

La création d'une ville nouvelle, le cas de Ferryville Implications locales et investissements coloniaux

Jean-Paul BRUCKERT
Agrégé d'Histoire / chercheur

À la différence des autres villes tunisiennes, la ville de Ferryville, création complètement artificielle, ne se juxtapose pas à une cité existante¹. L'histoire des origines de la ville, bien que non sans conséquences immédiates et à long terme sur son environnement, se révèle une histoire importée sur la rive tunisienne de la Méditerranée. Si l'on excepte de cette étude la création de l'arsenal, né de procédures particulières, cette histoire pose d'une part la question de son impact sur la société colonisée, d'autre part celle des hommes et des capitaux impliqués dans la réalisation de cette ville nouvelle.

Une rive déserte ?

Une « rive déserte avec quelques oliviers », c'est ainsi que Lucien Deyme présente le site de Ferryville avant l'installation de la Marine². Déserte ? En 1900 pourtant, la *Nomenclature des tribus* établie par le secrétariat général du Gouvernement tunisien, note que les trois cheikhats du caïdat de Bizerte concernés, couvrant il est vrai une région plus large que le site lui-même, comptent au total

¹ Ferryville a été rebaptisée après l'indépendance de la Tunisie Menzel Bourguiba. Située au Nord du pays, elle se trouve précisément à vingt kilomètres de Bizerte, sur la rive sud-ouest du lac. Son agglomération compte aujourd'hui près de 50 000 habitants.

² DEYME Lucien, *La genèse de Ferryville et le régime immobilier en Tunisie. Rapport présenté par M. Lucien Deyme à la Société d'Économie politique et d'Économie sociale de Lyon*, Lyon, Imp. Bonnaviat, 1902, p. 6.

84 lieux de résidence³. Tentant une approche globale, une étude remarquable datant de 1887, la *Notice des tribus*⁴, indique que les cheikhats d'El Aouata et du Djebel Kechabta, tous deux directement concernés par l'installation des Français à Ferryville, l'un à l'ouest et l'autre à l'est du site de la ville, comptent respectivement 900 et 982 habitants, soit 1882 habitants pour au total 68 lieux de campement, douars ou *henchirs*. Soit, une population d'environ 28 habitants par lieu de vie. Ces 1882 habitants peuplent un territoire d'environ 60 km², ce qui donne une densité de 32 hab. / km², ce qui ferait pour Ferryville et ses « banlieues »⁵, sur une superficie de l'ordre de 16 km², une population de d'environ 500 habitants. Plus précises, les indications chiffrées de la *Notice des tribus* donnent 41 habitants à Tindja, 16 à Sidi-Abdallah, 16 à Goungla, 56 à Taschoun, et surtout 126 à Ksibah ben Naceuf, ce qui en fait le lieu de loin le plus peuplé de ces cheikhats⁶. Bref, quelque 500 habitants sur l'isthme, dont 255 sur le site de Ferryville proprement dit.

Une étude de la carte au 1/50 000^{ème}, datant des années de la mise en place de la ville et de l'arsenal, montre par ailleurs qu'il est parsemé d'un certain nombre de marabouts. Si sur la colline de Sidi-Yahia apparaît un marabout éponyme, immédiatement à l'est, à l'emplacement où sera construit l'Arsenal, est implanté celui de Sidi Saïd et, entre les deux, celui de Sidi Redjal el-Arbain⁷, tandis qu'à environ 1 km encore plus à l'est, au-delà de la pointe du Condor, sur le rivage et à proximité de plusieurs ruines romaines, s'élève celui de Sidi-Abdallah, qui donnera son nom à l'établissement de la marine. Comme c'est sur des terres qui lui appartiennent, en partie au moins, que s'établit l'arsenal, il est clair qu'il y eut à son

³ Protectorat français. Secrétariat général du Gouvernement tunisien, *Nomenclature et répartition des tribus en Tunisie*, Chalon sur Saône, Imp. Bertrand, 1900, pp. 30-31.

⁴ *Notice des tribus* (manuscrit), CADN, Chapitre III, Statistique, organisation et commandement, 1887, pp. 43-48.

⁵ Avec ses « banlieues » (Tindja et Guengla).

⁶ La lecture de la carte nous invite à assimiler sans risque d'erreur ce dernier nommé à Kribet Nacef et à Henchir ek-Ksiba,

⁷ Juste au nord de la ville.

origine, par achat ou expropriation, un transfert de propriété, une dépossession foncière. Plus loin à l'ouest, à proximité de la halte du chemin de fer, mais non concernés par la construction de l'arsenal ni par celle de la ville, de part et d'autre de l'oued Tindja, s'élèvent les marabouts de Sidi-Tindja, Sidi-ben Turki, Sidi-ben Hassoun et Sidi-Guendoula.

L'espace colonial s'inscrivait donc aussi dans une très dense dimension religieuse incarnée par la présence de ces marabouts, lesquels bénéficiaient des revenus de fondations religieuses, les *habous*, dont les terres subvenaient à l'entretien de ces derniers et faisaient vivre quelques dizaines de foyers paysans vivant dans des douars. Les plus proches donneront leur nom, l'un à un village colonial satellite de Ferryville, le douar Tindja, et l'autre à un quartier périphérique de la ville, le douar Goungla.

Outre les marabouts et par voie de conséquence les biens *habous* qui leur sont dédiés, l'activité agricole est attestée par la présence d'un nombre important de domaines, des *henchirs*. Entre l'espace auquel se superposera en partie le bâti de Ferryville (centre) et la colline de Sidi-Yahia, là où se situera une carrière, se déployait l'Henchir el-Ksiba. Tout autour, mais proches, la présence d'autres *henchirs* (voir carte 1900) : Oul-Greba, Aouana, El-Kheraba, es-Sebiha, Tachoun, et de l'autre côté de l'oued, Tindja et Faroua, achève de montrer que la région, qui n'était donc pas vraiment cette « rive déserte avec quelques oliviers » que se plaît à décrire Lucien Deyme, était habitée par une population en nombre non négligeable. Même si, reconnaissons-le, l'assertion du promoteur ne valait que pour l'emplacement précis de l'arsenal, occupé par une oliveraie, il faudrait nuancer aussi sur ce point, car quelques « mesures » occupaient les ruines romaines⁸.

⁸ Au chapitre de l'Enseignement public, en passant en revue les découvertes archéologiques faites dans la Régence, le *Rapport au Président de la République...* (1902), p. 184-185, indique que « L'Arsenal maritime de Sidi-Abdallah est construit sur l'emplacement de quelques mesures d'un groupe de maisons arabes, établies dans les ruines assez étendues de monuments romains qui devaient avoir quelque importance ». Plus loin il donne le détail de ces découvertes.

Que sont devenus les *fellahin*, les tenanciers qui travaillaient la terre de ces domaines et les habitants des douars qui perdurent après la fondation de la ville ? Si la carte au 1/50000^{ème} de 1941 montre l'importance prise par les exploitations européennes (vigne et fruits surtout) qui ont largement entamé, voire presque totalement ingéré les *henchirs* Goungla, à l'ouest, Oul Greba et el-Kheraba au sud, toute la terre entre les deux lacs n'a pas été achetée ou expropriée. Subsistait-il une propriété tunisienne significative ? Perdurent probablement quelques petites exploitations que les *fellahin* continuent à faire vivre mais nul doute qu'un certain nombre d'entre eux trouvèrent à s'employer comme manœuvres au temps des grands travaux de construction de l'arsenal⁹ et de la ville, et plus tard à l'arsenal. On peut penser qu'il en fut ainsi pour les habitants du douar Goungla ou, plus loin, pour ceux du douar Tindja, à proximité de la halte du chemin de fer de Tunis à Bizerte (où naîtra un gros village éponyme). D'autres ont sans doute continué à exploiter leurs parcelles.

Ferryville ne naît donc pas dans un désert humain, mais en un lieu habité par une population de quelques centaines d'âmes soumises à une dépossession foncière, par achat ou expropriation, un processus qui s'étend d'ailleurs sur des années¹⁰. Qu'il s'agisse des terrains de la marine ou de ceux acquis par Joseph Décoret, elle est au moins en partie privée de ses moyens d'existence et doit affronter l'irruption de l'étranger. Cette intrusion a provoqué un réel traumatisme et une hostilité que traduisent les doléances relayées par le caïd de Bizerte, ou même une demande d'émigration à La Mecque (*hijra*)¹¹. Pour les habitants, il s'agit de la fin d'un monde mais aussi, dans la douleur, le

⁹ Encore que, comme on l'a vu, la plus grande partie de la main-d'œuvre ait été étrangère (Italiens ou Fezzanis).

¹⁰ En 1909 encore, l'*Henchir* Margazine, à quelques km à l'Ouest de Tindja, est ainsi mis en vente en 4 lots de 100 ha chacun en septembre 1909. Cf. *Avenir de Ferryville et de Mateur* devenu *Le Nord tunisien* à partir de mars 1906, n° 203 du 19 septembre 1909. Ce hebdomadaire sera désormais désigné par l'abréviation AFM ou NT.

¹¹ Slaheddine JABARI, *L'arsenal de Sidi-Abdallah ou la naissance d'une ville coloniale : Ferryville (de 1881 jusqu'à la première guerre)*, Mémoire pour l'obtention du Certificat d'Aptitude à la Recherche, Faculté des Sciences humaines et sociales de Tunis, 1992, p. 22 et 57-58.

début d'un autre. Dès l'origine, même si alors encore modestement, l'arsenal est en effet susceptible de fournir un emploi à une partie de la population. Dans un environnement loin d'être un désert humain, Ferryville, création étrangère au pays, ne pouvait d'autant moins échapper à son contexte que le colonisateur y trouvait son intérêt. Elle devient donc aussi l'une des villes où se constituera un prolétariat tunisien naissant.

Le fondateur, un homme d'affaires avisé, Joseph Décoret

Que la fondation de Ferryville soit due à l'initiative de Joseph Décoret, un homme d'affaires de Tunis, ancien élève des Arts et Métiers de Châlons, la question ne fait pas débat. Diverses sources, dont il faudra cependant démêler les propos, nous rapportent en effet la manière dont Joseph Décoret a fait l'acquisition de terrains, soit de ceux où serait bâtie la ville soit de ceux susceptibles d'être là où serait installé l'arsenal de la marine. « Ferryville était créée et Décoret était le propriétaire de Ferryville », conclut de manière lapidaire Émile Violard après avoir rappelé en quelques lignes les origines de la ville¹². C'est Décoret qui, en tant que propriétaire, reçoit M. Lockroy, Ministre de la Marine en octobre 1898¹³ et qui, en avril 1899, fait les honneurs de Ferryville au Ministre des Travaux publics, M. Krantz¹⁴, et c'est enfin à ses héritiers que la « Société Nord-africaine » achète les terrains de Ferryville.

Par delà les divergences portant sur les détails de l'entreprise, tous s'accordent donc sur le fait que Ferryville est bien née d'une anticipation de Joseph Décoret qui, prévoyant l'installation de l'arsenal, a acheté des terres dans la région¹⁵. D'une façon ou d'une autre, ils soulignent aussi, du moins pour certains d'entre

¹² Émile VIOLARD, *La Tunisie du Nord. Les contrôles civils de Souk el-Arba, Béja, Tunis, Bizerte et Grombalia, Rapport à M. Le Résident général Stephen Pichon*, Tunis, Imprimerie moderne, 1906, p. 302.

¹³ *Le Temps*, 15 octobre 1898.

¹⁴ *Dépêche tunisienne*, 24 avril 1899.

¹⁵ Sur la procédure à laquelle fut soumis Décoret qui devient *enzeliste* des *habous*, car il s'agit, en partie au moins de biens *habous* dont la dévolution doit passer par le *Diwan Ech-Châraa*, voir L. DEYME, *op. cit.*, pp. 26-27.

eux qu'il était, sous une forme ou sous une autre, renseigné sur les intentions de la Marine. Loin de l'« induction pratique » qu'il met en exergue, Lucien Deyme concède que Décoret disposait de « vagues indiscretions », de « vagues renseignements », car on savait que l'arsenal « s'assoit au bord du lac, à l'abri des bombardements ». Soulignant la clairvoyance de l'homme d'affaires qui a anticipé la décision de la marine en achetant les terres dont il a bien perçu qu'elles seraient proches de celles sur lesquelles serait bâti l'arsenal, il conclut qu'après avoir soigneusement analysé le site, « notre explorateur était fixé »¹⁶. D'autres sources comme « À travers le monde »¹⁷ et la notice d'une revue géographique¹⁸ évoquent un pressentiment, ou comme Danrit des « prévisions »¹⁹. Il semble donc clair, ce qui n'ôte rien à son mérite, car il y eut bien une prise de risque, que Joseph Décoret ne s'est pas lancé à la légère mais a bénéficié de renseignements précieux.

Sur la superficie totale des terrains où serait construite la ville, les différences sont cependant considérables puisque pour Lucien Deyme, il aurait conservé 200 ha sur 400, soit la moitié de ses acquisitions, et en aurait cédé 200 à la Marine, tandis que pour Émile Violard il n'en aurait gardé que 60 environ²⁰. En s'appuyant sur ces sources, il est donc difficile de se faire une idée exacte de l'étendue de ses achats, mais si l'on suit les données livrées par l'*Indicateur tunisien* (1900), il paraît assuré qu'ils furent, sur l'ensemble de la région, tout à fait considérables, de l'ordre d'au moins 300 ha dont 230 sur le site de Tindja et Ferryville²¹.

¹⁶ L. DEYME, *op. cit.*, p. 6.

¹⁷ À travers le Monde, n° 28, 15 juillet 1899, p. 217-220.

¹⁸ *Bulletin de la Société de Géographie de Toulouse*, 1901, 20^{ème} année, n° 1.

¹⁹ DANRIT (Capitaine, de son vrai nom commandant DRIANT), *Guerre maritime et sous-marine*, 1908, p. 174.

²⁰ Il est tentant de voir dans cette donnée de Violard un écho de l'ouvrage de L. DEYME, *op. cit.*, p. 57, notant que la superficie de la ville couvre à peu près 60 ha.

²¹ *L'Indicateur tunisien* (1900), indique que les héritiers Décoret possèdent encore 170 ha à Tindja (ils disparaissent ensuite), 35 ha à Zarzouna (sur l'autre rive du goulet, en face de Bizerte) 5 ha à Bizerte (en copropriété)

Sur le lieu précis de ces achats il n'y a guère d'hésitation possible puisque une ville est née sur ces terres. Les sources indiquent l'Henchr Nacef (Violard)²² ou K'siba (*AFM*)²³, dans le cadre d'un échange avec la Marine pour ce dernier il est vrai. L'un et l'autre de ces terrains se trouvent effectivement à l'ouest de l'arsenal et au sud de la colline de Sidi Yahia et c'est bien là que s'éleva la ville²⁴. Une étude de la carte du Service géographique de l'armée (révision de 1902, complétée en 1928) montre qu'en gros elle se situe au Sud du marabout de Sidi Redjal-el Arbain. Quant à la date de ces achats, à l'inverse de certaines sources qui la situent bien avant la décision définitive d'installer l'arsenal en ce lieu et qui doivent être prises avec prudence, Émile Violard avance que la décision intervient en 1897 et précède de quelques mois le rapport de l'amiral Gervais. Mais il se trompe quelque peu car le rapport de l'amiral date de mai 1896²⁵. Les travaux débutant en décembre de l'année 1897, et compte tenu des délais pour la formalisation de l'achat, ou plutôt des achats, on aura plutôt tendance à penser que la transaction remonte à 1896, date à laquelle le choix de Sidi-Abdallah se précise, voire même, mais c'est moins probable, à 1895, après la reconnaissance du site par l'amiral de la Jaille²⁶. C'est d'ailleurs ce que laisse entendre Driant

et 35 ha à Mateur, soit 245 ha. On voit donc l'ampleur de ses achats. La ville couvrant une superficie d'environ 60 ha, l'étendue de ses propriétés devait atteindre 305 ha au moins, dont 230 ha sur le site de Ferryville (avec Tindja).

²² En réalité Kribet Nacef. Cf. É. VIOLARD, *op. cit.*, p. 302.

²³ *AFM*, 20 août 1905.

²⁴ Voir S. JABARI, *op. cit.*, p. 57. En 1898, Décoret serait propriétaire de 45 parcelles de *Henchr* ek Ksiba.

²⁵ É. VIOLARD, *op. cit.*, p. 302, précise que les achats de Décoret ont précédé la décision de l'amiral Gervais, « prise quelques mois après ». En vérité, le rapport de l'amiral Gervais, consécutif à sa visite dans le lac à la tête de l'escadre, date de mai 1896 et non de 1897.

²⁶ On trouvera un récit haut en couleurs de la rencontre entre Joseph Décoret et le site sur lequel serait bâtie Ferryville dans L. DEYME, *op. cit.*, pp. 10-11 et dans l'*AFM* n° 3 du 20 août 1905. Ces deux sources, Deyme et l'*Avenir de Ferryville et de Mateur* n° 3, 5, 7 et 8, sont du reste les sources qui nous permettent de dessiner à grands traits la genèse de la ville. Sur la chronolo-

puisqu'il note qu'avant que la commission ne prenne sa décision, « pendant deux ans il acheta parcelle par parcelle »²⁷, ce qui nous reporte au début de l'année 1896.

Reste le rôle joué par l'homme d'affaires dans les acquisitions foncières de la Marine. Une histoire, très tôt élaborée, aux versions multiples mais convergentes, voulait en effet que les terrains susceptibles d'intéresser la marine aient été au préalable achetés par le fondateur de Ferryville et ensuite échangés ou même cédés gratuitement à la Marine²⁸. Tout incline à penser qu'il s'agit d'une légende. Une légende apparue très tôt, dont l'objectif est probablement d'esquisser le portrait d'un fondateur paré de vertus patriotiques, mais forgée dans quel but et par qui ? Métonymie de la colonisation soulignant la convergence entre l'intérêt particulier et l'intérêt national pour susciter des vocations ? Une légende, même si Joseph Décoret était de l'Allier, née dans les milieux lyonnais dont proviennent une partie importante des capitaux constitutifs de la société avec laquelle il avait commencé à traiter ? C'est fort possible, d'autant que Lucien Deyme, dont la conférence, puis la brochure, visent justement à convaincre les investisseurs lyonnais, indique qu'un Tararien avait fondé, dès mai 1899, avec le concours de capitalistes lyonnais, la « Société Immobilière Nord-Africaine », avec comme première opération l'achat de terres à Décoret²⁹ ?

Ce qui est sûr en tout cas, c'est que cette théorie s'effaça aussi vite qu'elle était apparue, on n'en entend plus parler par la suite, et qu'à la légende dorée répondit plus tard une sorte de « *damnatio memoriae* » de fait³⁰. S'il a l'honneur en effet de donner son nom à une place dans

gie des décisions de la Royale, voir Adolphe LEPOTIER (C. Amiral), *Bizerte*, France-Empire, Paris, 1966, pp. 167-198.

²⁷ DANRIT (Capitaine), p. 174.

²⁸ Il aurait cédé une partie de ses achats à la Royale. Voir *supra*.

²⁹ L. DEYME, *op. cit.*, p. 11.

³⁰ Déjà René PINON, *Revue des deux Mondes*, LXXII^e année, Tome 11, 1902, p. 59 et suiv., n'en soufflait mot. Deux articles consacrés à Ferryville, signés Paul Dulac, dans le *Journal de Ferryville*, datés des 15 février et 1^{er} mars 1930, ne mentionnent pas l'existence de Joseph Décoret.

les débuts de la cité, cette place sera ensuite baptisée du nom de Jean Jaurès (probablement dès 1914)³¹, et le malheureux Décoret, sans être complètement éliminé de l'espace urbain, dut se contenter d'une rue effacée, à la lisière du cœur de la ville, le long de la voie ferrée. Tout se passe donc comme si l'on avait voulu jeter aux oubliettes les origines spéculatives de la ville. Demeure malgré tout, on y reviendra, le rôle éminent qu'il a joué dans la fondation de Ferryville. Quant aux terrains nécessaires à l'édification de l'arsenal de la marine, - ils méritent une étude à part entière -, les sources montrent qu'ils furent soit achetés, soit expropriés par le gouvernement tunisien, pour être cédés ensuite à la Royale.

Joseph Décoret n'eut guère le temps de présider durablement aux premiers pas de la ville. Victime de fièvres, il disparut en effet dès août 1899³². Avant de mourir il avait cependant eu le temps de construire cinq au six maisons, de faire tracer le plan de la cité, de lotir ses terres et de commencer à les vendre à des compatriotes³³. Car, préférant dit-on réserver ses terrains à des capitaux français, il refuse de vendre à une grande société étrangère³⁴. C'est lui qui choisit l'architecte, M. Maillot de Tunis, qui dresse le plan de la cité, soumis ensuite à l'assentiment de la Direction des Travaux Publics et à la Marine, et le géomètre, M. Clavé, du service topographique³⁵.

Un maître d'œuvre, la « Nord-africaine »

Certains propriétaires de terrains à Ferryville sont des acheteurs dont les acquisitions ont été opérées du vivant de Joseph Décoret, d'autres ont peut-être, comme le laisse entendre *l'Avenir de Ferryville et de Mateur*, acquis des terres indépendamment de l'homme

³¹ Il faut noter d'ailleurs que, la place éponyme étant rebaptisée du nom du maréchal Joffre, Jaurès lui-même fut emporté par la vague patriotique consécutive à la victoire de 1918.

³² En mai d'après l'AFM, 20 août 1905, en août selon L. DEYME, *op. cit.*, p. 11, date que confirme un article du *Temps* du 5 août qui fait état de ses obsèques, célébrées la veille.

³³ *Idem, ibidem*, p. 11, AFM 10 septembre 1905.

³⁴ AFM, 20 août 1905.

³⁵ AFM 10 septembre 1905.

d'affaires³⁶. Les uns simplement désireux de faire un placement avantageux, les autres avec l'intention de s'installer durablement dans la cité nouvelle. Parmi ces derniers, les Péliissier, Souilhac, Ducout, puis Pietrangeli, Séguin, Coirier, autant de noms qui reviendront quand il sera question de l'installation à Ferryville des premiers commerçants et artisans³⁷. D'autres, comme M. Vernadet, de Clermont-Ferrand³⁸, sont des investisseurs métropolitains qui ont saisi l'opportunité d'effectuer des placements intéressants.

D'après le périodique ferryvillois, les héritiers de Décoret vendirent, comme l'avait déjà envisagé leur père, à une « société française, désignée aujourd'hui sous le nom de « Société des terrains de Ferryville »³⁹. Il ajoute dans une livraison suivante que les bailleurs de fonds, qui s'étaient manifestés du vivant du père, avaient constitué une société à Tarare dans le Rhône, la « Société immobilière nord-africaine » dont l'objet était uniquement de lotir et de vendre les terrains où devait s'élever Ferryville⁴⁰. Il y a d'autant moins de contradiction entre ces deux intitulés que la « Société immobilière nord-africaine » est parfois mentionnée dans *l'Indicateur tunisien* avec la mention, entre parenthèses, « terrains de Ferryville »⁴¹. Il s'agit donc bien d'une seule et même société mentionnée sous des noms différents.

Cette version des origines est confirmée par Lucien Deyme qui note que dès sa fondation, en 1899, la « Société immobilière nord-Africaine », que nous appellerons ensuite plus simplement la « Nord-Africaine », se mit à construire sur des terrains achetés à Décoret⁴². Elle est créée en mai 1899 par Alfred Pépin, négociant à Tarare

³⁶ *AFM*, 20 août 1905. Décoret traite en son nom et « au nom des propriétaires de terrains aujourd'hui occupés par l'arsenal ».

³⁷ *AFM*, 17 septembre 1905.

³⁸ *Ibidem*.

³⁹ *AFM*, 20 août 1905.

⁴⁰ La « Société des terrains de Ferryville » serait née le 14 juin 1899 d'après la même source.

⁴¹ *L'Indicateur tunisien*, 1904, p. 1120 ou 1907, p. 1457.

⁴² L. DEYME, *op.cit.*, p. 12.

(Rhône), avec le concours de quelques capitalistes de la région lyonnaise selon le rapport sur la colonisation lyonnaise présenté par le Comité départemental du Rhône à l'Exposition universelle de 1900. Son but « la construction d'immeubles en Algérie et en Tunisie, et tout particulièrement près de l'arsenal de Sidi-Abdallah, dans le golfe de Bizerte, où se crée une ville à laquelle l'Administration tunisienne a donné le nom de Ferryville »⁴³. La « Nord-africaine », achetant des terres à Joseph Décoret, se met aussitôt à construire. Dotée au départ d'un capital d'un demi-million, elle le porte à un million lorsqu'elle acquiert les terrains de sa succession et modifie dès lors son objectif.

Après sa mort, elle offrit en effet aux héritiers, écrit toujours Lucien Deyme, de « se substituer à eux et de leur donner actions, titres et parts en compensation de l'héritage », Elle « endossa tous les biens du défunt ; chaussa, comme on dit, les souliers du mort ». Elle « se consacrerait exclusivement à la liquidation à longue échéance de ses terrains, poursuivrait leur mise en valeur par l'organisation de la ville et, tout en cessant de construire pour son compte, encouragerait au besoin de ses deniers, les constructeurs. Elle avancerait aussi à l'État l'argent d'un Marché, se chargerait de certains services. Pour commencer et pour être au large, elle augmenta son capital et le porta à un million »⁴⁴. Le rapport sur la colonisation lyonnaise à l'Exposition universelle de 1900 ne disait pas autre chose : « Le but primitif de la « Société immobilière » a dû se modifier à la suite de cette importante acquisition. La Société, tout en conservant ses anciens immeubles, s'occupera surtout de la vente de ses terrains et des divers travaux nécessités par la création d'une ville [...]. Elle aidera, par ses relations, à la création d'autres sociétés désireuses de construire des immeubles à Ferryville. Actuellement trois sociétés

⁴³ *Exposition universelle de 1900. La colonisation lyonnaise. Rapport présenté par le comité départemental du Rhône*. VIII^e section-Colonisation, Lyon, A. Rey et C^{ie}, 1900.

⁴⁴ DEYME (Lucien), *op. cit.*, p. 12. Voir aussi, *AFM* 20 août et 17 septembre 1905. *L'AFM*, 17 septembre 1905 indique que son capital initial était de 1 million 500 000 F. Nous ferons plutôt confiance sur ce point à Lucien Deyme.

sont en formation [...] », annonce-t-il.⁴⁵ L'*Avenir de Ferryville et de Mateur*, qui mentionne une « Société « des terrains de Ferryville », dont on a vu qu'elle se confond avec la « Nord-africaine », donne de cette création une version similaire : « cette société ne pouvait se mettre à construire pour son propre compte et faire ainsi concurrence à ses acheteurs de terrains ; mais elle devait aider à la création de la ville. Aussi favorisa-t-elle la formation de sociétés filiales ayant pour objet la création d'immeubles »⁴⁶.

Nos sources sont toutes d'accord sur la pérennité de la « Société immobilière nord-africaine » qui chapeaute le dispositif et, dépendant d'elles sans être cependant des filiales comme l'écrit l'AFM, d'autres sociétés qui construisent, vendent ou louent immeubles ou villas. Elle se consacrera désormais, d'une part à la vente de ses terrains, d'autre part aux travaux nécessaires à la création de la ville : viabilité, plantations, construction (marché, église), égouts, eau, etc. Elle poursuit donc la mise en place des équipements nécessaires à la ville dont elle fait l'avance à l'État, comme les écoles ou l'hôtel des postes. Elle a l'entretien de la voirie sauf celle des deux rues principales (rue Ponty et rue de l'arsenal) à la charge des Ponts et Chaussées. Quant à l'eau, elle est captée par l'État mais aussi par la « Nord-Africaine » qui fournit les propriétaires depuis sa ferme ou directement par ceux-ci au moyen d'éoliennes à charge pour ces derniers de la distribuer aux locataires⁴⁷. En somme, à la « Nord-Africaine » revenait le schéma d'ensemble, l'urbanisme et les équipements, aux sociétés « filles »⁴⁸ les constructions de maisons et d'immeubles.

⁴⁵ *Exposition universelle de 1900. La colonisation lyonnaise. Rapport présenté par le comité départemental du Rhône*. VIII^e section-Colonisation, Lyon, A. Rey et C^{ie}, 1900, p. 84.

⁴⁶ *AFM*, 17 septembre 1905.

⁴⁷ L. DEYME, *op. cit.*, p. 12.

⁴⁸ *Exposition universelle de 1900. La colonisation lyonnaise. Rapport présenté par le comité départemental du Rhône*. VIII^e section-Colonisation, Lyon, A. Rey et C^{ie}, 1900, p. 83. On peut penser qu'il s'agit des trois sociétés identifiées sous les noms suivants : « Société économique des constructions lyonnaises », « Société des villas » et « Société Périer » (voir *infra*).

Des sociétés en recherche de rentabilité immédiate

Lucien Deyme n'évoque que deux sociétés, l'une au capital de 200 000 F, « la « Société immobilière de Ferryville » plus généralement connue sous le nom de « Société Périer », l'autre au capital de 500 000 F, dont il est administrateur délégué, la « Société lyonnaise des constructions économiques de l'arsenal de Bizerte ». Le *Rapport présenté par le comité départemental du Rhône* indique cependant que trois d'entre elles sont déjà en formation en 1900⁴⁹ (voir *supra*). Elles sont également mentionnées, bien que parfois sous de noms différents, dans l'*Indicateur tunisien* (1904), qui en cite quatre, et dans l'historique de l'hebdomadaire local, l'*Avenir de Ferryville et de Mateur* (1905). Si la « Société immobilière de Ferryville (société Périer) » est toujours évoquée, la « Société économique des constructions lyonnaises » a disparu de la liste au profit d'une « Société des immeubles lyonnais ». Mais comme il nous est dit que cette dernière a été fondée par Lucien Deyme à Lyon et que le directeur en est, en 1904 comme en 1902, M. Moret, il est clair qu'elle ne fait qu'une avec la « Société économique des constructions lyonnaises »⁵⁰. Est en outre fait mention, fondée par M. Pépin industriel à Tarare, l'initiateur de la « Nord-Africaine », d'une « Société des villas »⁵¹. La « Société des placements immobiliers » enfin, cinquième venue, n'est citée que dans l'hebdomadaire et ne possède en 1905 qu'un seul immeuble à Ferryville. Comme elle n'a pas, au contraire de ses consœurs, de bureau dans cette ville, on considérera qu'elle ne joue qu'un rôle négligeable dans la cité⁵².

Le but des sociétés qui, à la veille de la guerre de 1914, dominent toujours l'immobilier à Ferryville est de construire dans une perspective spéculative. Selon Lucien Deyme, elles avaient pour

⁴⁹ *Ibidem*, p. 85.

⁵⁰ *L'indicateur tunisien*, 1902, p. 1136 et *AFM*, 17 septembre 1905. On notera qu'à cette date M. Moret est également directeur de la « Société immobilière nord-africaine ».

⁵¹ *AFM*, 17 septembre 1905.

⁵² Elle est absente des listes de l'*Indicateur Tunisien* pour Ferryville, mais possède plusieurs immeubles en Tunisie, *AFM*, 17 septembre 1905.

objectif de construire d'une « façon économique et pratique » et « 1° de tirer des constructions un rapport de 10 à 11%, ce qu'on obtient assez facilement en Tunisie, et de donner, au bout de quatre à cinq ans, toutes charges déduites, un revenu de 6 à 8% aux actionnaires. 2° De revendre plus tard les terrains, restés nus ou bâtis, avec une plus-value importante »⁵³. D'où l'idée de multiplier des constructions bon marché, basses, et de donner un jardin à chacune, d'éviter, « *en dehors de toute considération esthétique, d'élever de hautes bâtisses dont l'importance eût noyé, pour ainsi dire, la plus-value prise par le terrain seul* ». Le mot d'ordre était de « *couvrir en un mot le plus de surface possible. La construction payait ainsi l'intérêt du terrain jusqu'au jour où le terrain pourrait se revendre avec une large rémunération* »⁵⁴.

Les investisseurs dispersant par ailleurs leurs achats pour diminuer les risques construisent en des lieux différents et achètent aussi, à l'occasion, à prix coûtant, des immeubles déjà construits⁵⁵. C'est le cas, dès 1900, de la « Société lyonnaise des constructions économiques », qui réalise de belles opérations en faisant l'acquisition d'immeubles construits par la « Nord-Africaine »⁵⁶. Mais cette vente

⁵³ Sur cette question, voir L. DEYME, *op. cit.*, pp. 13-18 et aussi *Exposition universelle de 1900. La colonisation lyonnaise. Rapport présenté par le comité départemental du Rhône*. VIII^e section-Colonisation, Lyon, A. Rey et C^{ie}, 1900, p. 85.

⁵⁴ L. DEYME, *op. cit.*, p. 13. D'après l'*AFM*, 17 septembre 1905, la « Société des immeubles lyonnais » possédait en 1905 une vingtaine d'édifices dont celui de l'hôtel de l'Amirauté, la caserne de police et le premier immeuble à arcades de la rue Ponty, ou encore d'après Lucien Deyme (photo p. 58), l'immeuble dit « Elizabeth ». La « Société des villas », en plus de celui qui abrite la « Nord-Africaine » a construit des villas du côté de l'olivette proche de l'arsenal, tandis que la « Société Périer » en possède d'autres sur le boulevard Nord (futur boulevard Gambetta).

⁵⁵ L. DEYME, *op. cit.*, p. 13-14.

⁵⁶ La « Société lyonnaise des constructions économiques » fait remarquer Lucien Deyme, achète à la « Société nord-africaine » en avril 1900, soit un mois à peine après sa constitution, deux cités ouvrières. En avril elle touche déjà les loyers. Quelques mois plus tard, elle renouvelle l'opération, aux mêmes conditions.

était aussi de l'intérêt de la société propriétaire des terrains qui ne s'était pas interdit de construire elle-même, dès l'été 1899, quelques cités aux noms évocateurs (*Bluettes, Altesse, Corail, Fidès* etc...). Elle faisait ainsi rentrer l'argent dont elle avait besoin pour la mise en valeur de ses biens-fonds et pour l'aménagement de la ville. Plus largement, les sociétés ne se contentaient pas quant à elles de racheter et d'exploiter pour leur propre compte des immeubles construits par la « Nord-Africaine », elles bâtissaient aussi, de même que des investisseurs privés, comme le comte de Chabannes, le comte de Chevreau ou encore M. Normand qui construisent des immeubles dans la plus belle rue de Ferryville⁵⁷. Ainsi sortirent de terre⁵⁸, des cités ouvrières comportant des appartements de 2 ou 3 pièces (au loyer de 25 à 35 F par mois)⁵⁹, et, dans les immeubles des principales artères, des logements prévus pour une clientèle dite « bourgeoise » (dans les étages) et des magasins que les sociétés pourraient louer (au rez-de-chaussée), enfin, des villas isolées, jumelles ou quadruples pouvant rapporter un revenu brut de 10%⁶⁰.

Au-delà de ces aspects spéculatifs, il apparaît clairement que la perspective des bâtisseurs était d'anticiper sur le temps présent, - une ville peuplée de travailleurs temporaires -, et d'édifier la cité qui, dans un futur qu'on souhaitait très proche, accueillerait le personnel stable dont la venue à Ferryville ne manquerait pas d'accompagner l'achèvement et la mise en service de l'arsenal. Mais

⁵⁷ Pour ces investisseurs particuliers, *AFM*, 17 septembre 1905. La rue Ponty, dite plus familièrement par les habitants « rue des arcades ».

⁵⁸ Les adjudications étaient limitées à un nombre restreint d'entrepreneurs français ou italiens indique L. DEYME, *op. cit.*, p. 15. Ces entrepreneurs présents à Ferryville, dès la première heure, nous sont connus grâce à *L'Indicateur tunisien*. C'est donc parmi eux que se trouvent les adjudicataires des constructions de Ferryville.

⁵⁹ Les murs étaient en maçonnerie, épais de 50 cm et les constructions étaient prévues pour pouvoir supporter d'autres étages. Les sociétés faisaient appel, pour les plans et devis à des architectes de Tunis, à l'aide d'un architecte conseil de Métropole.

⁶⁰ Certaines pouvaient être de 5 ou 6 pièces avec, précise Lucien Deyme, terrasses, cabinets de bains et buanderie.

cette heureuse issue se fit attendre et les propriétaires d'immeubles connurent un temps de « vaches maigres » qui coïncida avec le reflux démographique. Passé cette période difficile cependant, le retour à la normale fut aussi pour elles l'occasion de faire des profits substantiels, au détriment des locataires, ce qui déboucha, en 1910, sur le premier conflit social de l'histoire de Ferryville.

Les profits ont été considérables au début, compte tenu de la demande de logements émanant des travailleurs chargés de construire l'arsenal. Ce constat concerne tous les propriétaires d'immeubles, et non les seules sociétés capitalistes dont il a été question plus haut. La fièvre de construction s'était emparée de la ville où le prix des terrains avait augmenté dans des proportions ahurissantes, si l'on en croit l'*AFM*. Alors que les terrains acquis par Joseph Décoret avaient été cédés par ses successeurs à la Nord-Africaine » à 1,82 F le m², « on ne voyait que des gens satisfaits et tout le monde achetait du terrain ou spéculait. Du coup, leur valeur avait décuplé en quelques mois ; on ne demandait pas moins de 50 ou 60 F le m² sur la place du Marché ou sur l'avenue de l'Arsenal. On citait des immeubles donnant un revenu de 40% »⁶¹. Lucien Deyme est plus modéré, qui signale que les terrains ont presque doublé de valeur en deux ans et que la « Société nord-africaine a distribué, après un an d'exercice, un dividende de 5% à ses actionnaires. « Les sociétés venues après elle donneront 3 à 4% », ajoute-t-il⁶².

Ferryville, une création lyonnaise

Que l'investissement dans l'immobilier à Ferryville, opéré avec un risque forcément minime, fut une bonne affaire, cela ne fait aucun doute, mais, hors du contexte local, il s'inscrit aussi dans une dynamique nationale. L'avènement de la « Nord-Africaine » est d'ailleurs salué par la *Dépêche tunisienne* comme un événement, en des termes qui élargissent considérablement le point de vue en le situant dans une perspective plus vaste, celui de la colonisation lyonnaise :

« Nous apprenons avec plaisir que tous les terrains provenant de la succession de notre regretté compatriote J. Décoret viennent

d'être acquis par la « Société immobilière nord-africaine », société anonyme au capital de un million de francs, dont la plupart des actionnaires sont de la région lyonnaise. Ce groupe financier possède depuis longtemps de nombreux et très importants vignobles à Bône, à Djidjelli, Bougie et Tunis. Il est heureux pour la Régence que cette affaire soit devenue la propriété d'un groupe aussi puissant, qui ne reculera devant aucun sacrifice pour donner à Ferryville l'essor que comporte cette intéressante création. Un des administrateurs, M. Moret, qui est en même temps l'un de nos plus anciens propriétaires et colons tunisiens, a été désigné comme directeur à Tunis »⁶³.

Il faut donc s'arrêter sur ce contexte et se demander quelle place tient la Tunisie, et Ferryville en particulier, dans cette colonisation lyonnaise. Cette aventure coloniale est décrite dans le rapport préparé pour l'Exposition universelle de 1900⁶⁴. « Comme l'Algérie, la Tunisie a été en partie colonisée par les Lyonnais, dont la seule ville de Tunis compte environ un millier. Mais le caractère de cette colonisation est différent : en Algérie, nos compatriotes ont fourni, et leurs personnes, comme colons, et leurs capitaux. En Tunisie, les Lyonnais ont surtout apporté leurs capitaux, et tout de suite ils se sont donnés à la grande colonisation »⁶⁵. Un travail, étayé de nombreux exemples d'investissements en Tunisie, tant dans la terre (vignes, céréales ou olives), que dans les mines (calamine ou plomb), ou dans le commerce (fer et quincaillerie), que Maurice Zimmermann résume dans deux articles de *Questions diplomatiques et coloniales*⁶⁶. À cet égard, l'investissement de la « Nord-Africaine » et des sociétés « filles » à Ferryville semble constituer à lui seul, après la terre, les mines et le commerce, un quatrième champ d'investissement, l'immobilier⁶⁷.

⁶³ *Dépêche tunisienne*, 5 novembre 1899. C'est lui qui reçoit d'ailleurs les ministres en visite à Ferryville le 15 octobre 1900, *Dépêche tunisienne*, 18 octobre 1900.

⁶⁴ *Exposition universelle de 1900. La colonisation lyonnaise. Rapport présenté par le comité départemental du Rhône. VIII^e section-Colonisation*, Lyon, A. Rey et C^{ie}, 1900.

⁶⁵ *Ibidem* p. 68.

⁶⁶ Maurice ZIMMERMANN, « Lyon et la colonisation française », *Questions diplomatiques et coloniales*, Tome IX, n° 80, 15 juin et Tome X, n° 81, 1^{er} juillet, 1900.

⁶⁷ Pour une étude détaillée des investissements lyonnais en Tunisie, voir

⁶¹ *AFM* 3 septembre 1905.

⁶² L. DEYME, *op. cit.*, p. 1.

Le fait est que si Lyon, bien que « ville ouverte sur le monde » mais préférant longtemps une politique de comptoirs commerciaux, ne s'est intéressée que tardivement à la colonisation en tant que telle, un tournant s'est opéré au début de la III^e République. À partir des années 1880 en effet les milieux d'affaires lyonnais affirment vigoureusement leurs ambitions ultramarines, en Extrême-Orient surtout, mais aussi en Afrique du Nord. C'est ainsi que la Tunisie, placement jugé plus sûr que l'Algérie, devient une colonie de capitaux. Ils suivent en cela les initiatives de la « Chambre de commerce » et de la « Société de géographie de Lyon », lieu géométrique des tendances politiques locales, ainsi que celles de la « Société d'Économie politique et d'Économie sociale de Lyon », lieu « où se construit le discours colonial local »⁶⁸.

C'est donc dans un milieu désormais favorable à l'investissement colonial que se présente Lucien Deyme qui fait, en décembre 1901, un rapport déjà largement cité, sur Ferryville et sur le régime immobilier en Tunisie⁶⁹, devant les membres de « Société d'Économie politique et d'Économie sociale de Lyon ». Mais il n'est pas le seul Lyonnais à s'intéresser à Ferryville. L'étude de l'origine géographique des dirigeants des sociétés bâtisseuses parle d'elle-même. Si Joseph Décoret était de l'Allier, M. Périer, fondateur le « Société anonyme immobilière de Ferryville » est

Exposition universelle (...), pp. 68-97 et en particulier pp. 83-85, pour une notice sur la « Nord-Africaine » et sur Ferryville. Voir aussi M. ZIMMERMANN, *op. cit.*, n° 81 pp. 717-718.

⁶⁸ Sur la colonisation lyonnaise, voir les travaux de Jean-François KLEIN, avec entre autres, « Une culture impériale consulaire ? L'exemple de la Chambre de commerce de Lyon », in Hubert BONIN, Catherine HODEIR, Jean-François KLEIN (dir.), *L'esprit économique impérial ? Réseaux et groupes de pressions du patronat colonial en France et dans l'Empire (1830-1962)*, Paris, SFHOM, 2008, p. 346-378. « La création de l'école coloniale de Lyon. Au cœur des polémiques du parti colonial », *Outre-mers. Revue d'histoire*, 2006-2, n° 352-353, pp. 147-170. Jean-François Klein insiste sur le rôle joué par Ulysse Pila et Édouard Aynard.

⁶⁹ L. DEYME, *op. cit.*, Partie III. Le conférencier et auteur du rapport consacre une trentaine de pages au régime immobilier en Tunisie.

avocat à Tarare (Rhône), de même que M. Pépin, fondateur de la « Nord-africaine » et de la « Société des villas ». Quant à Lucien Deyme lui-même, administrateur de la « Société des constructions économiques de l'arsenal de Bizerte », il est également engagé dans la colonisation de l'Algérie. C'est le cas depuis la fondation en 1883 du vignoble de la ferme de Gazan⁷⁰ à Mondovi, dans la vallée de la Seybouse, qu'il cède en 1895 à la « Société agricole de Mondovi ». Devenue ensuite « Société agricole lyonnaise du Nord de l'Afrique » dont il est administrateur, elle possédait en Métropole des entrepôts écoulant sa production⁷¹. Ayant ainsi joué un rôle éminent dans l'extension du vignoble bônois, qui passe en une quinzaine d'années de 200 à 7 000 ha, dont le tiers entre les mains de petits propriétaires, il se tourne vers l'investissement immobilier en Tunisie. Avant d'être son complice dans l'aventure ferryvilloise, il était du reste associé en Algérie à M. Pépin, dans la société évoquée plus haut. Quant à Émile Moret, régisseur de deux des sociétés immobilières dont il a été déjà question, lui aussi de Lyon, il a de même investi en Tunisie où il a acquis en 1885, avec Boussand, une propriété de 210 ha au Mornag sur laquelle ils ont créé un vignoble de 80 ha⁷².

À l'origine de l'édification de la ville apparaît ainsi, au-delà des anticipations de Joseph Décoret et en arrière-plan des sociétés immobilières, un milieu d'investisseurs lyonnais. C'est tout un réseau de relations interpersonnelles gravitant autour de la « Société d'Économie politique » de Lyon, partageant les informations utiles à la réalisation de profits substantiels, développant le même intérêt pour l'investissement ultramarin, en l'occurrence le placement immobilier, qui s'incarne, dans la « Société Nord-africaine » et dans les sociétés immobilières. Grâce à eux, en quelques années, une ville s'est élevée au pied de la colline de Sidi-Yahia, une ville champignon qui constitua sans conteste une très bonne affaire pour les capitalistes lyonnais.

⁷⁰ Du nom de son fondateur, M. Gazan de la Périère. Sur 191 ha dont 127 ha de vigne, *Exposition universelle...*, *op. cit.*, p. 28, 31, 35, 63 et 64.

⁷¹ *Ibidem* p. 28-48.

⁷² *Ibidem*, p. 69 et notice (plus photos) p. 73-75.