La référence [15] mentionne que « les régions côtières attirent d'abord par l'originalité de leur paysage ». Certes, la singularité de l'espace littoral, fait de lui un lieu qui n'est pas urbanisé comme le sont d'autres parties de la surface de la terre. C'est pour cette raison que, les formes de sa mise en valeur - dont l'urbanisation est le marqueur le plus évident - sont liées à des caractéristiques qui lui sont propres. Le rivage, valeur exceptionnelle du double point de vue de l'écologie et de la psychologie, se trouve soumis, en raison même de l'attraction qu'il exerce, à une non moins exceptionnelle pression pour être partout construit. La sensibilité au paysage et au cadre de vie, qui s'est répandu largement dans la majorité de la société contemporaine contribuent à reconfigurer spatialement les lieux. Dans ce contexte, l'ouvrage « *cognition and environment: functioning in an uncertain world* » [16] reprend plusieurs travaux préalablement menés et identifie également la place de la nature dans les préférences individuelles, en s'intéressant au contenu et aux configurations spatiales de différentes scènes paysagères. Ce goût pour la nature et les paysages remarquables est une des raisons qui expliquent le développement de l'urbanisation en périphérie des villes et surtout sur les côtes ainsi que dans la campagne. Dans cette perspective, le littoral apparaît comme une composante paysagère dont l'analyse est incontournable. Voir la mer constitue en effet une expérience sensible fondamentale en région côtière, expérience dont le goût est très largement partagé.

En se basant sur les discours des résidents secondaires, nous avons essayé de réquisitionner le regard de ces nouveaux habitants vers le paysage maritime au Sahel de Bizerte. Il semble bien que l'une des causes essentielles de l'engouement généralisé pour les séjours à la plage tient à la sensibilité que procurent les résidents secondaires au paysage maritime. Les enquêtes par questionnaire auprès de 15 résidents secondaires révèlent que la contemplation de la mer reste une expérience sensorielle intense. La majorité des enquêtés possèdent des demeures principales au Grand Tunis (Manouba, Ariana, Tunis, Ben Arous). Ces citadins, confrontés à l'artificialisation de leur milieu de vie subissent quotidiennement le stress de la ville (embouteillage, nuisance sonore, pollution,) et la promiscuité citadine. L'imaginaire évoqué par le paysage du littoral apparaît comme un antidote à la ville. Pour eux c'est le premier élément discriminant. La vue sur mer est une sorte de toile de fond, un élément à admirer depuis la terrasse de leurs jardins.



Fig. 4. *Densification de la côte à la recherche du paysage maritime (La région de Rafraf plage), 2018. Source: rafrafplage.com)*

L'orientation des maisons vers le littoral tournée le dos à l'espace agricole ou la forêt témoignent du rôle de la mer dans les motifs de choix (**Fig. 4.**). Les résidents secondaires atteignent même les sommets des montagnes pour qu'aucune maison qui pourrait être implantée ultérieurement ne gâche la vue. La deuxième catégorie, celle des estivants qui semblent vivre un contact dynamique avec la mer, développe un rapport charnel à cet espace. En réalité, deux types d'estivants se ruent vers les plages du Sahel de Bizerte. Le premier celui qui migre pour une sédentarisation variant de 15 jours à 3 mois, le deuxième

concerne la majorité des estivants: ceux qui arrivent le matin et repartent l'après-midi du même jour surtout le week-end. Cette population non permanente représente en soi un poids démographique qui a encouragé le secteur locatif dans le Sahel de Bizerte. Considéré comme une résultante de l'arrivée massive des estivants au Sahel de Bizerte, il est un secteur très dynamique, monopolisé essentiellement par les habitants locaux. La distance à la mer ainsi que la qualité paysagère qu'offre le site est un enjeu primordial dans la fixation du tarif de location.

4.3 LA CONSCIENCE COLLECTIVE DE LA VALEUR DU LITTORAL

À l'image de plusieurs villes et villages côtiers, le Sahel de Bizerte a longtemps gardé une distance par rapport à la mer et les terres qui forment la bande littorale avaient une valeur agricole ou foncière médiocre. Actuellement, le littoral du Sahel de Bizerte est devenu l'objet d'une occupation saisonnière. [7] mentionne « *qu'une ère nouvelle semble s'annoncer dans l'occupation et l'aménagement des littoraux avec la recherche des paysages pittoresques et des vues imprenables* ». La vue dans notre région est très prisée, elle impacte la valeur vénale des biens fonciers et immobiliers. Actuellement, le prix du m² s'élève à chaque mètre près de la mer. Ces aménités paysagères tant recherchées par les résidents secondaires que les estivants constituent des paramètres qui influent énormément sur la géographie des prix fonciers et immobiliers ainsi que la distribution spatiale des individus [17].

Tableau 1. *Distance des agglomérations du Sahel de Bizerte par rapport à la mer au milieu du vingtième siècle (en km et à vol d'oiseau). Source: Oueslati Aneur, 2004*

Agglomération	Metline	Beni Atta	Ras Jebel	Rafraf	Ghar El Melh
Distance par rapport au bord de la mer	2,500	1,500	2,100	2,250	5,500

Au total, cinquante annonces ont été trouvées sur le site (année 2021) (www.annonces-tunisie.net) pour la mise en vente des terrains situés au Sahel de Bizerte. Nous avons choisi vingt annonces pour des terrains situés dans la délégation de Ras Djebel. Notre but était de détecter quel aura l'impact du paysage qu'offrent ces terrains à vendre (ouverture du paysage, distance par rapport à la mer, la verdure, présence de l'agriculture aux environs...) sur la fixation des prix ? Quelles seront les stratégies adoptées par les propriétaires pour inciter les gens à s'investir dans un tel endroit ? Il en ressort des résultats que le prix du m² augmente tout en se rapprochant du rivage atteignant les 1000dt/m² à Rafraf plage ou au bord de la mer à Ras Djebel (Ain Charchara), pour diminuer ensuite vers les 200dt à 400m de la plage¹. La méthode adoptée par le propriétaire pour inciter le client à acheter son terrain débute par l'énumération des qualités paysagères de l'environnement du lot à vendre. La plupart des termes employés appartiennent au champ lexical du paysage. « *Vue sur mer, plage vierge, montagne, forêt, vue panoramique, calme, tranquillité* » sont les mots les plus pertinents saisis dans les annonces.

Tableau 2. *Les éléments paysagers employés par les propriétaires des terrains à vendre à Ras Djebel*

Les éléments paysagers employés par les propriétaires	Occurrence d'emploi
Mer (vue sur mer, près de la mer, plage vierge)	55%
Montagne	25%
Forêt	20%

Il en ressort de l'analyse des récits descriptifs des terrains à vendre que le lexique autour de la mer occupe la première place avec 55% du total des mots employés par les propriétaires. Ces derniers mettent en avant le paysage maritime ou l'emplacement du terrain par rapport à la mer pour caractériser le paysage constitutif de l'entourage ou du champ visuel offert. Les deux autres entités paysagères à savoir la montagne et la forêt ont été employées également lors des descriptions et l'ambiance qu'elles dégagent comme: la quiétude, le calme, la verdure. La vue sur la mer a été mise en avant par une mention en incluant un adjectif (splendide, panoramique, beau,) éventuellement rehaussé par une photographie montrant l'ouverture de la vue sur le paysage du littoral ainsi que la présence de l'île Pilau; un point d'appel paysager qui oriente le regard vers la mer et constitue un repère fort (**Fig. 5.**) qui rompt la monotonie de l'étendue de la mer.

¹ Un calcul a été fait pour estimer le prix du m² (prix du terrain/surface), une comparaison a été réalisée entre le prix du mètre carré des terrains selon leur distance par rapport à la mer mentionnée dans les différentes publications.



Fig. 5. Des clichés pris par les propriétaires des terrains basés sur la qualité paysagère offerte (la région de Rafraf).
Source: tunisie-annonce.com

Les propriétaires des terrains sont totalement conscients de l'impact des aménités paysagères sur le pouvoir d'achat des terrains ainsi que sur le prix du m². Autrement dit, le fait d'exposer les atouts paysagers du cadre offert par le terrain, influe considérablement sur le prix d'achat et la qualité du paysage vu de chez soi est un agrément recherché qui se paie au prix fort. Ce texte est un extrait d'une annonce d'un propriétaire, décrivant le paysage environnant de son terrain mise à la vente « à environ 3 minutes à pied de la mer de l'une des plus belles plages de la Tunisie, dans un environnement calme et boisé agréable terrain de 753 m² offre une vue dominante sur montagne verte et sur l'eau dominé par l'île Pilaou donnant toujours l'envie à la baignade. Situation idéale pour les clients qui souhaitent développer une villa ou des appartements et profiter de cet endroit de rêve, de couleurs et de tranquillité. Un point de repère sur la carte des gens qui ont le savoir vivre, un tableau vif où vous pouvez vous promener, vous relaxer et ressourcer... ». Notre zone d'étude bénéficie d'un nouveau marché immobilier ou foncier achète et de vends des vues et des « points de vue » pour voir le paysage du littoral. Pourra-t-on dorénavant discuter d'une demande paysagère de plus en plus accrue même si elle n'est pas directement observée sur le marché ?

4.4 INEGALITES RESIDENTIELLES: FRUIT DU RAPPORT AVEC LE PAYSAGE LITTORAL

Depuis quelques décennies, notre zone d'étude assiste à une extension urbaine de ces noyaux villageois (Fig. 5. et Fig. 6.) et à une naissance des quartiers à caractères résidentiels dispersés le long de la côte. Actuellement, c'est elles qui redessinent un nouveau visage urbain côtier alors que les anciens noyaux villageois se trouvent en retrait.

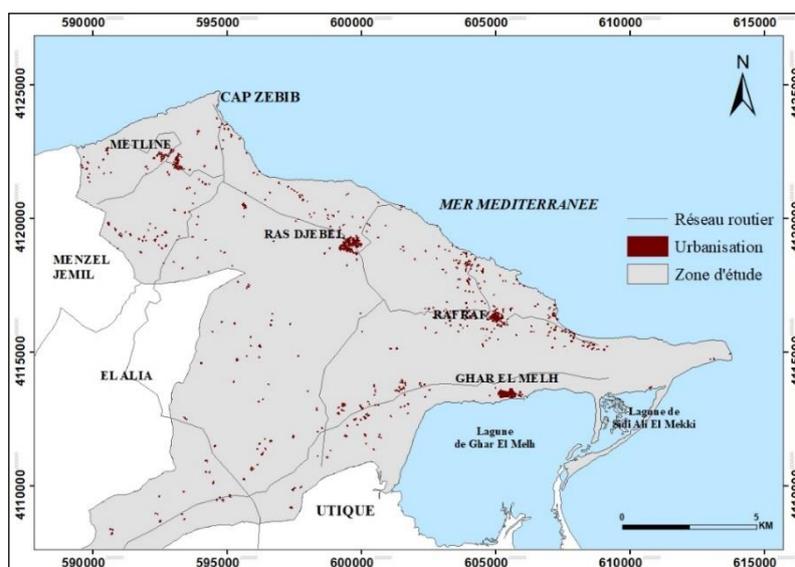


Fig. 6. Le paysage urbain du Sahel de Bizerte dans les années 1950. Source: Carte élaborée à partir des feuilles topographiques au 1/50000 ((Feuille N°III, METLINE; Feuille N°VII, PORTO FARINA), 1950, OTC.)

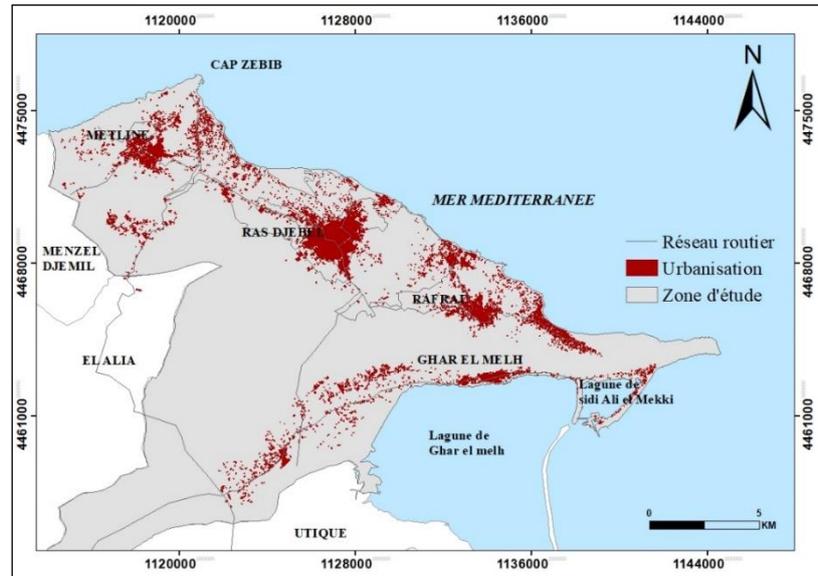


Fig. 7. Le paysage urbain du Sahel de Bizerte en 2021. Source: Carte élaborée à partir d'extraits d'images Google Earth © 2021

Ce nouveau rapport à la mer « dessine l'échelle de valeurs des résidences et de la répartition sociale des habitants [18] ». Les différentes extensions urbaines hiérarchisées socialement dans la plupart des quartiers sont en fonction de leur éloignement à la mer. En d'autres termes, le prix d'acquisition d'un lopin de terre au bord de la mer constitue un vecteur d'exclusion des catégories populaires de certains quartiers et la sélection d'une clientèle aisée massée sur ses bords. En observant la région du Sahel de Bizerte, on remarque le long du littoral, des maisons de haut standing qui parsèment le rivage. À mesure qu'on s'éloigne vers l'arrière-pays, la qualité des maisons se décline. Cette inégalité prend de l'ampleur avec l'évolution spectaculaire du prix du foncier remarqué sur le littoral du Sahel de Bizerte. Celle-ci souligne un contexte foncier tendu (dû à une forte demande certes mais à une diminution de l'espace disponible) qui a pour conséquence l'éviction de la tranche des populations la plus modeste. Nous sommes bien en présence d'une ségrégation sociale et intergénérationnelle. Les quartiers comme Dhaher Ayed, Cap Zebib, Ain Charchara sont possédés par une catégorie sociale aisée venant de la capitale. Si la vue sur mer est considérée comme un facteur clé de l'organisation de l'espace côtier [19], l'accès physique à la plage est un des facteurs qui détermine également la valeur des biens immobiliers et modèle ainsi les logiques de localisation des ménages selon le niveau des revenus.

4.5 LA VILLEGIATURE BALNEAIRE RYTHME LE LITTORAL DU SAHEL DE BIZERTE

Dans chaque espace géographique, il y'a des temporalités multiples et discontinues qui l'anime. Les durées variables des structures spatiales, les événements spatiaux, les phases de transition territoriale et les phénomènes de résilience contribuent au changement spatial [20]. Dans notre territoire, c'est la saisonnalité littorale qui anime le territoire et ce dernier obéit au fonctionnement d'un système rythmique saisonnier et quotidien singulier. Même les structures spatiales de villégiature ou de résidences secondaires possèdent leur propre périodisation avec un rythme bien défini. Ils s'articulent d'une certaine façon avec d'autres structures tels que les restaurants au bord de la plage, les parasols implantés tout le long de la côte et ceci pour produire un espace. Rythmes et durées de séjours au Sahel de Bizerte produisent ce qu'on appelle une « chorégraphie de coexistences [21] ».

Le fait balnéaire est caractérisé essentiellement par une mobilité importante de populations qui prend l'allure de migrations saisonnières. Ce phénomène est remarquable dans la région de Ghar El Melh et plus précisément la plage de Sidi Ali El Mekki. Cette zone est devenue parmi les régions les plus réputées en Tunisie pour passer les vacances d'été ou aller en week-end pour profiter de la mer. « C'est une véritable marée urbaine qui contient des moments réguliers de flux et de reflux, ses amplitudes et ses creuses [22] ». Évidemment, cette mobilité d'agrément est soumise à de multiples oscillations. Des rites sont apparus auxquels s'adaptent les estivants ainsi que la population locale. Le mois d'août est le mois balnéaire par excellence à part le mois de juin et juillet. Le reste de l'année, les petites villes du Sahel de Bizerte ressemblent à « des villes fantômes ». Entre la période de l'été et la période calme de l'hiver, le mouvement balnéaire est un phénomène fugitif qui se renouvelle chaque année.

5 CONCLUSION

L'actuelle quête du paysage côtier et l'omnipotence de l'image nous semble être autant de circonstances favorables à l'attractivité côtière et par conséquent au développement de la pratique de la villégiature balnéaire sur le littoral du Sahel de Bizerte. La concentration résidentielle à Chatt Mami, Sidi Ali El mekki, Aïn Mestir et bien d'autres plages en est une illustration importante. La région du Sahel de Bizerte a apporté aux citoyens désireux de rompre avec leur quotidien comme avec certaines règles sociales un cadre naturel mythique qui répond parfaitement à leur aspiration. S'il s'agit de motivations contemplatives, d'activité de loisirs ou d'un simple refuge dans la nature, le paysage du littoral est au cœur des choix opérés par ces villégiateurs dans leurs destinations, un choix dicté par une vision utopique d'un rivage imaginé et médiatisé. Il a même contribué dans le façonnement de nouveaux quartiers résidentiels au bord de l'eau. Néanmoins, cette concentration côtière n'est pas sans conséquence néfaste, l'agriculture littorale est en train de régresser et les anciens noyaux sont en train de perdre leur identité, leur repère et leur logique dans une dynamique urbaine. À moyen terme, le littoral du Sahel de Bizerte risque de tomber dans la mono fonctionnalité et la spécialisation des espaces urbanisés caractérisés par des logements balnéaires. Une activité qui dure au maximum trois mois durant toute l'année pourra appauvrir le territoire sur lequel elle s'incarne et bloque toute velléité d'initiative, ce qui met en évidence la nécessité d'un aménagement et d'un contrôle urgent.

REFERENCES

- [1] P. Coline, P. Donadieu et M. Périgord, *Clés pour le paysage, « Méditerranée »*, no.107, p. 112, 2006.
- [2] A. Roger, *Court traité du paysage*. Collection Sciences humaines, Gallimard, Paris, 1997.
- [3] A. Roger, *Nus et paysages essais sur la fonction de l'art*. Aubier, 2001.
- [4] J. Revault, « Palais et résidences d'été de la région de Tunis (XVIe-XIXe siècles) », *Études d'antiquités Africaines, Éditions du Centre National de la Recherche Scientifique*, no.1, Paris, 448 p, 1974.
- [5] De Thevenot, *Supplices en Egypte, à Tunis et en Turquie*. Université de Gand, 1665.
- [6] J.A. Peyssonnel, *Voyages dans les régences de Tunis et d'Alger*. vol. 1, vol. 2, librairie de Gide, Paris, 1838.
- [7] A. Oueslati, *Littoral et aménagement en Tunisie: des enseignements de l'expérience du vingtième siècle et de l'approche géorachéologique à l'enquête prospective*. Publications de la Faculté des Sciences Humaines et Sociales, 2004.
- [8] S. Zaïer, H. Rejeb et P. Donadieu, « Évolution des modèles d'implantations de la villégiature sur le littoral Tunisois », *Projet de paysage*, no. 8, 2012.
- [9] A. Bonniot, *Imaginaire des lieux et attractivité des territoires: une entrée par le tourisme littéraire: Maison d'écrivain, routes et sentiers littéraires*. Thèse de doctorat en géographie, Université Blaise Pascal - Clermont-Ferrand II, 2016.
- [10] E. Violard, *La Tunisie du Nord, les contrôles civils de Souk/el-Arba, Béja, Tunis, Bizerte et Grombalia*. Rapport à Mr. le résident général S. Pichon. Impr. moderne J. Orliac. 1906.
- [11] L. Valensi, *Fellahs tunisiens: l'économie rurale et la vie des campagnes aux 18e et 19e siècles*. Mouton, Paris, la Haye, 1977.
- [12] V. Guerin, *Voyage archéologique dans la Régence de Tunis*. T.2, (Ed 1862), Hachette livre, 2012.
- [13] S. Guellouz, *Les jardins du Nord*. Edition Salambô, 1986.
- [14] J.-M. Miossec, « L'espace touristique et son insertion régionale: l'exemple de la Tunisie », *Travaux de l'Institut Géographique de Reims*, no. 13-14, pp. 53-63, 1973.
- [15] G. Hugonie, A. Miossec, « Les littoraux entre nature et aménagement », *L'information géographique*, vol. 62, no.3, pp. 140-141, 1998.
- [16] S. Kaplan, R. Kaplan, *Cognition and Environment: Functioning in an Uncertain World*. Ulrichs Books, 1989.
- [17] J. Luttik « The value of trees, water and open space as reflected by house prices in the Netherlands », *Landscape and Urban Planning*, no. 48, pp. 161- 167, 2000.
- [18] Deboudt, *Inégalités écologiques, territoires littoraux et développement durable*. Collection environnement et société, Presses Universitaires du Septentrion, 2010.
- [19] J.M. Furt, C. Tafani, *Tourisme et insularité. La littoralité en question (s)*. KHARTALA Editions, 2014.
- [20] B. Elissade « Géographie, temps et changement spatial », *L'espace géographique*, pp. 224- 236.
- [21] A. PRED, « The choreography of Existence: Comments on hägerstrand's Time-Geography and Its Usefulness », *Economic Geography*, no. 53, pp. 207-221, 1977.
- [22] A. PRED, « The choreography of Existence: Comments on hägerstrand's Time-Geography and Its Usefulness », *Economic Geography*, no. 53, pp. 207-221, 1977.
- [23] A. Bouhier « La fonction balnéaire et le tourisme sur la côte vendéenne, les Sables-d'Olonne à l'anse d'Aiguillon », *Norois*, no.10, pp. 163- 190, 1956.