



La « VILLA » au nord de ville de Tunis pendant la première moitié du XX^e siècle.

Essai d'étude sur le développement de la morphologie et de la fonctionnalité.

Houssem Eddine Othmani*

Résumé

La villa comme étant une production bourgeoise importée de l'Europe est le sujet principal de cette recherche. En exploitant certains documents d'archives municipales, notre travail traite cette typologie particulière de l'habitat, devenue aujourd'hui la plus désirée et la plus adaptée à la satisfaction des besoins actuels avec son pavillon entouré d'un jardin planté. Ce travail présente quatre villas de configurations spatiales et stylistiques variées, construites pendant des périodes différentes et installées dans la zone la plus bourgeoise de l'époque au nord de la ville de Tunis. Le présent article tente d'analyser, de recenser et de trouver les différents changements et modifications qu'a connus cet habitat à travers les décennies. Notre étude suit, par la suite, l'évolution de la pensée architecturale au niveau de l'enveloppe en s'intéressant à tout ce qui concerne sa forme géométrique et ses caractères esthétiques. Elle suit, aussi, le développement de la configuration spatiale entre le pavillon et son jardin et le changement de la disposition des pièces intérieures et elle examine l'apparition de nouvelles pièces avec des fonctions inédites.

Mots-clés : Villa, habitat bourgeois, Tunis, architecture pavillonnaire, développement de la pensée architecturale, XX^e siècle.

Abstract

The villa as a bourgeois production imported from Europe is the main subject of this research. By exploiting certain municipal archival documents, our work deals with this particular typology of housing, which has now become the most desired and most adapted to meet current needs with its pavilion surrounded by a planted garden. This work presents four villas of varied spatial and stylistic configurations, built at different times and installed in the most bourgeois areas at the time and located north of the city of Tunis. This article attempts to analyse, identify and find the different changes and modifications this dwelling has experienced over the decades. Our study follows, thereafter, the growth of architectural thoughts on the level of the envelope by aiming at all that concerns its geometric shape and its aesthetic characteristic. It also follows the development of the spatial arrangement between the pavilion and its garden and the changes in the layout of the interior rooms, and it examines the appearance of new accommodations with new functions.

Keywords: Villa, bourgeois housing, Tunis, pavilion architecture, Progress of architectural thoughts, 20th century.

* Architecte, doctorant en histoire, archéologie et patrimoine.
Laboratoire d'Archéologie et d'Architecture Maghrébines- Université de la Manouba.

الملخص

تمثل الفيلا- باعتبارها إنتاجاً برجوازيًا مستوردًا من أوروبا-الموضوع الأساسي لهذا البحث. بالاعتماد على بعض الوثائق من الأرشفة البلدي، تطرق هذا العمل إلى دراسة هذا النوع الفريد من المساكن الذي أصبح اليوم الأكثر طلباً وشعبية وأكثرها ملاءمة لتلبية الاحتياجات المعاصرة وذلك أساساً بفضل جناحه المحاط بحديقة مزروعة. يقدم هذا العمل أربع فيلات مختلفة التكوينات الفضائية والنمطية، تم بناؤها خلال فترات مختلفة في أشهر المناطق البرجوازية شمال مدينة تونس. يحاول هذا المقال تحليل وتحديد التغييرات والتعديلات المختلفة التي شهدتها هذا المسكن على مدار العقود. كما تتابع دراستنا بعد ذلك تطور الأفكار المعمارية على مستوى الغلاف من خلال التركيز على كل ما يتعلق بشكله الهندسي وخصائصه الجمالية. كما يتابع تطور التكوين الفضائي بين الجناح وحديقته الخاصة والتغيرات الحاصلة في تخطيط الغرف الداخلية، ويعاين ظهور غرف جديدة بوظائف جديدة.

الكلمات المفتاحية: فيلا، المسكن البرجوازي، تونس، عمارة الأجنحة، تطور الفكر المعماري.

Pour citer cet article :

Houssem Eddine Othmani, « La " VILLA " au nord de la ville de Tunis pendant la première moitié du XX^e siècle : Essai d'étude sur le développement de la morphologie et de la fonctionnalité. », *Al-Sabil : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'architecture maghrébines* [En ligne], n°8, année 2019.

URL: <http://www.al-sabil.tn/?p=17838>



Introduction

Originaires des « villas¹ » des Italiens, « folies² » des Parisiens et « balassāt³ » chez les Tunisiens, la forme de l'habitat pavillonnaire a connu un essor et une ampleur assez remarquable durant les XIX^e et XX^e siècles. À Tunis, la villa était introduite massivement au début du XX^e siècle pendant le protectorat français de la Tunisie par des initiatives foncières privées des communautés italienne, française et israélite ou par des initiatives de lotissements des sociétés d'habitat à bon marché (H.B.M) qui étaient soutenues par l'État. En conséquence, des quartiers résidentiels s'immergent au centre de la nouvelle ville et dans ses faubourgs célébrant une forme architecturale assez particulière. Vraisemblablement, cette forme d'habitat reste jusqu'à ce jour la forme la plus favorable et le rêve sacré de chaque famille tunisienne malgré les problèmes urbains et fonciers qu'elle impose.

Les quartiers de Saint Germain, Lafayette, Pichon, Lyandra puis Jeanne d'Arc sont les premiers quartiers, de caractère pavillonnaire, créés au centre de la ville nouvelle pendant le protectorat français en Tunisie. On y trouve plusieurs exemples architecturaux de valeurs esthétiques et morphologiques riches, variées et uniques. Le but de cet article est de suivre l'évolution de ce panorama architectural à travers quelques exemples de villas. Ainsi, nous proposons d'examiner quatre villas édifiées pendant des dates différentes pour identifier et retracer étape par étape l'évolution de la forme architecturale et du langage esthétique. Certes, cet examen nous donnera un aperçu général sur cette problématique⁴ mais nous tenterons de répondre aux deux questions suivantes. Est-ce que la forme du pavillon et son esthétique ont connu un changement radical tout en suivant les différents mouvements artistiques et architecturaux apparus en Europe pendant ce siècle ? Et est-ce que l'organigramme fonctionnel à l'intérieur de ces villas a connu aussi un changement à travers la création et l'ajout de nouvelles pièces de vie ou en s'adaptant à de nouveaux modes de vie et cultures ?

1. Présentation des villas objets d'études

Les quatre villas objets de cette étude se trouvent au nord de la ville de Tunis au-delà du centre européen appuyée par la présence de la résidence générale de France (actuelle ambassade de la République française) et le grand axe de la Marine devenu par la suite l'avenue Jean Ferry (l'actuelle avenue Habib Bourguiba). Les quatre villas se trouvent ainsi dans le quartier de Jeanne d'Arc et celui du Belvédère inférieur, tout près de l'institut Pasteur à l'Ouest du parc du Belvédère (voir figure 1). Cette zone était l'une des zones les plus prestigieuses de la ville de Tunis.

¹ Dans l'Antiquité romaine, la villa était un établissement rural constitué principalement de la résidence du maître (villa urbana) qui est entourée d'une exploitation agricole (villa rustica). Le sens évolue par la suite pour inclure tout grande résidence luxueuse de la campagne ou suburbaine.

² Généralement, aux alentours de Paris, les folies sont des maisons de plaisance construites par les aristocrates dans la seconde moitié du XVIII^e siècle. Elles étaient un médian de défi et de rivalité entre les princes et les architectes.

³ Pluriel du mot « balass », c'est un terme dérivé du terme italien « palazzo ».

⁴ L'article présente dans le cadre de notre recherche doctorale intitulé : « La production pavillonnaire bourgeoise au nord de la ville de Tunis dans la première moitié du XX^e siècle (Étude urbaine et architecturale des quartiers Lafayette – Jeanne d'Arc – Belvédère) », et continue le travail de recherche intitulé « Demeures bourgeoises privées du quartier Lafayette dans la ville de Tunis entre 1900 et 1950 », master de recherche en science du patrimoine, faculté des sciences humaines et sociales de Tunis, 2018.

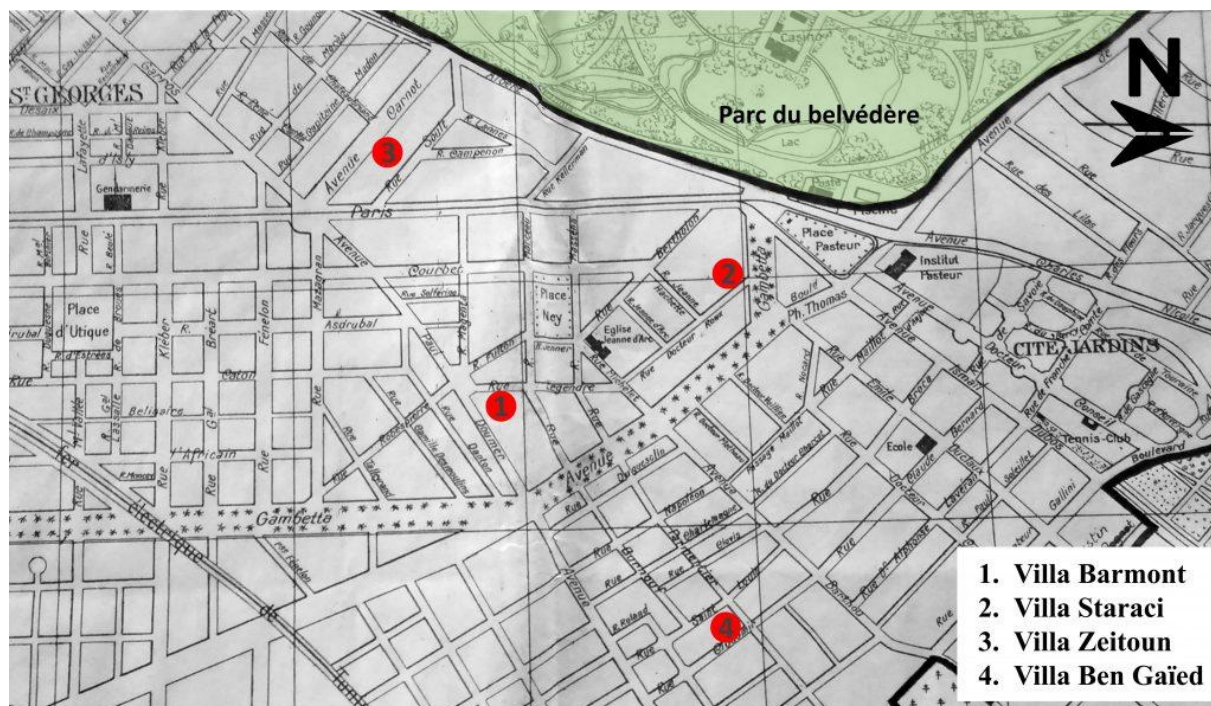


Fig. 1. Situation des villas. Source : *Extrait de la carte de Tunis en 1942, dessinée par le service cartographique de l'armée américaine – modification et retouche par l'auteur.*

1.1. Villa Barmont (1907)

La première villa que nous présentons est un immeuble construit en 1907⁵. La demeure se situe à l'intersection de la rue du Mali⁶, avec l'avenue Hédi Chaker⁷. Elle signe l'existence d'une nouvelle et étrange forme pour la ville de Tunis par sa toiture en pente, couverte en tuile rouge⁸. La rareté de ce type architectural pendant cette période et même de nos jours dans l'architecture tunisoise prouve que l'introduction de cette toiture couverte en tuile dans les habitats individuels n'a pas trouvé de succès dans le contexte méditerranéen sud⁹.

Une pétition a été déposée aux services municipaux le 16 mai 1907 au nom de monsieur Russo demandant l'autorisation de construire une maison composée d'un rez-de-chaussée pour madame Jeanne Michelle épouse Barmont. L'arrêté est signé le 3 juin 1907. Nous ne trouvons aucune indication claire relative à ces deux personnes sur les pièces écrites du permis. Seul figure le nom Barmont associé au nom de la propriétaire originale de la demeure. Ce nom figure sur une signature faite sur les plans pour approbation. Le nom est certainement d'une famille catholique française puisqu'il figure dans plusieurs actes de naissance et baptême catholique en Tunisie¹⁰. Ces mêmes actes nous informent que madame Michelle est l'épouse d'un Georges Claude Henri Barmont, originaire de la ville de Lyon, et qu'elle a eu deux garçons.

⁵ Démolie, elle fut remplacée par un édifice tertiaire qui s'élève à plusieurs étages.

⁶ Anciennement connue sous le nom de rue de Legendre.

⁷ Anciennement connue sous le nom de la Goulette ou rue Paul Doumer.

⁸ Certains quartiers pavillonnaires, majoritairement des quartiers H.B.M, étaient entièrement construits avec une toiture en pente couverte en tuile rouge. Des quartiers au Bellevue, Megrine, Bardo, etc. Rare sont les maisons qui ont survécu jusqu'à aujourd'hui.

⁹ Ces demeures ont trouvé un succès dans les zones les plus hautes au nord de la Tunisie où le climat est similaire à celui de l'Europe. Des zones comme Aïn Draham, Tabarka, le Kef, etc.

¹⁰ www.geneanum.com/tunisie/bases/baptemes.html, répertoires numéro 34 et 197.

Il s'avère que monsieur Giovanni Russo est l'entrepreneur et le concepteur de ce projet. Ce qui explique l'apparition de son nom en tant que mandataire pour le compte de Madame Barmont. Il était responsable du dépôt de la pétition aux services municipaux, de la conception et du contrôle de la construction de la demeure. D'origine italienne, il semble que monsieur Russo appartenait à une entreprise familiale d'entrepreneurs active dans la ville de Tunis. Nous trouvons également des noms comme Angelo Russo, Francesco Russo, Giovanni Russo, Ignazio Russo¹¹. Tous étaient des ingénieurs qui ont exercé à Tunis entre les deux guerres. Les documents graphiques signés de sa part confirment son engagement dans la création de ce projet.

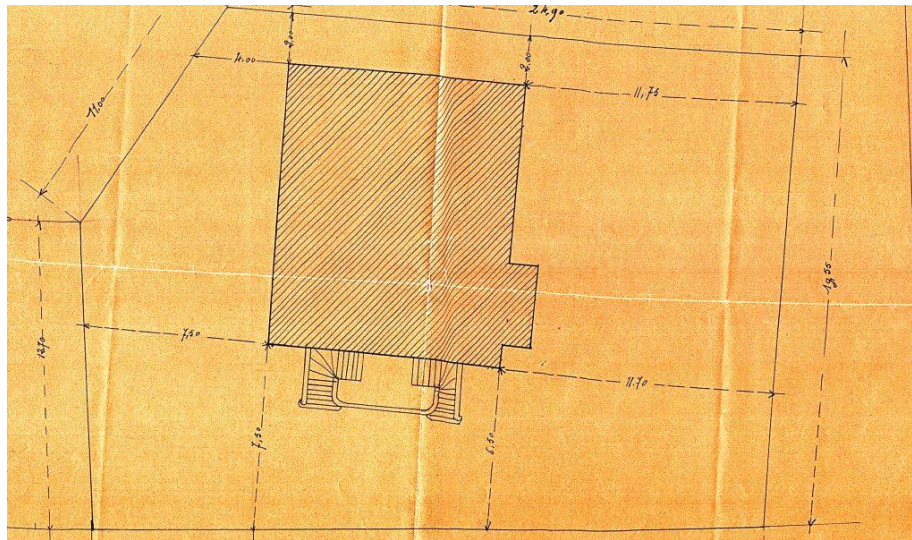


Fig. 2. Plan d'implantation – villa Barmont, *Archive municipale de Tunis*.

La demeure est sous forme d'un pavillon rectangulaire entouré sur ses quatre côtés par des jardins. Elle est implantée au milieu d'un terrain de forme trapézoïdale irrégulière composée de cinq côtés. Le pavillon se trouve incliné par rapport à la rue de la Goulette et il s'implante parallèlement au côté nord du terrain. Le bâtiment est composé d'un rez-de-chaussée surélevé du sol par un étage de service. Le tout est couvert d'une toiture inclinée en tuile.

Le dossier du permis de bâtir contient trois façades. Le langage utilisé nous rappelle les maisons rurales françaises des XVIII^e et XIX^e siècles¹². Cependant, le langage architectural et esthétique de la demeure s'oppose ironiquement à la manifestation éclectique qu'a connue l'architecture coloniale en Tunisie pendant cette période. En effet, l'ornementation présentée sur ses façades est modeste et dépourvue d'excès ornemental. De plus, le plus remarquable concernant cette demeure est l'utilisation d'une toiture à deux pans en croupe, couverte en tuile rouge. Son étage principal, surélevé par un étage de service, est accessible par deux escaliers jumeaux et précédé d'un perron ou véranda rappelant avec modestie l'architecture des villas¹³ ou des châteaux de campagne française aux alentours de Paris au XIX^e siècle. C'est un montage qui donne, probablement, à la demeure une rigueur et une posture qui certifient l'origine bourgeoise de ses propriétaires.

¹¹ Ettore Sessa, 2008, p. 83.

¹² C. Garnier et A. Amman, 1892, pp. 779-803.

¹³ C. Garnier et A. Amman, 1892, p. 829.

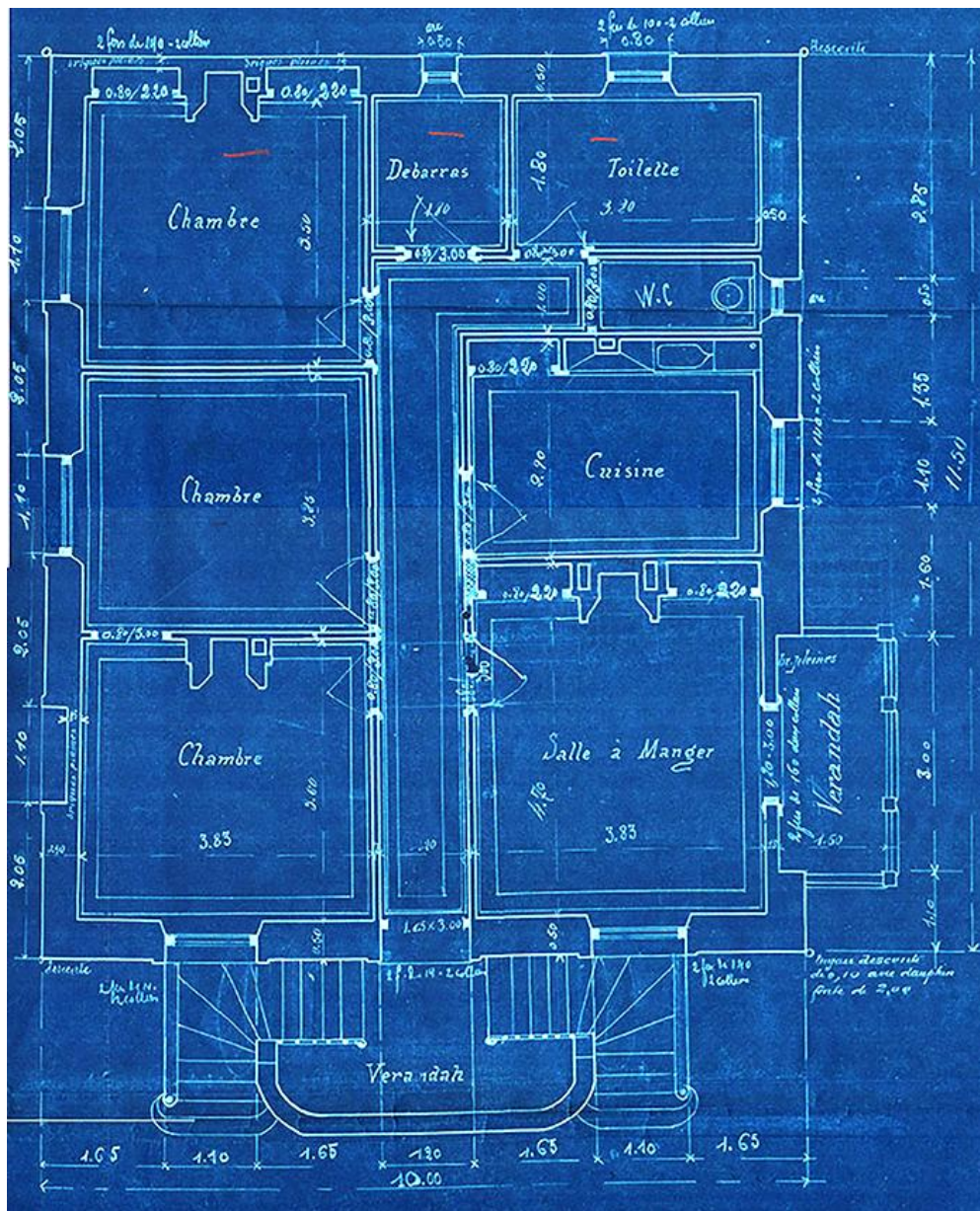
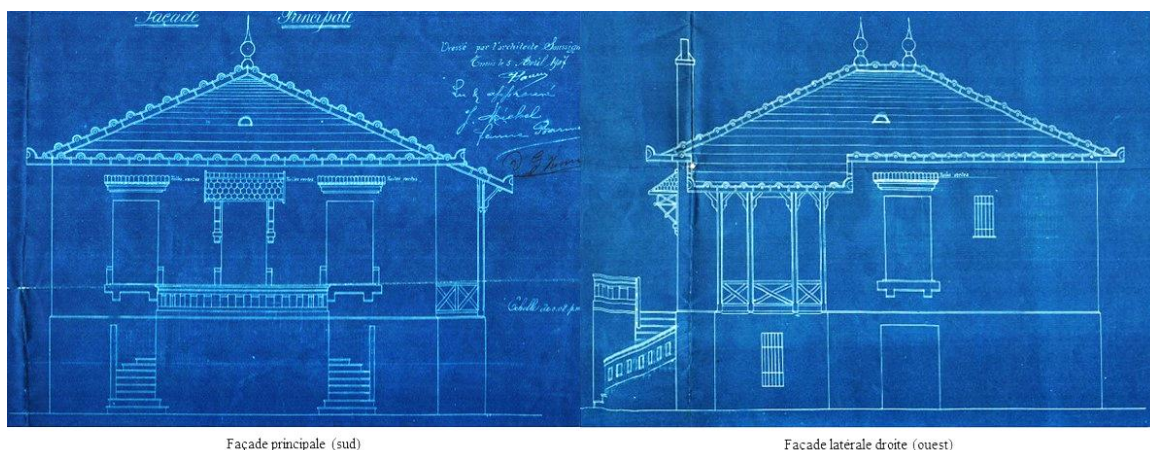


Fig. 3. Étage principal- villa Barmont, Archive municipale de Tunis.



Façade principale (sud)

Façade latérale droite (ouest)

Fig. 4. Façades - villa Barmont, Archive municipale de Tunis.

1.2. Villa Staraci (1926)

La deuxième villa objet de cet article est un immeuble à un seul étage qui se situe à l'extrémité nord du quartier Jeanne d'Arc, tout près de la place Pasteur. C'est la propriété de Carmelo (ou Carmel) Staraci. Elle est encore en bon état et se situe dans la rue de Médine connue à la période de la construction de cette demeure sous le nom de rue ou passage Docteur Roux. La demande de construction de l'immeuble a été postulée au bureau des services de la municipalité le 5 mai 1926. Elle est acceptée par un arrêté expédié le 17 août 1926.

Le nom Staraci est un nom d'origine italienne. D'après l'archive catholique en Tunisie, son nom complet est Carmelo Josepho Staraci, né à Tunis en 1890 et décédé en 1928¹⁴. Il est le fils de deux Italiens, également nés et mariés à Tunis. Il est marié à une Française du nom de Gracieuse Bastelica et ils ont eu ensemble deux garçons baptisés à l'église Jeanne d'Arc¹⁵. Cependant, nous n'avons aucune information sur son statut financier ou sur son métier.



Fig. 5. Photos actuelles de la villa Staraci, *Photos de l'auteur 2018*.

Le permis de bâtir a été approuvé après une pétition signée par Carmelo Cirica qui joue le rôle de mandataire délégué par monsieur Staraci. La signature qui se trouve sur la pétition nous révèle qu'il est l'entrepreneur de ce projet. D'origine sicilienne, monsieur Cirica appartient à une famille d'entrepreneurs italiens¹⁶ nombreux en Tunisie entre les deux guerres. Il a travaillé simultanément dans les deux villes de Tunis et de Bizerte¹⁷.

L'architecte concepteur de la demeure est Claude Chandioux. C'est un architecte-ingénieur français qui exerce son métier à Tunis¹⁸. Il a participé à la conception de plusieurs ouvrages religieux, domestiques et scolaires dans la région de Tunis. Il a construit l'église Sainte-Thérèse de l'enfant Jésus de l'Aouina en 1932 et l'église de Notre-Dame du travail de Bellevue en 1926. Il a également construit l'école privée Chevreul dans le style art nouveau à Mutuelleville¹⁹ et un ensemble de quatre immeubles d'habitation à bon marché connus sous le nom « Le foyer » à l'avenue Habib Thameur en 1922²⁰.

¹⁴ www.geneanum.com/tunisie/bases/baptemes.html, répertoire numéro 521.

¹⁵ www.geneanum.com/tunisie/bases/baptemes.html, répertoires numéros 12 et 106.

¹⁶ Ettore Sessa, 2008, p. 44.

¹⁷ Ettore Sessa, 2008, p. 83.

¹⁸ Journal officiel de la République française, numéro 99 du 12 avril 1923, p. 3653.

¹⁹ Neila Driss, 2010.

²⁰ Juliette Hueber et Claudine Piaton (dir.), 2011, p. 123.

Le pavillon est installé au centre d'un terrain quadrilatéral régulier de forme quasi-carrée dont la surface fait 380 m². Ce pavillon rectangulaire recouvre une surface mesurant 145 m². Il n'occupe que 38 % du terrain de la parcelle et laisse un retrait de valeurs irrégulières à ses quatre côtés variants de deux à cinq mètres. À l'est et perpendiculairement à la rue, un retrait d'environ cinq mètres est réservé au perron d'entrée et permet le passage à un garage installé au fond. Indépendant du corps de la demeure, ce garage est de forme rectangulaire avec un seul chanfrein.

Une seule planche graphique contenant une seule façade, une coupe et un détail sur la clôture sud et sur le portail d'entrée, se trouve parmi les planches graphiques du permis de bâtir. La façade dessinée est celle de l'orientation sud. C'est la façade qui s'ouvre sur la rue et non la façade qui accueille la porte d'entrée. Grosso modo, la villa présente une architecture éclectique de posture timide avec quelque référence à l'art déco dans la ferronnerie. Tous les éléments architecturaux et les riches éléments ornementaux donnent à la demeure son cachet bourgeois. L'architecte, ainsi, est arrivé à traduire l'opulence des propriétaires à travers une synthèse réussie entre le style néoclassique et le style néo renaissance.

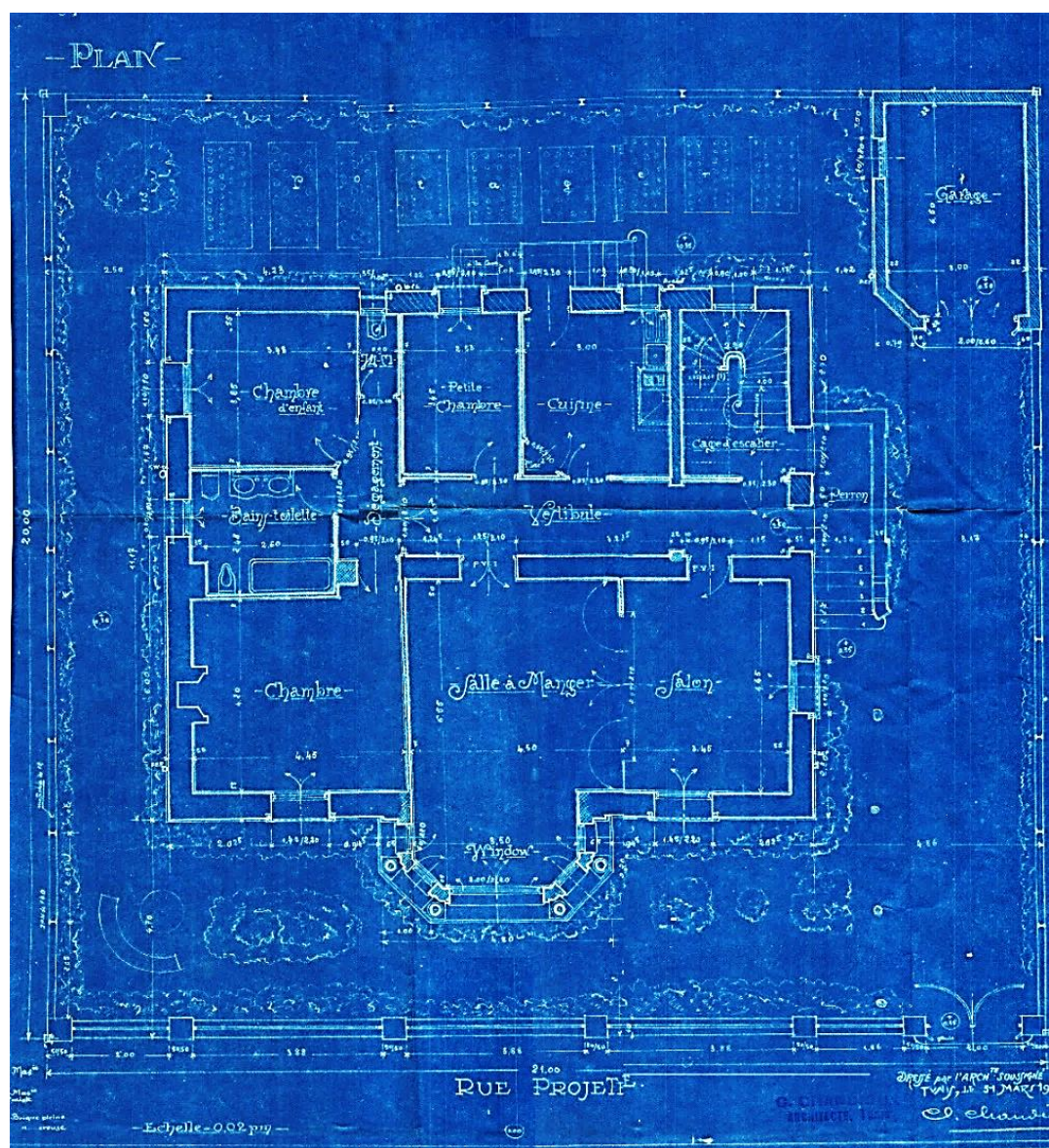


Fig. 6. Plan du rez-de-chaussée - villa Staraci, *Archive municipale de Tunis*.

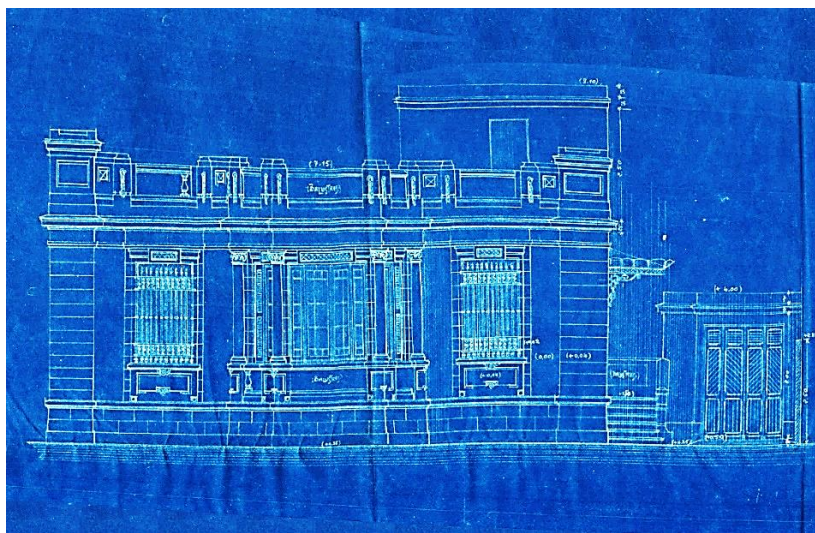


Fig. 7. Façade principale - villa Staraci, *Archive municipale de Tunis*.

1.3. Villa Zeitoun (1948)

La villa Zeitoun se situe dans l'aile nord de l'avenue des États-Unis d'Amérique²¹. Elle se trouve juste en face de deux exemples canons de l'architecture domestique bourgeoise. La première est la villa Naccache qui représente l'apogée de l'expression architecturale de style éclectique en Tunisie²². La deuxième est la maison des journalistes qui affiche une architecture de passage entre l'éclectisme et l'art déco²³. Contrairement à ses deux dernières villas, la villa Zeitoun présente une architecture qui s'attache au mouvement moderne de pensée minimaliste.



Fig. 8. Villa Naccache, *photo de l'auteur*.



Fig. 9. Maison des journalistes, *photo de l'auteur*.

²¹ Anciennement connue sous le nom de l'avenue de Carnot.

²² Conçue par l'architecte italien Marcello Avena et construite entre 1926 et 1927. Elle est occupée, aujourd'hui, par le siège de la Tunis International Bank ; Hueber Juliette et Piaton Claudine (dir.), 2011, p. 140.

²³ Conçue par l'architecte italien Salvatore Aghilone entre 1920 et 1930. Elle présente, aujourd'hui, le siège du syndicat national des journalistes tunisiens ; Hueber Juliette et Piaton Claudine (dir.), 2011, p. 188.

Le propriétaire de la villa est monsieur Victor Zeitoun. Son nom nous révèle son origine juive²⁴. La villa est conçue par l'architecte Aimé Krief un juif d'origine française. Il a présenté plusieurs projets avant et après l'indépendance de la République tunisienne²⁵. Il a collaboré avec l'architecte Jean Valensi dans la construction de la synagogue Or-Thora de la Hara sur l'actuelle rue Achour. Il a travaillé avec l'architecte Olivier Clément Cacoub sur la conception du foyer de l'hôtel Africa²⁶ et il a conçu l'ancien bâtiment de la faculté de médecine²⁷. Parmi ses œuvres domestiques, nous pouvons citer un immeuble de rapport, de style art déco, construite à l'angle de la rue d'Egypte et de la rue de Cologne avec l'entrepreneur F. Adamo²⁸ et une villa sise au 18 rue du Brésil²⁹.

Une demande est déposée au service municipal le 20 mai 1948 par le propriétaire, monsieur Zeitoun. Il sollicite l'autorisation de bâtir une villa à rez-de-chaussée et un étage avec une clôture entourant le terrain. Il s'engage ainsi à exécuter les travaux en tant qu'entrepreneur adhérent à la caisse de compensation. L'arrêté est expédié le 8 juillet de la même année avec un avis favorable sans objection. Le dossier de permis de bâtir contient tous les documents graphiques concernant les deux niveaux à bâtir, la clôture, les élévations et le débarras.

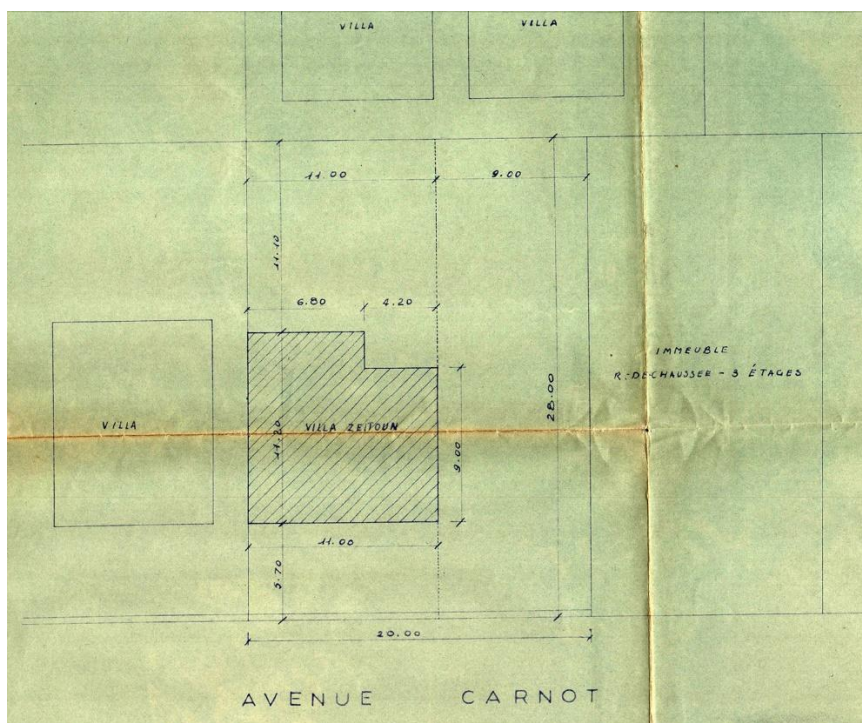


Fig. 10. Plan d'implantation - villa Zeitoun, *Archive municipale de Tunis*.

La villa s'implante sur le côté ouest d'un terrain rectangulaire mesurant 560 m². Le terrain est positionné entre trois lots : celui de l'Est est occupé par un immeuble de quatre étages affichant un style art déco, celui de l'ouest est occupé par une villa à un seul niveau de style néo-mauresque et celui du nord-est est occupé par deux villas. La villa Zeitoun est implantée en retrait de 5.7 m de l'avenue de Carnot, de l'est en retrait de 9 m et du nord en retrait de 11 m. De sorte que la villa n'occupe que le 1/5 du terrain avec une surface de 114 m². Elle est

²⁴ Paul Sebag, 2002, p.151 et p. 153.

²⁵ Nouri Bohli Olfa, 2015, p. 116.

²⁶ Nour Bohli Olfa, 2015, p. 157.

²⁷ Nour Bohli Olfa, 2015, p. 414.

²⁸ Hueber Juliette et Piaton Claudine (dir.), 2011, p. 169.

²⁹ Hueber Juliette et Piaton Claudine (dir.), 2011, p. 228.

composée d'un pavillon de forme rectangulaire s'avancant vers le nord avec un avant-corps à l'extrémité gauche. Toute la surface, laissée par les retraits, est occupée par le jardin³⁰.

L'architecture de la villa est simple et de géométrie brute. Elle est dépourvue de tout type d'ornementation. La blancheur des façades, les larges baies, et l'usage de certains matériaux comme les briques de verre confirment l'influence moderne. Ce changement esthétique assez flagrant montre le changement des goûts et de l'esthétique générale de l'architecture tunisienne. Ajoutons que cette villa était construite après la seconde guerre mondiale. C'est la même période de l'introduction des architectes « de perchoir »³¹ qui ont diffusé l'architecture du modernisme dans tout le pays.

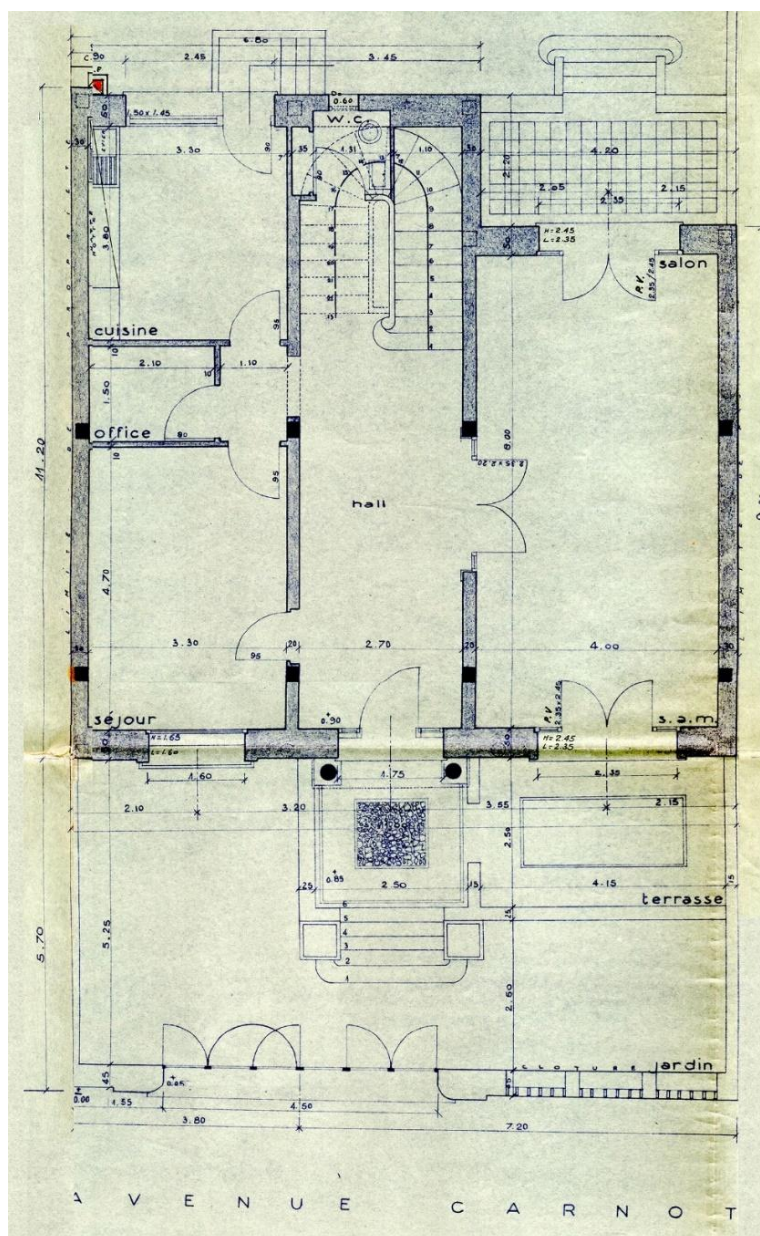


Fig. 11. Plan du RDC - villa Zeitoun, *Archive municipale de Tunis*.

³⁰ Le côté est du jardin est aujourd'hui occupé par une autre villa à un étage.

³¹ Ces architectes étaient installés au premier étage du palais du bey au-dessus des cuisines d'où vient le nom « Architectes de perchoir ». Nous pouvons citer à titre d'exemple : Bernard Zehrffuss, Jacques Marmey, J. P. Ventre, Drieu Le Rocher, Jason Kyriacopoulos, Jean Le Couteau, Lu Van Nhieu...

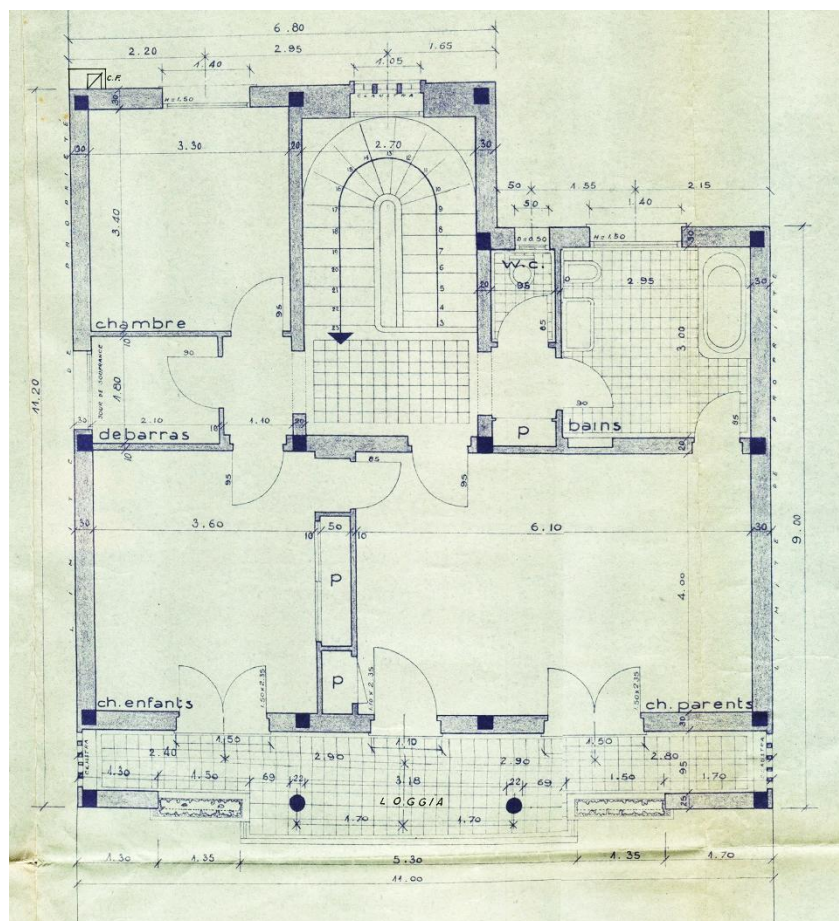


Fig. 12. Plan étage - Villa Zeitoun, *Archive municipale de Tunis*.

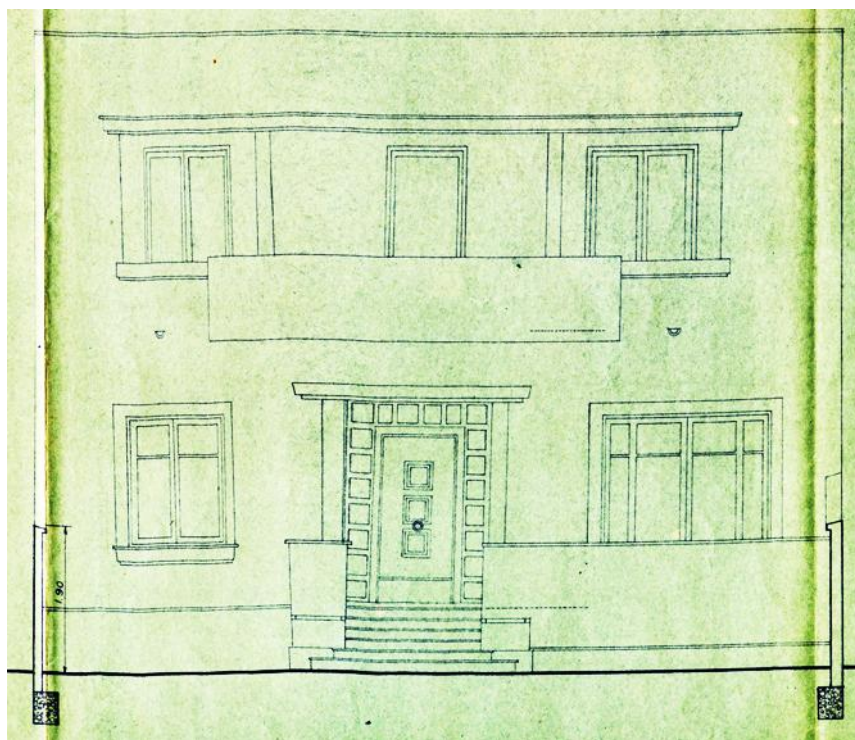


Fig. 13. Façade principale - Villa Zeitoun, *Archive municipale de Tunis*.

1.4. Villa Ben Gaïed (1972)

La dernière villa est plus contemporaine que les précédentes. Elle se situe dans un terrain qui se trouve au fond de la rue de Niger, ancienne rue Parmentier. Ce terrain est limité par deux rues : la rue de la Hamdiya, ancienne rue Clodomir au sud et la rue de Mohamed Ali Annabi au nord. En effet, cette villa faisait partie d'un projet de construction de quatre villas identiques dans un lotissement nommé « Clodomir Childéric », installé dans le quartier du « Belvédère inférieur » faisant aujourd'hui partie du quartier nommé « cité jardin » à l'extrémité nord du centre de la ville de Tunis.

La demande de construction de l'immeuble a été postulée au bureau des services de la municipalité le 21 novembre 1972. Elle est approuvée par un arrêté expédié le 16 août 1973. Le propriétaire est Mohammed Ben Gaïed. Le patronyme « Ben Gaïed » est d'origine de l'île de Djerba au sud de la Tunisie. Toutefois, nous ne trouvons aucune information dans le dossier du permis de bâtir précisant la profession du propriétaire. La seule information trouvée est qu'il vivait à la rue de Marseille.

L'architecte concepteur de la demeure est Ernest Mosché Dezuari. C'est un architecte de nationalité Tunisienne³², mais il a vécu sa jeunesse en Suisse, pays natal de sa mère. Après l'obtention de son diplôme, il est rentré à Tunis pour exercer l'architecture³³ en 1958. Il a participé à la construction de plusieurs projets privés et étatiques à Tunis. Il est, par exemple, le concepteur du lycée technique de Radès³⁴ en 1962.

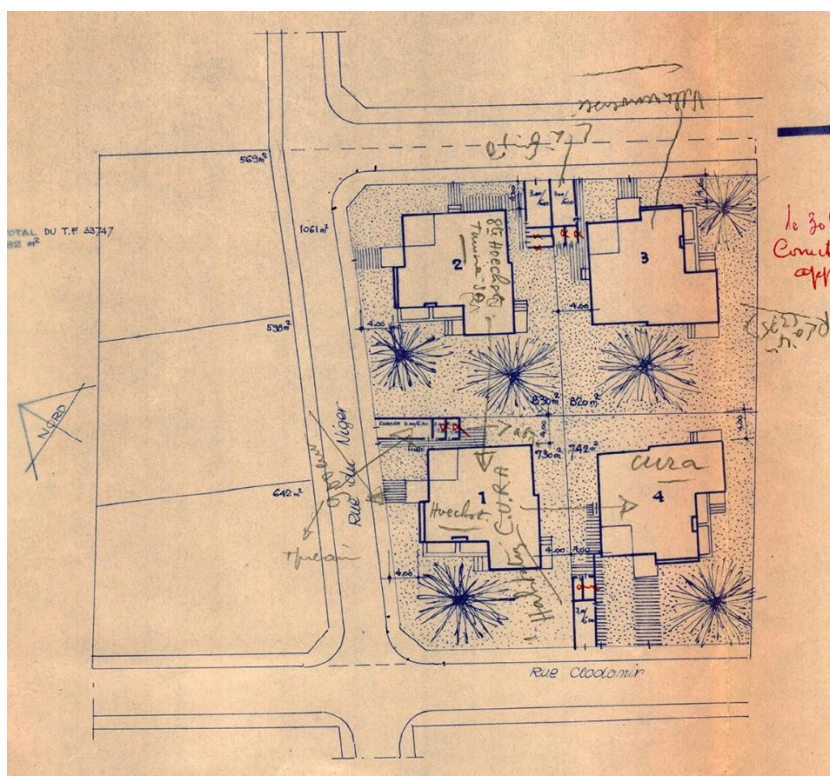


Fig. 14. Plan d'implantation - villas Ben Gaïed, *Archive municipale de Tunis*.

³² Il est né le 25 novembre 1932 à Tunis. Il est le fils de Léon Dezuari, un citoyen tunisien, et Marie Egger von Aarwangen.

³³ Extrait de l'arrêt du 19 juin 1964 dans l'affaire Dezuari contre le Conseil de gouvernement du canton de Berne.

³⁴ International Commerce, 1967, p. 49.

Les quatre villas sont conçues de la même manière. Elles suivent un plan type tout en ignorant l'orientation de leurs pièces intérieures. Chaque villa s'implante sur une parcelle d'entre 730 m² et 840 m² de surface. Elle présente un retrait de 4 mètres de chaque côté laissant un retrait de 11 mètres où un large jardin est installé. Il faut noter que ce retrait considérable varie avec chaque villa. Il est positionné soit à l'entrée de la demeure, soit sur son côté droit ou en arrière. La même observation s'applique pour l'implantation des garages. Ils sont dans trois cas parallèles à l'accès principal de la demeure en s'ouvrant sur la même rue alors que le garage de la quatrième villa s'ouvre sur une rue différente de celle de la façade principale.

En ce qui concerne l'architecture, nous remarquons la présence d'une posture et d'un vocabulaire architectural moderne, assez géométrique et dépourvu de tout type d'ornementation superflue. Ce qui distingue l'architecture de ces demeures est la couverture de certaines parois en texture brute de pierre contrastant avec les murs blancs de la villa. Jadis, l'usage de ces éléments décoratifs sur les façades était assez répandu entre 1960 et 1990. Toutefois, cette architecture s'inscrit dans le mouvement architectural international qui se caractérise principalement par la rupture totale avec les traditions du passé. Cette architecture a été contrariée par un autre mouvement purement tunisien produit pour évidemment honorer l'héritage tunisien malgré son usage, polémiquement excessif³⁵, du syncrétisme architectural.

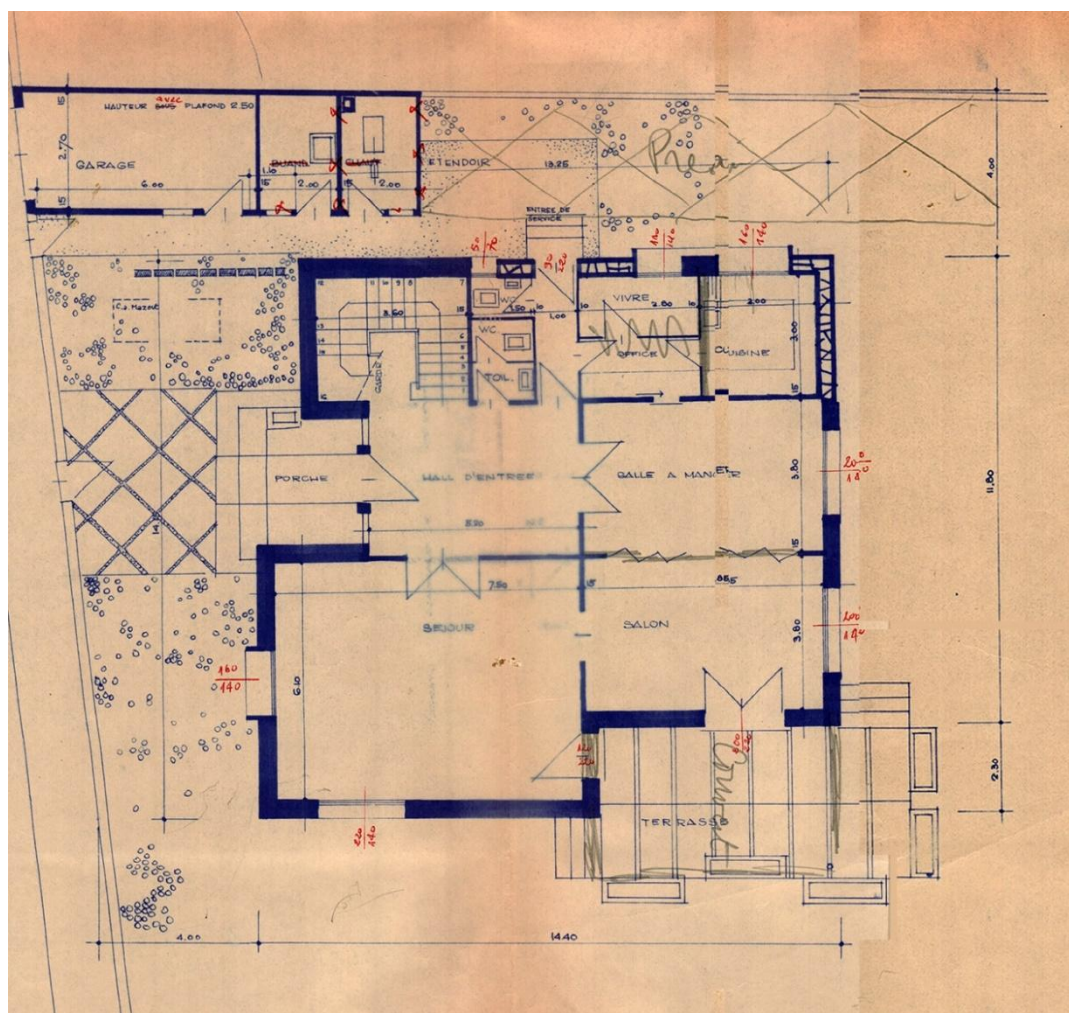


Fig. 15. Plan RDC - villa Ben Gaïed, *Archive municipale de Tunis*.

³⁵ Bohli Nouri Olfa, 2015, p. 361.

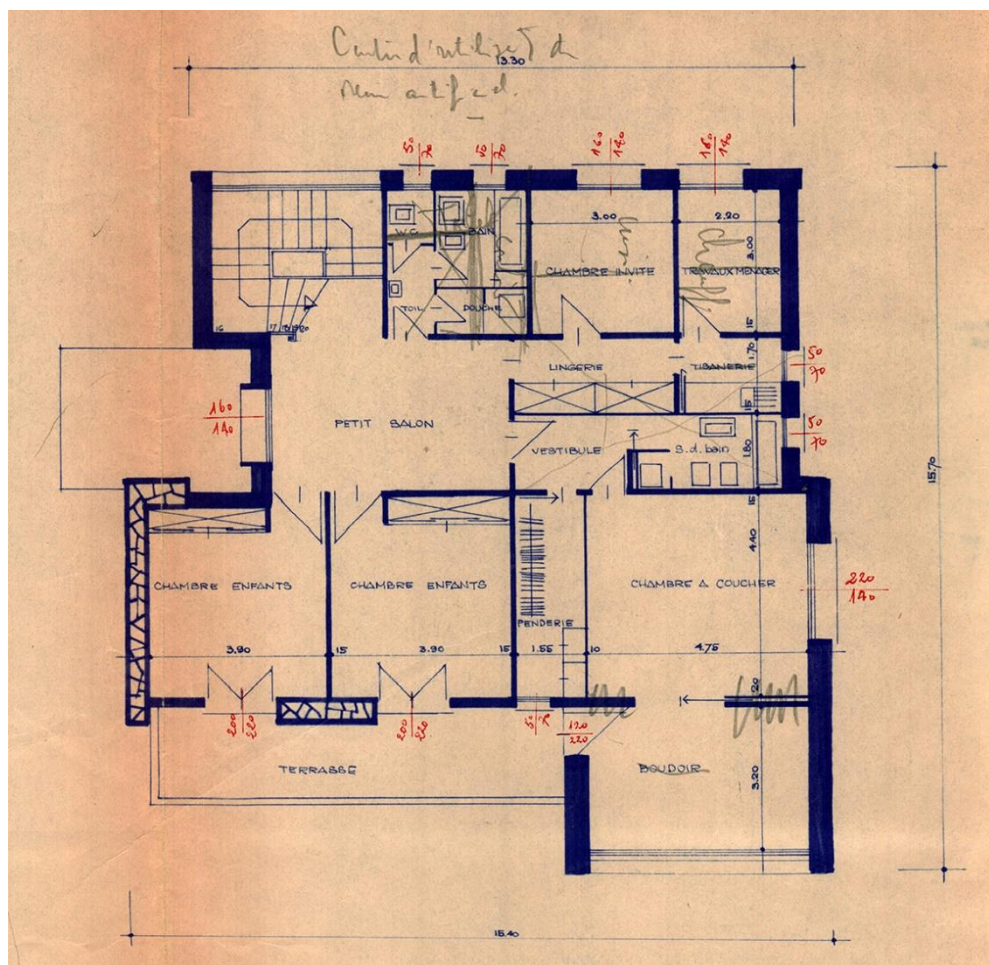


Fig. 16. Plan étage - Villa Ben Gaïed, *Archive municipale de Tunis*.

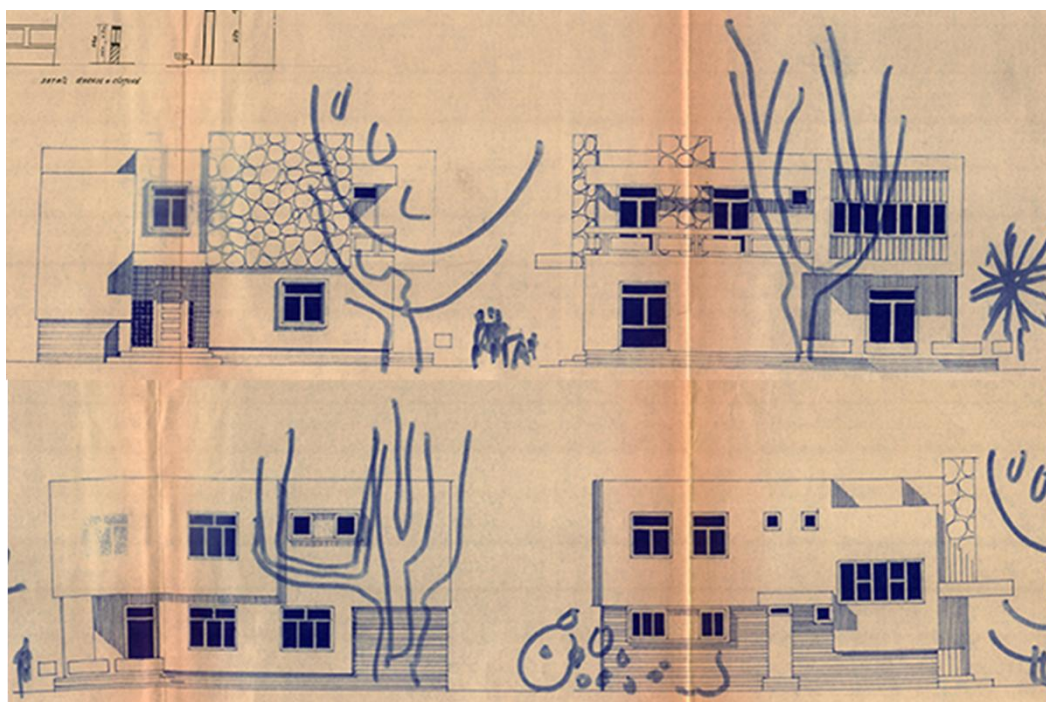


Fig. 17. Façades - villa Ben Gaïed, *Archive municipale de Tunis*.

2. L'évolution de la forme et l'esthétique architecturale

Nous avons présenté quatre villas dont chacune d'entre elles exhibe des spécificités architecturales et esthétiques différentes en transposant des idées et des goûts contemporains à leurs périodes d'édification. D'ailleurs par la suite, nous tenterons de mettre en évidence les éléments constitutifs et les caractéristiques architecturales qui lient ou différencient ses villas. Nous essayerons, ainsi, de comparer ces villas et mettre en valeur les réponses architecturales que l'architecte a transmises dans son œuvre.

2.1. La composition géométrique des volumes et des espaces

Il est vrai que chaque villa présente un vocabulaire architectural différent. Cependant, si nous faisons attention à la composition géométrique des façades ou des volumes, nous trouverons certainement des similarités au niveau de la morphologie. La forme la plus basique des plans est la forme rectangulaire qui évolue en une forme parallélépipédique. Nous reconnaissons deux attitudes conceptuelles au niveau de la forme du pavillon. La première est basique. Elle conserve la forme rectangulaire et permet parfois au parallélépipède de connaître des excroissances ou des saillies ponctuelles, limitées à des avant-corps, souvent de forme rectangulaire, ou à des vérandas. Alors que la deuxième est complexe. Elle développe la forme rectangulaire par l'exécution d'une ou plusieurs opérations géométriques, qui conserve souvent l'orthogonalité de la forme finale du pavillon, telles l'addition, la soustraction ou l'intersection des volumes.

La villa Barmont présente l'exemple géométrique rectangulaire le plus simple. C'est un pavé droit couvert d'une toiture en pente. Elle présente à son étage de service (rez-de-jardin) deux avant-corps qui servent comme véranda ou vestibule d'entrée pour l'étage principal. C'est la toiture à quatre pans qui enrichit l'architecture du pavillon puisqu'elle dépasse les limites du corps principal et ajoute un jeu de volume intéressant, principalement à travers la lucarne rampante, couvrant la terrasse du rez-de-chaussée et rompant la monotonie du prisme.

À son tour, la villa Staraci, d'une forme rectangulaire basique, possède un avant-corps de forme particulière. Elle est dotée d'une fenêtre en saillie dont le plan est de forme demi-octogonale. Sur la terrasse, un autre volume rectangulaire s'implante en retrait pour ajouter une boîte, de taille plus petite, placée sur la boîte principale. Cette petite forme ne perturbe pas l'équilibre de la volumétrie du pavillon. De la façade principale, le volume le plus marquant est un parallélépipède régulier qui n'a subi aucune action de transformation de volume à part l'avant-corps déjà décrit.

Les deux compositions les plus complexes sont celles de la villa Zeitoun et la villa Ben Gaïed. C'est grâce au changement de la pensée architecturale à l'arrivée des tendances modernes que le jeu de volume a pris place particulièrement depuis l'arrivée du mouvement moderne rationaliste, l'introduction de l'ossature Domino et la reconstruction de la Tunisie après la Deuxième Guerre mondiale. Comme les deux villas précédentes, la villa Zeitoun est formée d'un parallélépipède simple. Mais elle présente un avant-corps qui évolue sur deux étages et fusionne avec le corps principal. En effet, dans ce cas, il ne faut pas parler de l'addition d'un avant-corps, mais d'une soustraction d'une portion du volume principal. Une autre transformation de sa forme se présente par une incision au niveau de sa façade principale permettant d'avoir une loggia couverte et une ouverture en longueur.

Les mêmes opérations géométriques que celles de la villa Zeitoun sont observées chez la villa Ben Gaïed. La soustraction de la forme est plus généreuse et plus complexe. Dans son cas, la forme de la boîte éclate. L'architecte dépasse la composition qui ne dépend que de la soustraction et de l'addition des volumes. Il s'amuse même avec l'injection d'éléments plats qui parfois se débordent du volume principal ou se collent à lui. Il y a une lecture plus

développée de l'espace et de l'articulation de plusieurs volumes basiques. Il y a une juxtaposition, une superposition et un assemblage de plusieurs surfaces et volumes dont certains sont linéaires ou parallélépipédiques, de formes solides, percées ou creuses et de textures différentes.

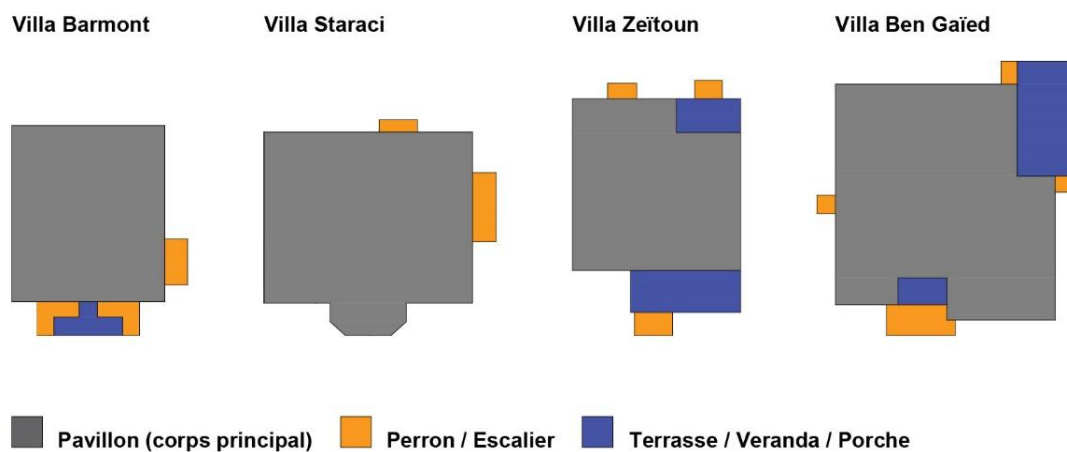


Fig. 18. Formes géométriques des plans, *Dessin de l'auteur.*

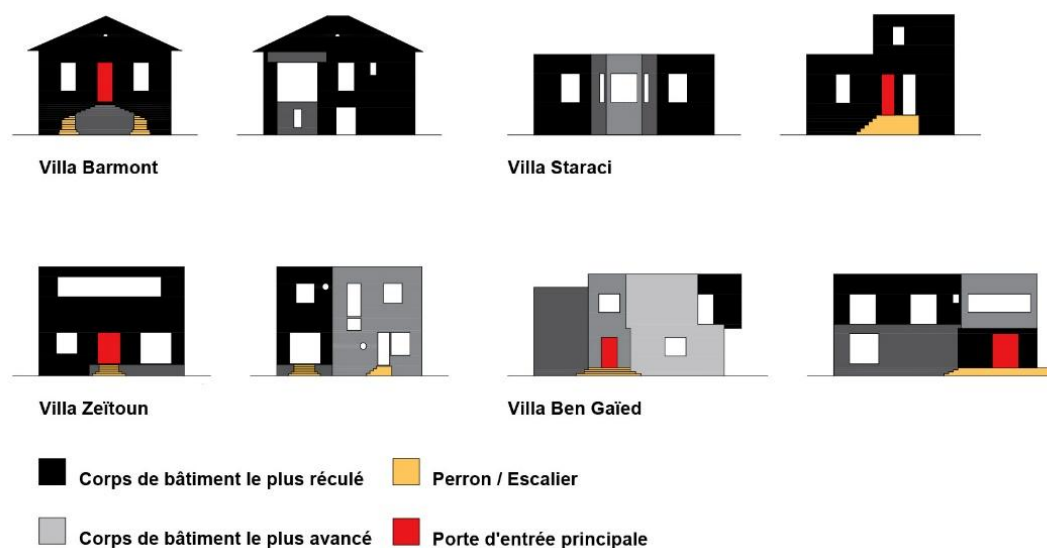


Fig. 19. Compositions des façades, *Dessin de l'auteur.*

Un des éléments souvent négligés pendant la composition géométrique, ce qui entraîne parfois sa défiguration, est le volume de la buanderie ou du garage. Ce sont des volumes de service auxiliaires qui peuvent être isolés et/ou inclus dans le corps du pavillon. Quand ce volume se place sur des terrasses accessibles, il devient une entité qui casse l'unité de la façade. Pour cette dernière raison, ce volume est toujours placé et caché en recul des façades qui s'ouvrent sur des rues. La buanderie en terrasse, parmi les exemples de villas que nous avons étudiées, ne se trouve que dans la villa Staraci. Ce volume naissant à la terrasse regroupe la cage d'escalier, une buanderie et un débarras. Il s'installe sur la façade principale puisque l'escalier se trouve à côté de l'entrée. Pour les autres villas, le volume de la buanderie est placé soit à l'étage de service comme dans le cas de la villa Barmont, soit il est indépendant de la villa et placé dans

le jardin comme dans le cas de la villa Zeitoun ou assemblé avec le garage comme dans le cas de la villa de Ben Gaïed.

Le volume du garage quant à lui ne pose pas vraiment de problème pour la composition du pavillon. Il est dans la plupart des cas un volume indépendant isolé du pavillon principal ou fait partie du rez-de-chaussée. Pour la villa Staraci, le garage est positionné au fond de son jardin alors qu'il est positionné sur la rue pour la villa Ben Gaïed. Nous ne trouvons pas d'abri dédié pour la fonction de garage dans la villa Zeitoun. Une surface de terrain non couverte est dédiée pour garer la voiture. Chez les Barmont, nous supposons qu'un garage ou une écurie se trouvait dans le rez-de-jardin puisque nous avons présumé que c'est un étage de service qui peut recevoir des fonctions de ce genre.

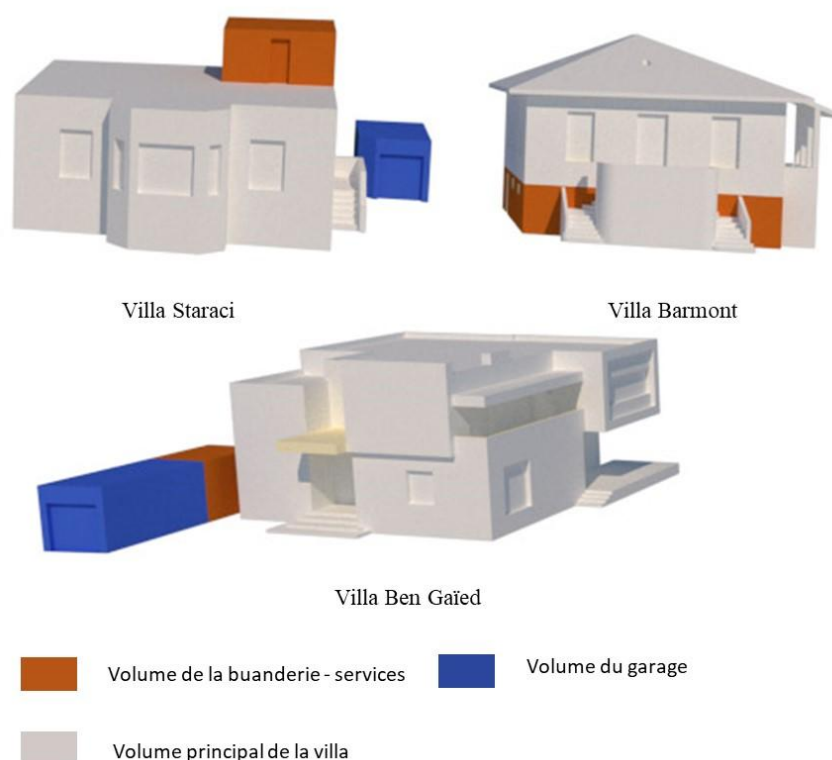


Fig. 20. Les volumes de services, *Dessin de l'auteur.*

Un deuxième point en commun qui participe à la composition géométrique de ces villas est l'appel à la symétrie, qu'elle soit totale ou partielle. À part l'évolution du langage architectural et esthétique des bâtiments, la symétrie reste utile puisqu'elle présente « l'outil le plus simple permettant d'avoir une harmonie et un équilibre visuel entre les différents éléments d'une construction »³⁶. La composition des plans selon un axe de symétrie est difficile à dépister de l'extérieur du pavillon ; néanmoins, elle est bien repérable sur les façades principales. Pour les façades qui donnent sur la rue, l'axe central de la façade est l'axe de symétrie. Dans les deux villas Barmont et Zeitoun, l'axe passe par la porte d'entrée principale alors que pour la villa Staraci, l'axe de symétrie passe par l'avant-corps demi-octogonal. Pour la façade principale de la villa Ben Gaïed, la symétrie est totalement absente. Nous sommes littéralement devant une nouvelle composition plastique dont le parallélépipède éclate.

³⁶ Vitruve, 1837, p. 15.

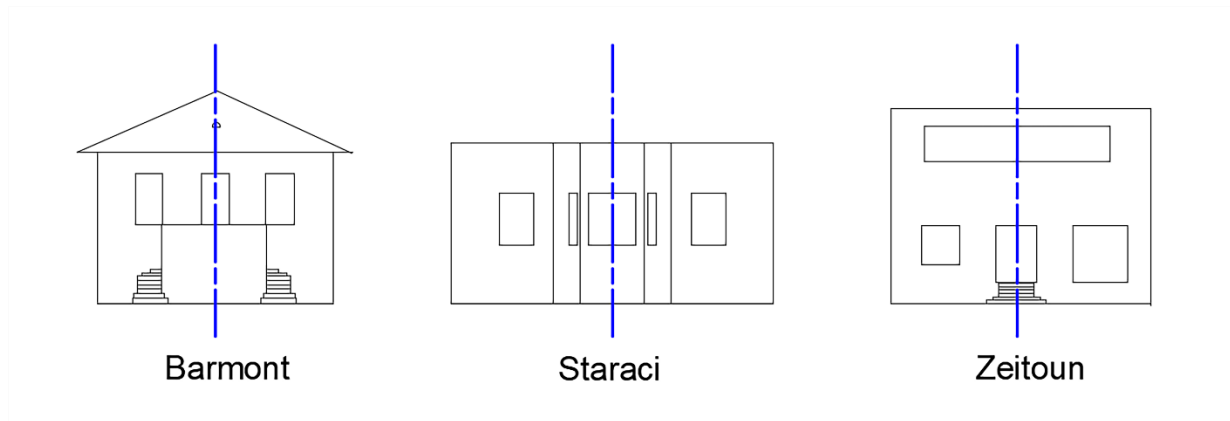


Fig. 21. La composition géométrique des façades : les axes de symétrie, *Dessin de l'auteur.*

2.2. Les références esthétiques et l'expression architecturale

Si nous suivons le parcours stylistique qu'a connu la Tunisie, le langage esthétique et architectural de ses villas n'est pas totalement différent ; il a passé par la même démarche historique. Nous avons, en gros, deux grandes attitudes différentes. Il y a celles qui glorifient l'ornementation et les moulures et il y a, par opposition, celles qui glorifient la simplicité des formes géométriques pures.

La première attitude tente de surcharger les façades la plupart du temps, surtout celles qui s'installent sur les rues, par tout type de parure et d'embellissement artistique possible en suivant un style spécifique ou en mélangeant plusieurs références pour avoir comme résultat une architecture de synthèse. Les deux premières villas présentent, ainsi des exemples concrets de cette manière d'expression adoptée par les conquérants depuis leur arrivée en Tunisie et en particulier à la ville de Tunis.

La villa Barmont présente une architecture éclectique d'inspiration pittoresque avec sa toiture en pente, ses larges baies, son élévation de la terre et son escalier à double révolution placé devant l'entrée. Il s'agit d'allusion faite au palais de la campagne des grandes villes du XIX^e siècle et il est facile de répertorier une inspiration de l'architecture de la résidence générale, actuelle ambassade de France à l'avenue de l'Habib Bourguiba, qui a connu des travaux de reconstruction pendant la même période de l'édification de la villa. Il est possible que par cette imitation le propriétaire de la demeure a voulu se rapprocher de l'autorité dirigeante et proclamer la loyauté et l'exaltation.

La villa Staraci présente un champ vocabulaire et esthétique différent. La période de l'édification de cette villa est bien connue par l'utilisation massive du style éclectique qui était parrainé pour donner à Tunis un visage similaire à celui des villes laissées par les nouveaux occupants de la Régence. L'architecture de la villa se réfère ainsi au répertoire stylistique de la Renaissance par l'usage excessif des pointes de diamant, l'emploi des lignes de refend pour un but décoratif et l'installation d'une bay-window de cinq faces séparées par des colonnes classiques supportées par des piédestaux. Elle introduit sur sa façade principale une marquise vitrée en fer forgé qui rappelle les lignes courbes et fluide de l'art nouveau par sa forme d'éventail.

La deuxième attitude tente, comme nous avons déjà dit, d'éliminer tout type d'ornementation futile. La Tunisie a reçu un changement brutal de la façon de penser l'architecture à la fin de la Seconde Guerre mondiale. C'est grâce à l'art déco qui a servi comme une charnière ou un point de passage de l'usage des moulures et des volumes surchargés vers la simplicité et la pureté des formes géométriques. La nouvelle tendance cubiste étudie la forme et la volumétrie.

Les constructeurs cessent, plus tard, de créer une volumétrie simple à base de prisme et se dirigent vers un jeu de volumes articulés allant même jusqu'à l'explosion de la boîte.

La villa Zeitoun, quoiqu'elle soit formée d'un seul volume, elle marque la sobriété et la neutralité de l'architecture moderne. La villa est totalement nue de toute ornementation. Le porche d'entrée supporté par des fins pilotis, l'ouverture d'une loggia en longueur sur la façade principale avec un balcon en saillie et l'insertion de nouveaux matériaux comme les briques de verre confirment l'engagement dans une tendance esthétique minimaliste et fonctionnaliste. Pouvons-nous là parler des cinq points de l'architecture moderne³⁷ formulés par l'architecte français le Corbusier en 1927 ? Là, la villa Zeitoun présente encore une volumétrie massive et mastoc. Le percement en longueur sur la façade principale fait illusion à une ouverture en longueur mais nous n'avons pas vraiment une application concrète de ces principes constructifs modernes. Mais, certainement, elle concrétise l'introduction d'une nouvelle ère architecturale en Tunisie plus sobre et plus minimaliste.

La villa Ben Gaïed, à son tour, présente l'application concrète de la composition moderne libre de toute restriction. La forme géométrique, les matériaux utilisés, le rapport entre le plein et le vide sont totalement différents des trois autres villas. Il est vrai que nous ne trouvons pas d'application pertinente des cinq points de l'architecture moderne. Néanmoins, il y a une application du système des maisons Dom-Ino, proposée par le Corbusier en 1914³⁸, dont le plan est libre et le système de structure est en poteau-poutre. Nous remarquons aussi l'influence remarquable de l'architecture moderne et organique de l'architecte américain Frank Lloyd Wright et spécialement de l'architecture de son chef-d'œuvre la maison sur la cascade. Les terrasses, les baies vitrées, les éléments en porte-à-faux, les éléments verticaux et les surfaces revêtues en bois et en pierres en relief sont des éléments architectoniques qui élèvent la valeur esthétique et conviviale de la demeure.

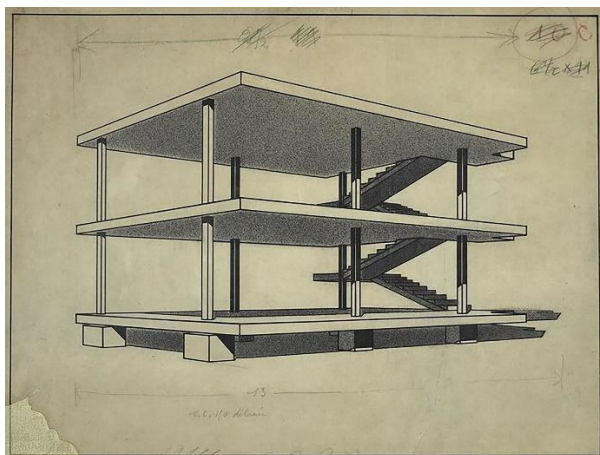


Fig. 22. Maison Dom-Ino, *Le Corbusier et Pierre Jeanneret, Œuvre complète, volume 1, 1910-1929.*

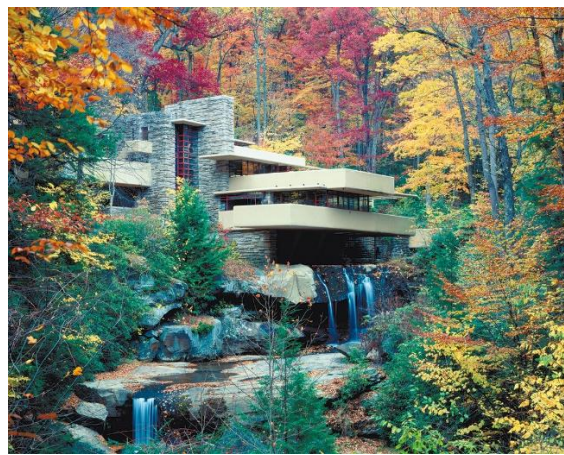


Fig. 23. La maison sur la cascade, *archdaily.com*

En conclusion, nous ne pouvons pas nier la présence d'une recherche d'originalité dans la conception de ses demeures. En effet, il y a une liberté d'expression qui suit la mode et essaye de rester à l'affût des tendances architecturales, ce qui développe de la concurrence entre les architectes et les propriétaires. Certes, ils conçoivent et bâtissent toujours suivant les styles contemporains relatifs à la période de la construction de la demeure. La nuance entre les

³⁷ Les cinq points de l'architecture moderne d'après le Corbusier : les pilotis, le toit-terrasse, le plan libre, la fenêtre en bandeau et la façade libre.

³⁸ Boesiger Willy et Stonorov Oscar, 2013, *Le Corbusier - Œuvre complète, volume 1 : 1910-1929*, Birkhäuser éditions, Bâle, p. 23.

différentes esthétiques est assez remarquable mais chacune de ses villas a permis de passer un message d'aisance sociale ou un signe clair de la bourgeoisie de leurs occupants. Les proportions, la surélévation et la surcharge ornementale sont toutes des outils qui faisaient la différence et la distinction de ces bâtiments par rapport aux demeures des moins aisés.

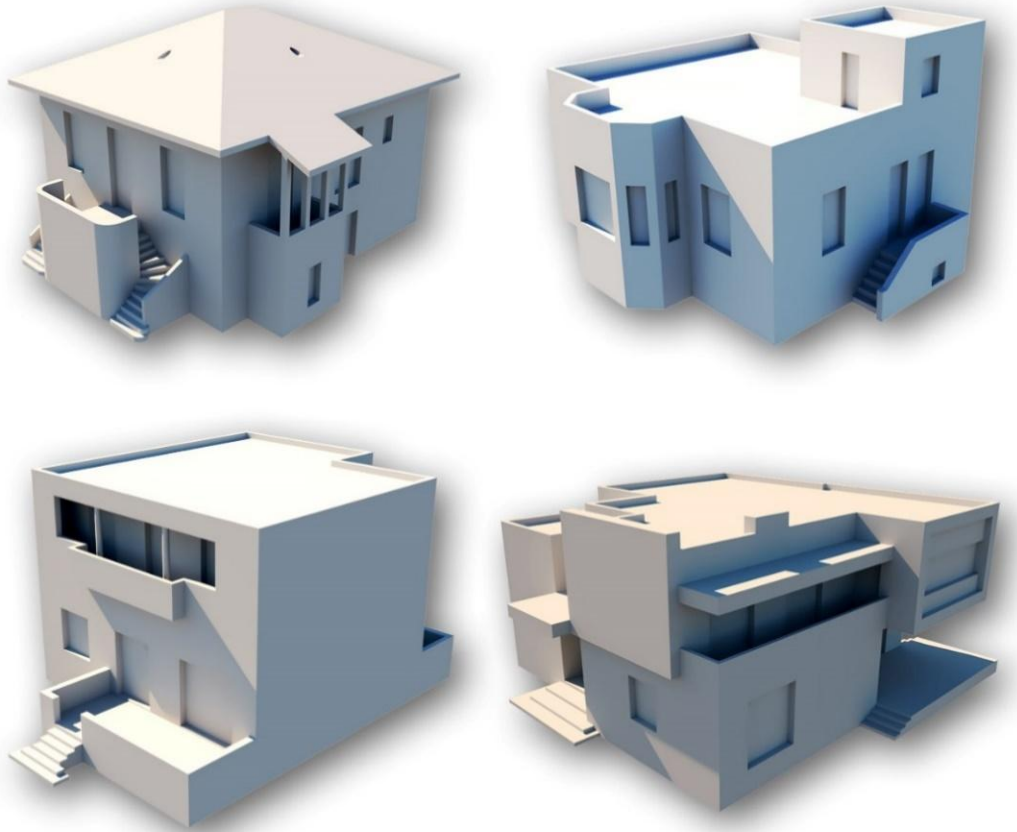


Fig. 24. Axonométrie et volumétrie des villas, *Dessin de l'auteur.*

3. Evolution de la configuration spatiale et fonctionnelle

3.1. L'extérieur des villas

Chaque villa est composée de deux parties. En effet, la villa n'est pas seulement composée d'un pavillon, mais elle renferme, aussi, un ensemble d'éléments extérieurs. Il y a deux types d'espaces : le premier représente le pavillon ou le corps principal de la demeure qui renferme les espaces intérieurs, totalement couverts ou semi-couverts ; quant au deuxième, il regroupe tous les éléments, couverts ou non couverts, qui se trouvent en dehors du corps principal de la villa et enclos par les limites du terrain. Ces éléments sont, à titre d'exemple, le mur de la clôture qui entoure le terrain, le portail d'entrée, les perrons, les différentes terrasses et escaliers extérieurs, les jardins et les pièces de services extérieurs tels que le garage ou la buanderie.

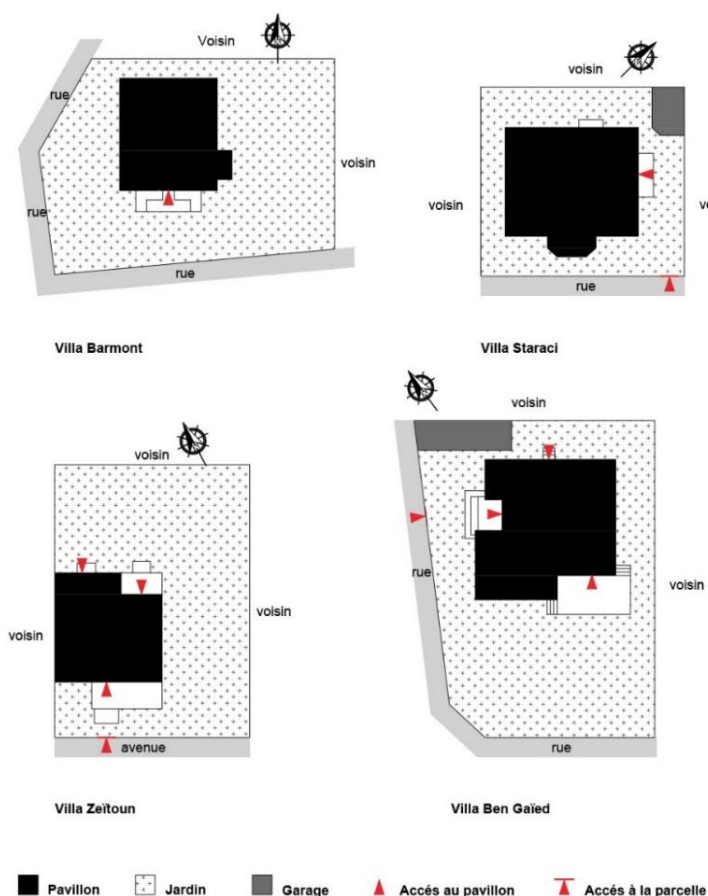


Fig. 25. Implantation du pavillon dans le jardin, *Dessin de l'auteur.*

Chaque villa, comme nous l'avons déjà présentée, est installée sur un terrain ou une parcelle qui est, généralement, de forme rectangulaire à l'exception de la villa Barmont qui s'implante dans un terrain pentagonal irrégulier. Chaque terrain est bordé au moins d'une rue ou une avenue. Les deux villas Barmont et Ben Gaïed sont, les seuls, implantées sur un terrain positionné entre le croisement de deux rues. L'accès à la parcelle se fait à partir de portails qui permettent l'accès aux piétons et parfois aux véhicules. Les terrains des villas Staraci et Ben Gaïed sont accessibles à partir d'un seul portail qui mesure un minimum de deux mètres. Celui de la villa Zeitoun est composé de deux portes qui partagent la même ossature métallique et ils mesurent au total 4.5 mètres de largeur. Aucune information n'est disponible sur l'accessibilité au terrain de la villa Barmont.

De plus, les portiques avec leurs clôtures maçonnées peuvent être le sujet d'un permis de bâtir parfois indépendant de celui du pavillon. Ils ne sont construits qu'après avoir eu la confirmation de la municipalité. D'une façon générale dans les échantillons proposés, le mur de clôture et le portail forment des rideaux de séparation quasi-transparente. Pour la villa Staraci, le mur de la clôture maçonnée ne dépasse pas un mètre de hauteur et la partie supérieure est constituée de barreaux métalliques fixés sur des piliers mesurant 1.5 mètres de hauteur à l'égard de la villa Ben Gaïed qui propose le même type de clôture mais avec une ferronnerie qui ne dépasse pas le demi-mètre. Pour la villa Zeitoun, la clôture est faite sur deux mètres en hauteur de maçonnerie. Elle est percée à son sommet par une bande de briques de verre. Cependant, les clôtures mitoyennes et celles situées à l'arrière sont totalement opaques pour éliminer tout contact involontaire avec les voisins.

Qu'il soit implanté au centre du terrain ou adossé sur l'un de ses côtés, le pavillon principal est, toujours, entouré de terrains plantés. Sur le plan de la villa Staraci, l'aménagement et la division du jardin étaient soigneusement faits et se distinguent par la présence de l'indication : « Potager ». Si on compare la surface de ses jardins et la surface de la construction générale, nous constatons que les jardins occupent une surface assez importante par rapport aux espaces couverts. Pour les villas Barmont, Zeitoun et Ben Gaïed, le pavillon n'occupe que 20 % de la surface du terrain laissant 80 % pour les jardins et les aménagements extérieurs. En contrepartie, le pavillon de la villa Staraci occupe que 40 % de la surface totale de la parcelle, résultant un partage presque égal du terrain avec le jardin et ses aménagements.

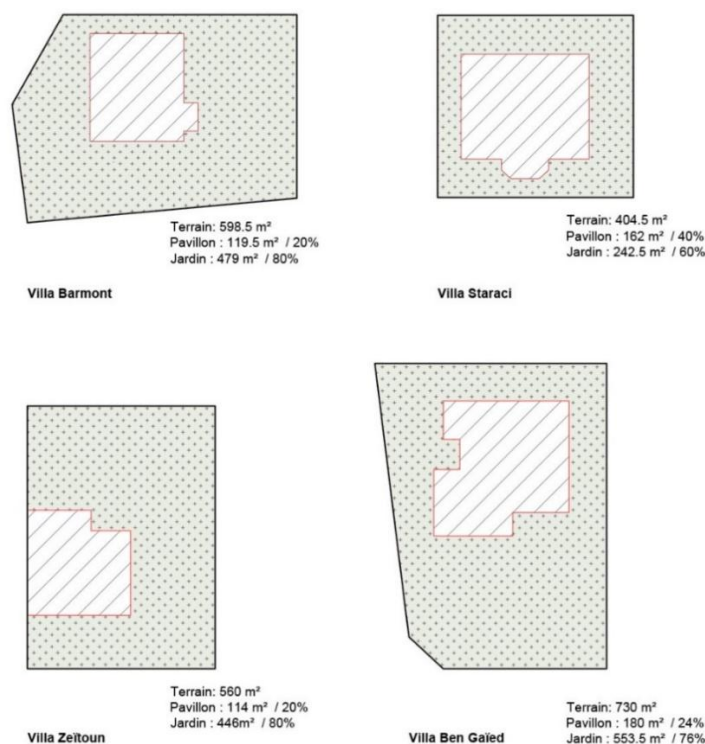


Fig. 26. Les différentes surfaces de terrains, pavillons et jardins, *Dessin de l'auteur.*

Le pavillon obéit, ainsi, à deux règles qui affectent l'orientation et la position de la demeure. En observant les plans, nous découvrons que l'entrée principale et la façade principale de la villa sont toujours orientées vers la rue à l'exception de la villa Staraci. L'orientation de la maison ne tient compte ni de la climatologie ni de la course du soleil, durant la journée, qui est susceptible de chauffer ou d'éclairer les pièces intérieures. L'exemple le plus concret est celui des quatre villas de Ben Gaïed qui sont orientées de manière distincte.

En outre, chaque villa est positionnée en recul par rapport à la rue afin d'appliquer un arrêté d'alignement exigé par la municipalité. L'implantation de la villa est toutefois contrainte par les règlements de l'arrêté du permis de bâtir. Les trois villas Barmont, Ben Gaïed et Staraci prennent une position plus ou moins centrale alors que la villa Zeitoun se colle sur l'une des limites mitoyennes. Cette différence peut être expliquée par le changement consécutif des règlements urbains, la différence de l'aménagement urbain et la variation des cahiers des charges entre les différentes zones ou quartiers.



Un dernier espace de prolongement de la demeure, outre que le jardin ou la clôture, est l'espace qui précède directement la porte d'entrée. Appelé « perron » sur le plan de la villa Staraci, « véranda » sur celui de la villa Barmont, « terrasse » sur celui de la villa Zeitoun et « porche » ou « terrasse » dans le cas de la villa Ben Gaïed, cet espace précédé de quelques marches d'escalier présente le dernier espace de transition entre l'extérieur et l'intérieur ou entre le semi-public et le privé. À vrai dire, dans chaque villa, cet espace présente une forme différente. À la villa Barmont, la véranda de forme en T est accessible par un double escalier de 14 marches puisque l'étage principal est surélevé sur un autre de service. À la villa Staraci, il y a deux « perrons » : le premier précède la porte d'entrée principale alors que le deuxième précède une entrée servant la cuisine. La villa Zeitoun présente trois espaces de ce genre. Un premier appelé « terrasse » se positionne devant la façade principale où se trouvent la porte d'entrée et la porte-fenêtre de la salle à manger. Un autre du côté opposé précède la porte-fenêtre du salon et un dernier de taille plus petite précède la porte de la cuisine. La même chose pour les villas Ben Gaïed, un large « porche » précède l'entrée principale, une « terrasse » pour un accès secondaire et un petit escalier de service pour la cuisine.

3.2. Configuration des pièces intérieures

Chaque villa est composée de trois groupements fonctionnels³⁹. Nous détectons le groupement d'accueil qui rassemble le salon, la salle à manger et parfois un séjour ; le groupement de service qui rassemble tous les espaces de circulations verticales et les pièces humides telles que la cuisine et les toilettes et le groupement de repos qui regroupe les chambres à coucher avec leurs propres réserves sanitaires. Nous avons rencontré des pièces appartenant à un groupement fonctionnel d'une villa qui ne figure pas dans une autre. Nous détectons plusieurs variantes de séparations et de divisions spéciales qui donnent à chaque villa sa particularité. Ce qui est certain, c'est qu'une villa composée d'un seul étage n'est pas similaire à une autre composée de deux étages et qu'une villa construite au début du siècle n'a pas le même organigramme fonctionnel que celle construite au milieu du siècle.

La disposition des pièces les plus importantes est faite sur un étage principal et parfois sur deux. Certaines pièces secondaires, évidemment de service, se trouvent en sous-sol (cave) ou sur la terrasse (buanderie et débarras). Dans le cas de la villa Barmont, l'étage est le niveau le plus important alors que le rez-de-chaussée est totalement composé de pièces de service et de stockage qui habituellement se trouvent dans un sous-sol et non dans un étage entier. Par contre, nous trouvons un sous-sol dans la villa Staraci qui n'occupe qu'une surface négligeable par rapport à l'étage principal. Les deux autres villas, Zeitoun et Ben Gaïed, s'organisent sur deux étages et les pièces secondaires sont expulsées à l'extérieur du pavillon, installées dans le jardin ou annexées au garage. Dans ce cas, il n'y a ni étage de service ni sous-sol.

Chaque groupement fonctionnel possède une spécificité particulière livrée par les pièces qui le composent. Chaque groupement fonctionne, ainsi, d'une manière autonome. La liaison ne se fait que grâce à des espaces à vocation de distribution ou de circulation. La liaison entre les pièces de même groupe se fait d'une manière directe ou à travers un espace de distribution propre à ce groupement ou par celui qui lie les trois groupements (couloir-hall-dégagement). Les espaces de la villa Barmont ne sont liés qu'à travers un seul « couloir » positionné au centre du pavillon. La villa Staraci présente le même type de liaison à travers le couloir, mais on trouve un « dégagement » qui assure la communication entre les espaces du groupement de repos et il se sépare du couloir par une porte garantissant la vie privée des zones les plus intimes de la demeure.

³⁹ Aligon-Lesage Michelle Anne, 1982, p. 51.



Dans les deux villas Zeitoun et Ben Gaïed, nous trouvons un immense « hall » d'accueil au rez-de-chaussée, d'une surface qui peut contenir un espace salon. Il assure la liaison entre les différents espaces et groupements. Dans les deux cas, il est annexé à la cage d'escalier. À l'étage de la villa Zeitoun, deux dégagements se trouvent annexés au palier d'escalier permettant la circulation entre les différentes pièces. Toutefois dans la villa Ben Gaïed, la cage d'escalier s'ouvre à l'étage sur un espace de même taille que le hall d'entrée nommé « petit salon ». La circulation à l'étage de cette villa est plus confortable et sert à lui donner une autonomie particulière. Cette autonomie est plus confirmée par la présence de certaines pièces dont les fonctions peuvent remplacer celles du rez-de-chaussée.

Le premier groupement est le groupement d'accueil ou de réception. Il présente la partie la plus noble de la maison. Il est composé, dans toutes les villas étudiées, d'un salon et une salle à manger. C'est uniquement avec les deux villas Zeitoun et Ben Gaïed que s'ajoute un séjour à ce couple. Le salon est un espace de réception des étrangers et la salle à manger est l'espace de rassemblement des membres de la famille. Cette dernière est annexée par un autre espace qui donne dans la plupart des temps sur un jardin ou sur la façade principale. Dans les villas Barmont et Zeitoun, la salle à manger s'ouvre sur une « véranda » ou une « terrasse ». Dans la villa Staraci, cette pièce est annexée par un autre espace appelé « Windows ». Dans la villa Ben Gaïed, ce n'est pas la salle à manger mais c'est le salon qui s'ouvre sur la « véranda ».

Le salon et la salle à manger se lient directement à travers une porte ou partage la même surface. Dans la villa Barmont, nous remarquons que, pour le groupement d'accueil, il y a une seule pièce qui accueille la salle à manger. La maison, drôlement, selon son plan ne dispose pas d'un salon ou d'un séjour. Nous mettons en hypothèse que la chambre qui se trouve en face de la salle à manger n'est que cet espace de vie et de réception que nous cherchons (voir figure3). En effet, c'est juste la nomination choisie par le dessinateur qui a provoqué la confusion. Cette hypothèse peut être, ainsi, confirmée par la proximité de cette pièce de l'entrée et sa position en face de la salle à manger, par la présence d'une cheminée et finalement par son ouverture sur l'extérieur à travers deux fenêtres : un arrangement qui n'offre pas l'intimité voulue dans une chambre à coucher. Si nous restons sur notre hypothèse sur le salon de la villa Barmont, elle présentera le seul exemple où ses deux-pièces sont totalement séparés.

Dans les deux villas Staraci et Ben Gaïed, ces deux-pièces peuvent être unis pour agrandir la surface utilisée à travers les portes en accordéon qui se trouvent entre eux. Une astuce assez rentable pendant les fêtes ou les grands rassemblements qui se renforce par la présence des « terrasses » pour le cas de la villa Ben Gaïed tandis qu'aucune séparation ne se trouve entre les deux pièces dans le cas de la villa Zeitoun. Finalement, nous observons que la salle à manger occupe une surface égale ou plus grande que le salon. Cette information montre encore une fois l'importance de l'espace vital de la salle à manger par rapport au salon qui reste non fréquemment utilisé.

Le deuxième groupement est celui qui rassemble les espaces de repos. Il est souvent séparé du reste de la maison par une porte ou occupe un étage à part entière. C'est par excellence l'espace le plus privé de la demeure. Il rassemble pour toutes les maisons étudiées un minimum de deux chambres. Toutefois, nous ne rencontrons pas une unique formule d'aménagement puisque chaque demeure représente une nouvelle variante. Les villas Barmont et Staraci sont les plus simples avec deux chambres : une pour le maître de la maison et l'autre pour les enfants ; elles sont liées par un couloir ou un dégagement et entre elles s'installe une salle de bain.

La villa Zeitoun présente une chambre à coucher indépendante, une chambre d'enfant qui se lie directement avec une suite parentale. Ces deux dernières pièces partagent une loggia et connaissent une liaison directe assurée par une porte. Quant à la villa Ben Gaïed, une suite parentale avec une salle de bain et une penderie, une chambre d'amis et deux chambres d'enfant

s'organisent autour d'un petit salon. La chambre d'amis est la plus indépendante. Elle est séparée et isolée des autres. Certainement pour assurer le confort pour l'invité. Aucune liaison directe ne se trouve entre la suite parentale et les chambres d'enfant, mais elles s'ouvrent sur la même terrasse.

Le dernier groupement est un groupement de service. Il accueille principalement la cuisine. Il rassemble, ainsi, toutes les pièces humides, à part celles qui se trouvent dans le groupement des chambres, en plus des cages d'escalier, la chambre de la bonne, les débarras et d'autres pièces qui varient d'une villa à une autre tels que l'office dans la villa Zeitoun ou la tisanerie, la lingerie et la chambre nommée « travaux ménagers » dans la villa Ben Gaïed. La combinaison de ses pièces est plus variée dans le cas où l'étage permet l'accès à une terrasse ou à un sous-sol. La villa Barmont présente un étage totalement consacré aux fonctions de service. Là, s'installent un garage, une cave et des pièces consacrées pour le stockage et la buanderie. La terrasse reçoit une buanderie dans le cas de la villa Staraci. Dans le cas de la villa Zeitoun, la buanderie est séparée du pavillon et pour la villa Ben Gaïed, elle est annexée au garage. Nous trouvons le sous-sol que chez les Staraci. Il est aménagé pour recevoir une cave de vin et une chaudière.

La position de ses groupements est la même pour toutes les villas. Le groupement de réception est toujours à côté de l'entrée et il donne sur les façades principales. Ces façades sont les plus riches soit en ornementation, soit en harmonie esthétique. Le groupement de repos est toujours au fond de la maison pour minimiser tout contact direct avec l'extérieur ou il occupe un étage entier comme dans le cas des villas Zeitoun et Ben Gaïed. Le groupement de service est le plus retiré et ses façades sont les plus négligées en décoration et en étude volumétrique. Il est placé sur le côté postérieure de la maison ou donne sur les voisins. Il peut s'ouvrir sur un jardin et il est le seul possédant un contact direct avec la terrasse et le sous-sol.

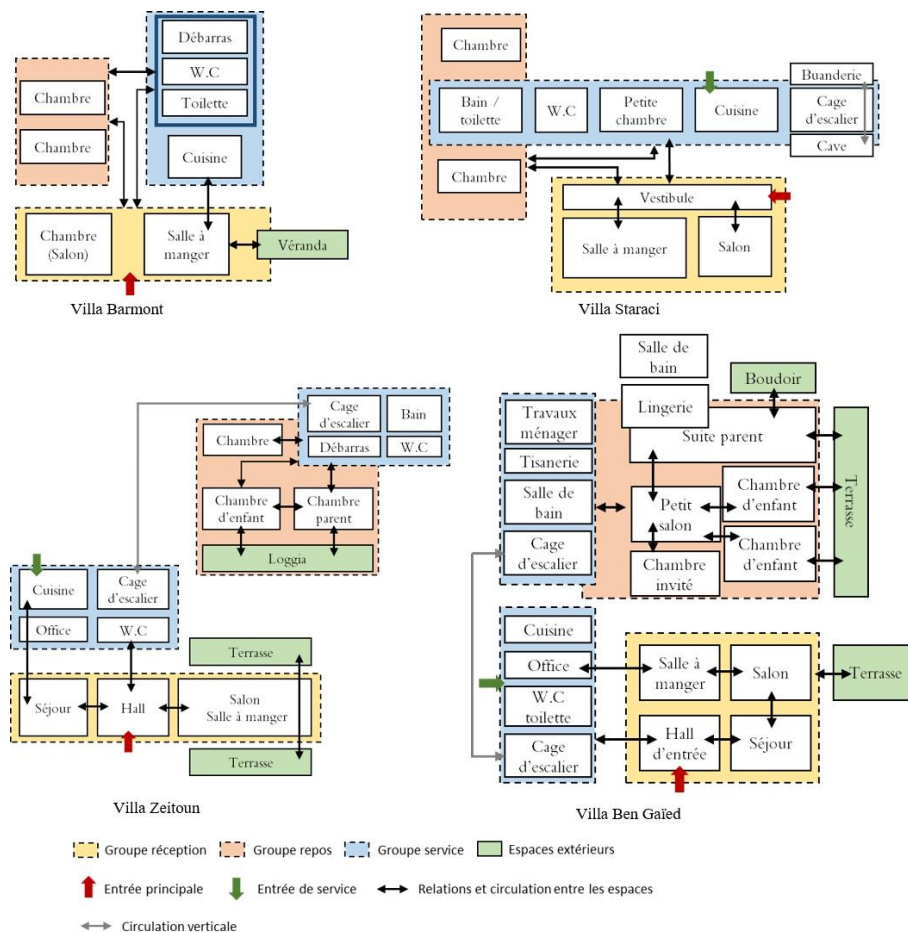
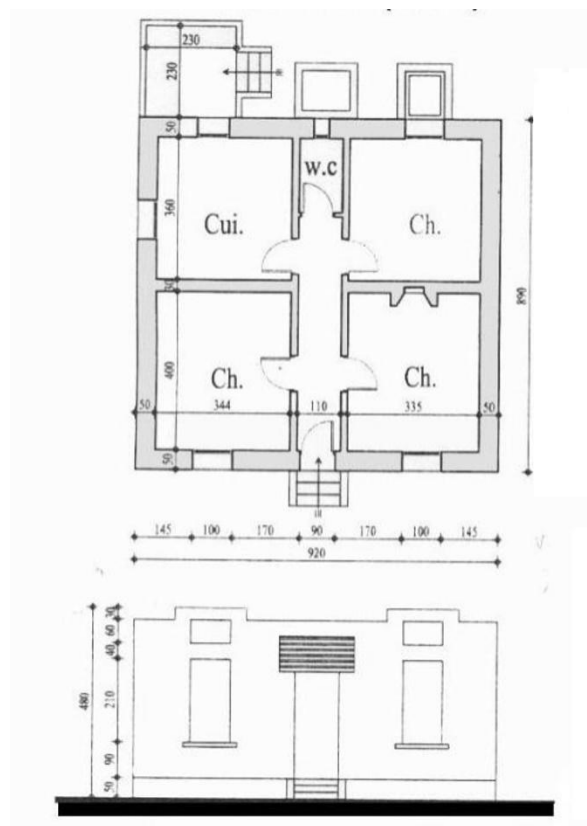


Fig. 27. L'organigramme fonction des villas, *Dessin de l'auteur*

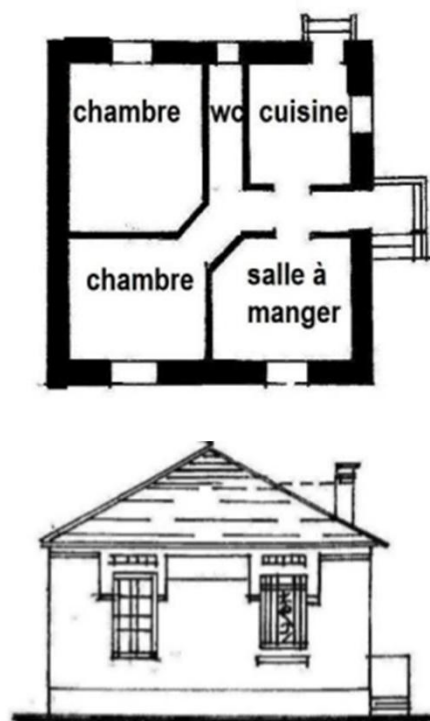
Conclusion

Créée par la classe la plus aisée, bourgeoise et aristocratique, l'usage de la villa, comme une forme d'habitation urbaine, a permis de répondre à des besoins d'intimité, d'exprimer la suprématie d'une classe sociale du reste du peuple ou l'imitation ostentatoire des figures les plus notables de la société. Certes, ils ont réussi à créer une typologie d'habitat assez particulière de caractère arrogant, isolé et parfois extravagant. Ces pavillons, richement décorés, de tailles et de formes variables et installés au centre d'une sorte de jardins secrets, ont offert une marge de liberté de création pour les architectes et les différents concepteurs. Les réalisations architecturales les plus magnifiques se trouvent dans les villas bourgeoises vu que le projet est de taille facilement gérable et exécutable et les propriétaires peuvent financer généreusement leurs projets.

L'étude de cette typologie d'habitat nous permet de comprendre aisément la vie quotidienne de ses occupants. Si on compare la villa avec un habitat ordinaire, on y trouve beaucoup de ressemblance, mais ces ressemblances s'arrêtent au niveau des fonctions les plus vitales (cuisine ou W. C.) ; d'autres types de fonctions ou de pièces ne représentent qu'un rajout fait pour satisfaire d'autres besoins auxiliaires afin d'avoir une vie plus aisée. Compte tenu de l'analyse, la villa bourgeoise est une demeure individuelle construite par des individus appartenant à la classe moyenne bourgeoise formée de fonctionnaires d'État, commerçants ou de personnes exerçant des métiers nobles comme la médecine et l'ingénierie. Elle était construite loin du centre urbain de la ville continuant la tradition européenne de construire des villas (maison de campagne) dans les zones suburbaines.



Villa Cotis (1924) cité de Franceville



Villa Leonetti (1932) cité la Cagna

Fig. 28. Exemple de villa HBM à la ville de Tunis, *Samia Ammar (2015).*



L'ensemble des pièces des maisons bourgeoises montre un niveau de vie assez convenable à des besoins caractérisant le mode de vie de cette classe. Une simple comparaison avec les maisons des sociétés d'habitat à bon marché construites majoritairement pour la classe ouvrière montre une grande différence non seulement pour le nombre des pièces, mais aussi au niveau de leurs surfaces et leur organisation spatiale. Dans ses maisons, il est rare de trouver un salon, une salle de bain, une cave ou un garage. Il est impossible de trouver une tisanerie, un office, un séjour, une chambre de bonne ou une chambre d'amis. Elles présentent un organigramme fonctionnel basé sur deux chambres, une cuisine, une salle à manger et une pièce d'aisance. Ce sont des demeures unitaires qui fournissent le minimal possible d'espaces pour vivre sans avoir des espaces surabondants et non nécessaires. Toute cette simplicité fonctionnelle s'accompagne par une architecture simple et de petite taille exposant une géométrie médiocre et dépourvue de toute ornementation.

Le mode de vie et l'étiquette des rites bourgeois⁴⁰ peuvent imposer un certain nombre d'espaces qui paraissent inutiles pour d'autres classes. La hiérarchie sociale est même considérablement traduite dans les espaces de vie quotidienne. De ce fait, pouvons-nous parler d'une codification sociale des espaces intérieurs pour prouver l'appartenance à la classe bourgeoise ? Malheureusement, dans notre étude, nous n'avons pas eu accès à des informations qui décrivent ou illustrent la décoration ou l'aménagement intérieur des pièces. Néanmoins, étant une classe bourgeoise venant de l'Europe, nous pouvons avoir une idée sur les rites quotidiens qui ont été bien illustrés par les peintures et la littérature occidentale.

La comparaison entre des villas bâties pendant plusieurs périodes montre le changement des besoins de cette classe. Il est vrai que ce sont les architectes qui conçoivent les espaces mais ils suivent nécessairement un programme fonctionnel imposé par les propriétaires afin de satisfaire leurs besoins et leurs modes de vie. L'image sociale est toujours attachée à l'architecture. Les façades et les plans des villas bourgeoises reflètent clairement le niveau de vie de ses occupants. D'une part, les façades sont le premier élément qui identifie le niveau social puis la surface du terrain, des jardins et du pavillon lui-même. Le langage esthétique et architectural diffère d'une époque à une autre mais la villa reste toujours plus élégante, plus chargée et plus pensée que les autres demeures non-bourgeoises. D'autre part, le confort est certainement présent avec de larges pièces vitales et parfois devient excessif et très rodomont.

⁴⁰ Monique Eleb et Anne Debarre-Blanchard, 1989, p. 143.



Bibliographie

Sources d'archives

Archive municipale de la ville de Tunis, dossier de permis de bâtir, Règlement de voirie n° 543 de l'année 1907.

Archive municipale de la ville de Tunis, dossier de permis de bâtir, Règlement de voirie n° 8757 de l'année 1926.

Archive municipale de la ville de Tunis, dossier de permis de bâtir, Règlement de voirie n° 5878 de l'année 1948.

Archive municipale de la ville de Tunis, dossier de permis de bâtir, Règlement de voirie n° 9826 de l'année 1973.

Journal officiel de la république française, numéro 9829 de 12 avril 1923.

Archive nationale de Tunisie, série M5, dossier 11-561 : Textes législatifs, rapports et correspondances concernant le règlement de voirie communale de Tunis, année : 1919-1964.

Références bibliographiques

ALIGON-LESAGE Michelle Anne, 1982, *Formes et analogies de la villa bourgeoise tunisoise contemporaine*, Thèse de doctorat dirigée par Teyssedre Bernard, Université Panthéon-Sorbonne, Paris.

ACKERMAN James S., 1997, *La villa : de la Rome antique à Le Corbusier*, Hazan, Paris.

AMMAR Leila, 2001, « Maisons et villas à Tunis (1900-1930) : un type européen, des formes décoratives plurielles », in *Archibat*, numéro 2, Tunis, pp. 19-29.

AMMAR Samia, 2015, *Les cités d'habitations à bon marché de Tunis (1897-1939) : étude urbaine et architecturale*, Thèse de doctorat dirigée par Saadaoui Ahmed, Faculté des sciences humaines et sociales, Tunis.

BILAS Charles, 2010, *Tunis : l'orient de la modernité*, Edition l'éclat, Paris.

BOHLI NOURI Olfa, 2015, « une architecture aux influences diverses marquée par le débat sur l'identité 1970-1990 » in *Cités et architecture de Tunisie*, Nirvana, Tunis, pp.335-365.

CAPON Gaston, 1902, *Les petites maisons galantes de Paris au XVIII^e siècle : folies, maisons de plaisance et vide-bouteilles, d'après des documents inédits et des rapports de police*, H. Dargon, Paris.

ELEB-VIDAL Monique et DEBARRE-BLANCHARD Anne, 1985, *Architecture domestique et mentalités : réflexions sur les méthodes et les sources*, École d'architecture Paris-Villemin, Paris.

ELEB-VIDAL Monique et DEBARRE-BLANCHARD Anne, 1989, *Architectures de la vie privée : maisons et mentalités, XVII^e-XIX^e siècles*, Hazan, Paris.

ELEB-VIDAL Monique et DEBARRE-BLANCHARD Anne, 1995, *Architectures de la vie privée : La belle époque de l'habitation, 1880-1914*, Hazan, Paris.

GARNIER Charles et AMMAN Auguste, 1892, *L'habitation humaine*, Imprimerie générale Lahure, Paris.



GIUDICE Christophe, 2006, *La construction de Tunis « ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945*, thèse de doctorat dirigée par Rivet Daniel, Université Panthéon-Sorbonne, Paris.

HUEBER Juliette et PIATON Claudine (dir.), 2011, *Tunis : architectures 1860-1960*, Edition Elyzad, Tunis.

NOURI BOHLI Olfa, 2015, *La fabrication de l'architecture en Tunisie indépendante : une rhétorique par la référence*, Thèse de doctorat dirigée par Catherine Maumi, Laboratoire les Métiers de l'Histoire de l'Architecture, Université Grenoble, Alpes.

JARRASSE Dominique et JARRASSE-BISMUTH Colette, *Synagogues de Tunisie : monuments d'une histoire et d'une identité*, éditions esthétiques du divers, 2010.

OUERGHEMMI Saloua, *Les églises catholiques de Tunisie à l'époque coloniale : Étude historique et architecturale*, thèse de doctorat sous la direction de Ahmad Saadaoui et Bernard Heyberger, Université de Tunis El Manar et Université François Rabelais de Tours, Tours, 2011.

RAYMOND Henri, 2001, *L'habitat pavillonnaire*, l'Harmattan, Paris.

SEBAG Paul, 2002, *Les noms des juifs en Tunisie*, l'Harmattan, Paris.

SESSA Ettore, 2008, « La produzione architettonica dei progettisti, decoratori e imprenditori edili italiani in Tunisia durante il protettorato francese », in *Architetti, ingegneri, decoratori e costruttori italiani in Tunisia*, Grafill, Palermo, pp. 15-84.

VITRUVE, 1837, *Les dix livres d'architecture avec les notes de Perrault*, livre 1, Paris.

Document numérique et site web

Généalogique Numérique, relevé des naissances de Tunisie et des baptêmes chrétiens du diocèse de Tunis entre 1725 et 1943, consulté en 01/04/2018.

URL : www.geneanum.com/tunisie/bases/baptemes.html

DRISS Neila, « Mon beau quartier : Mutuelleville ! », in *blog Mon Massir* [en ligne], mis en ligne le 02 novembre 2010, consulté le 29 novembre 2017.

URL : massir.typepad.fr/mon_massir/2010/11/mutuelleville.html

Extrait de l'arrêt du 19 juin 1964 dans l'affaire Dezuari contre le Conseil de gouvernement du canton de Berne, consulté le 20 janvier 2020.

URL : <https://entscheidsuche.ch/bund/bger/90-I-128.html>

International Commerce (1967), Volume 73, Issues 1-17, numéro 14, Bureau of International Commerce, Washington D.C, p.49.

https://books.google.tn/books?id=rJCmi1tSWM8C&dq=E.+Dezuari+architecte&hl=fr&source=gbs_navlinks_s