Villas et immeubles à Montfleury 1900-1940

Des types architecturaux innovants, un vocabulaire pluriel

Esmahen Ben Moussa*

Résumé

Cet article retrace l'évolution du quartier Montfleury à Tunis autour des années 1900-1940, évolution qui est révélatrice des tensions entre modernité architecturale et permanences locales en contexte colonial. Fondée sur des archives cadastrales nationales et municipales, ainsi que sur l'analyse d'exemples typiques (immeubles de rapport, villas), l'étude met en lumière le rôle des acteurs privés et publics dans la production d'un paysage urbain nouveau. Les dispositifs architecturaux – façades, circulations, seuils – témoignent d'une rationalité inspirée des modèles européens, mais adaptée aux contraintes topographiques et aux usages locaux. Montfleury illustre ainsi la pluralité des modernités, où fonctionnalité, esthétique et adaptation se conjuguent.

Mots-clés : Montfleury ; modernité architecturale ; urbanisme colonial ; villas ; immeubles de rapport.

Abstract

This article traces the evolution of the Montfleury district in Tunis during 1900–1940, an evolution that reveals the tensions between architectural modernity and local continuities in a colonial context. Based on national and municipal cadastral archives, as well as the analysis of representative case studies (apartment buildings, villas), the study highlights the role of both private and public actors in shaping a new urban landscape. Architectural devices — façades, circulations, thresholds —demonstrate a rationality inspired by European models, yet adapted to topographical constraints and local practices. Montfleury thus illustrates the plurality of modernities, where functionality, aesthetics, and adaptation intersect.

Keywords: Montfleury; architectural modernity; colonial urbanism; villas; apartment buildings.

* Maître-assistante en Histoire de l'art, Université de Tunis/ LAAM, Université de la Manouba

الملخّص

يتناول هذا المقال تطوّر حي مونفلوري بتونس خلال الفترة 1900-1940، وهو تطوّر يكشف عن التوترات بين الحداثة المعمارية والثوابت المحلية في سياق استعماري. يعتمد البحث على الأرشيفات العقارية الوطنية والبلدية، إضافةً إلى تحليل نماذج معمارية نموذجية (العمارات السكنية والفلل)، لإبراز دور الفاعلين الخواص والعموميين في إنتاج مشهد عمراني جديد. كما تُظهر الأجهزة المعمارية – مثل الواجهات، مسارات الدوران، والعتبات – عقلانية مستوحاة من النماذج الأوروبية، أعيد تكييفها وفق القيود الطبوغرافية والاستعمالات المحلية. وهكذا يقدّم مونفلوري مثالاً عن تعددية الحداثات حيث تتقاطع الوظيفية والجمالية والتكيّف.

الكلمات المفاتيح: مونفلوري؛ الحداثة المعمارية؛ العمران الاستعماري؛ الفلل؛ العمارات السكنية.

Pour citer cet article :

Ben Moussa Esmahen, « Villas et immeubles à Montfleury 1900-1940. Des types architecturaux innovants, un vocabulaire pluriel », *Al-Sabîl : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'Architecture Maghrébines* [En ligne], n°19, Année 2025.

URL : https://al-sabil.tn/?p= 3484

Introduction

L'architecture moderne produite à l'aune du XX^e^ siècle est souvent associé à l'idée d'une rupture volontaire avec la normativité stylistique héritée de la tradition académique et jugée inappropriée aux nouveaux contextes de production[1]. Ces formes architecturales et urbaines propulsées par les avancées techniques et industrielles de l'époque sont imposées par les problématiques sociales de logement d'un grand nombre et des impératifs sanitaires et largement véhiculée par les discours des réformateurs, urbanistes, architectes et théoriciens de l'époque. Toutefois, les études de cas ont montré la nécessité de dépasser le caractère faussement uniforme et linéaire des manifestations modernes qui les présenteraient d'emblée comme des téléologies fonctionnalistes universelles vers une prise en compte des tensions entre d'un côté, les innovations et les permanences[2] qui traversent les pratiques concrètes et d'un autre côté, les paradoxes entre aspirations universelles et contraintes et ancrages locaux, entre impératifs économiques et sanitaires et ambitions esthétiques, notamment dans un contexte de domination coloniale et de recompositions sociopolitiques[3].

Le quartier de Montfleury, situé en périphérie du centre historique de Tunis, constitue un terrain d'étude révélateur des multiples visages de cette modernité architecturale. Loin d'être une simple vitrine du modernisme triomphant, il témoigne des appropriations, des détournements et parfois des résistances aux modèles dominants. Ainsi l'analyse de quelques spécimens du corpus urbain et architectural de ce quartier s'attache à examiner la manière dont les dynamiques modernes de fabrication spatiale se traduisent et s'adaptent spatialement.

Il sera d'abord question de la constitution de l'espace urbain résultant des premières opérations d'aménagement dictées par la loi foncière de l'année 1885 (Plan cadastral, T.858) et par les Services d'Urbanisme et des Travaux Publics. Ce moment de l'analyse spatiale est une occasion de s'arrêter sur la règlementation de l'époque en matière d'urbanisme et les travaux qui ont été nécessaires à la fabrication du premier lotissement de Montfleury puis à son extension par un flanc supérieur ainsi qu'au paysage urbain qui en a découlé. Dans un second temps, il sera question de la manière dont s'est développée une architecture de la voirie au sein du quartier, notamment à travers les deux typologies de la villa et de l'immeuble de rapport et du concept opérationnel de dispositif architectural.

1. Genèse du quartier de Montfleury, un site exceptionnel, une démarche urbaine ordinaire

La colline sur laquelle s'étage Montfleury présente un relief qui dépasse les 50 mètres d'altitude[4]. Elle surplombe la médina de Tunis prenant de revers le faubourg de Bab Djazira, offrant un versant escarpé sur la dépression de la Sebkhat el Sedjoumi, tandis que de l'autre côté, elle s'étend en pente douce jusqu'au lac de Tunis, Al Bahira. Autrefois couverte d'une végétation dense de brousse, agrémentée de caroubiers et de cactus, Montfleury conserve

[1] Au XIX^e^ siècle, l'exode rural a entrainé un entassement urbain généralisé dans les vieux quartiers des grandes villes causant de sérieux problèmes d'hygiène et de salubrité et la prolifération de plusieurs maladies mortelles. La formation du courant hygiéniste dirigé par des médecins et de plusieurs courants d'avant-garde dans le domaine de l'urbanisme et de l'architecture a façonné les paysages urbains de manière rationnelle. L'urbanisme est alors apparu comme nouvelle science à la croisée de préoccupations sociales et techniques.

[2] Leïla Ammar, 2017.

[3] L'implantation de nouvelles structures techniques qui gèrent la ville de Tunis donne accès à une quantité importante de données tangibles, de rapports, de plans, de relevés, qui constituent somme toute, une matière première colossale dans la considération de la dimension moderne notamment dans les deux champs de l'urbanisme et de l'architecture. L'évolution de la photographie et l'engouement engagé pour la photographie de l'architecture et des paysages urbains, popularisée à travers les cartes postales, offrent également un témoignage fort apprécié et souvent inédit de la fabrique moderne d'époque contemporaine (XIX^e^-XX^e^ siècles).

[4] Paul Sebag, 1998, p.18.

aujourd'hui une certaine richesse végétale à l'intérieur des villas et aux bords de la rue Vauban (actuelle rue Ali Trad) et la Seniet Zghouda (où se trouve encore l'Asile des Petites Sœurs des Pauvres (Actuel Centre National Pédagogique), conférant au quartier un charme pittoresque en dépit d'une saturation foncière.

Sur le plus ancien plan connu de Tunis, réalisé en 1860 et attribué à l'ingénieur Pierre Colin, le site du futur Montfleury apparaît comme une étendue de terrains morcelée en cinq grandes parcelles, délimitée par un rempart et bordée par plusieurs portes, dont Bab el Gorjeni au nord et Bab el Fellah et Bab Alioua au sud.

Cette position stratégique, en surplomb de la ville, a-t-elle conféré à Montfleury un statut urbanistique particulier qui hisserait le quartier en un balcon urbain, par rapport aux autres zones de Tunis, notamment en comparaison avec la matrice première du quartier européen, implanté sur une lagune ? C'est ce que nous tenterons de dévoiler.

À la fin du XIX^{e} siècle et au début du XX^{e}, le développement urbain dans de nombreuses villes coloniales et européennes repose largement sur l'initiative de sociétés immobilières privées. Ces entreprises jouent un rôle clé dans la transformation des périphéries en quartiers résidentiels, tirant profit d'un contexte de forte demande en logements et d'une spéculation foncière accrue.

Le quartier de Montfleury est le premier quartier de Tunis à illustrer cette dynamique coopérative, résultant de l'initiative d'un groupe d'investisseurs réunis sous le nom de « Société des terrains el Koffret Korril », également connue sous l'appellation « Hoffret Korril ».

Fondée en 1885, cette société affiche dès ses débuts des ambitions foncières explicitement spéculatives[5]. Son objectif principal est de valoriser des terrains en périphérie immédiate de la ville en y développant un tissu urbain attractif pour une clientèle bourgeoise et européenne, contribuant ainsi à l'expansion de Tunis au-delà de son noyau historique (composé de la ville ancienne et ses deux faubourgs et de la ville nouvelle et ses quartiers (quartier de la Marine, quartier de la Petite Sicile, quartier Malta sghira, quartier du passage, quartier Lafayette).

[5] ANT, Série E, Carton 621, Dossier 14/170, document 5, « statuts de la société civile des terrains d'El Koffra Korril (Tunis) ».



Fig.1. Quelques images de l'Asile des Petites Sœurs des Pauvres.
Source : Archives de la congrégation à Paris.

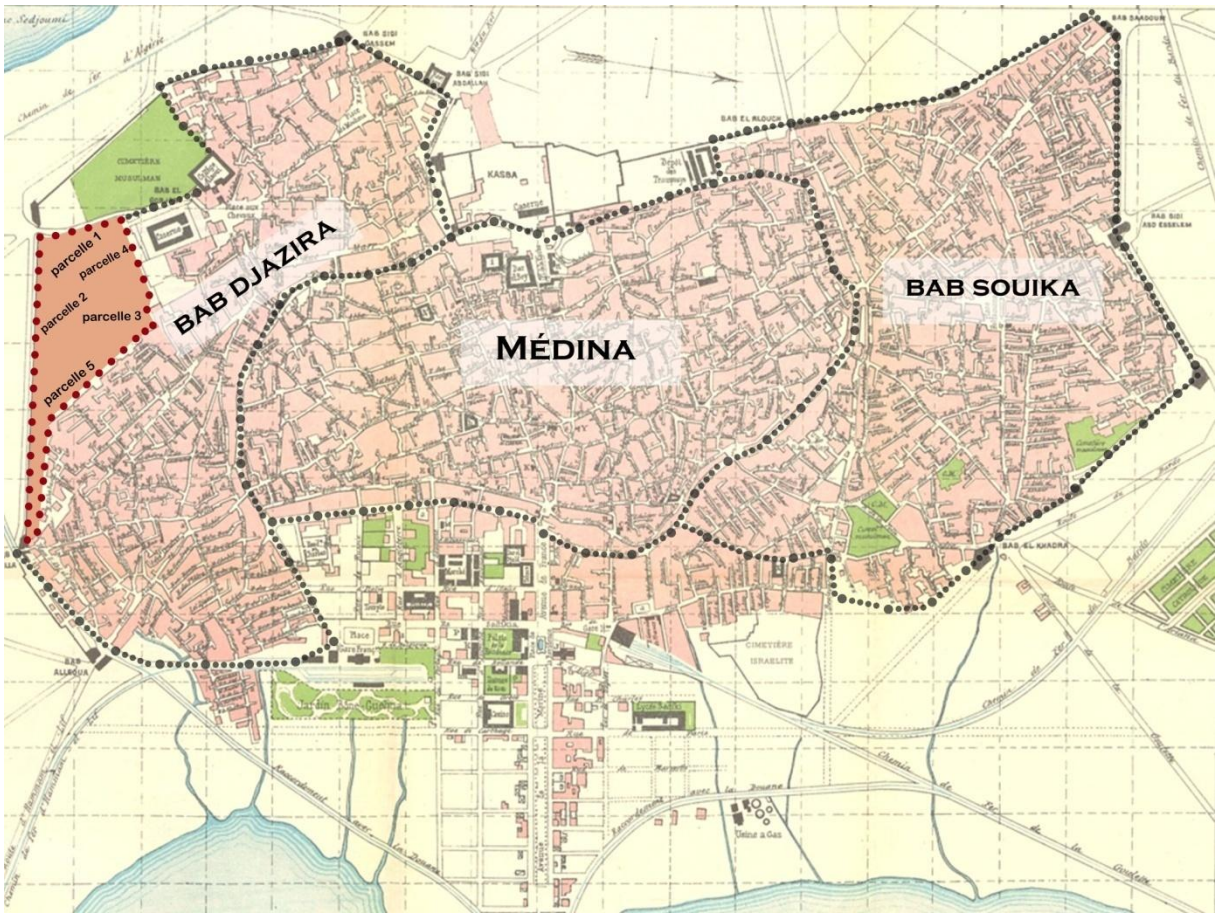


Fig.2. Montfleury en 1893, une bande de terrains séparés par un rempart et des portes.
Source : Fonds Plan de Tunis en 1893(H. Le François)

Après une phase de domanialisation par l'acquisition de plusieurs parcelles, détaillées dans le titre foncier T.858, véritable acte de naissance du quartier, la société engage, entre 1889 et 1895, un processus de transformation urbaine en remaniant l'organisation du terrain. Ce remodelage s'opère par la régularisation orthogonale des parcelles, substituant aux anciens chemins sinueux qui longent le faubourg sud des nouvelles voies rectilignes, séparées par des murs de clôture ou des haies de cactus. En 1895, dix premières rues sont cédées à la municipalité de Tunis[6] qui officialise son intervention en formant le premier réseau viaire historique de Montfleury résultat des choix fonctionnalistes du service de la topographie et de la primauté de l'ingénierie de la ligne droite et des entailles vives.

Ce maillage se distingue à plusieurs égards du réseau traditionnel du faubourg sud et de la médina : sa largeur, variant de 6 à 10 mètres, et son statut officiel, en rupture avec l'organisation plus organique des anciens chemins ruraux. Ce passage d'une trame irrégulière à une structure ordonnée illustre la capacité du paysage urbain tunisois à évoluer malgré son apparente permanence séculaire. Parmi les nouvelles voies, on retrouve notamment la rue de Moscou, la rue Victor Hugo, la rue de Toulon, la rue de Grenoble ou encore la rue Mirabeau, artères qui viennent progressivement structurer l'espace bâti de Montfleury.

L'implantation du quartier résulte en partie de la disponibilité foncière qu'offrait encore le faubourg sud au XIX^{e} siècle. Les plans d'époque révèlent un espace dégagé en bordure de la ligne des murailles, occupé par des terrains vagues et des cimetières, dont celui de Bab el Gorjeni.

[6] ANT, Série E, carton 621, dossier 14/170 (1895-1900), « Incorporation à la voirie municipale d'un terrain de la société « Koffret-korril » nécessaire à l'ouverture de 10 rues ».

Cette ouverture permet à Montfleury de s'insérer dans le tissu urbain en gestation. Pourtant, l'intégration du quartier ne s'opère pas de manière fluide : aucune servitude *non aedificandi* pouvant donner lieu à une transition paysagère n'a été imposée pour ménager le seuil entre Montfleury et le faubourg Bab Djazira. La jonction des deux ensembles a parfois été abrupte.7 Si leurs tissus s'entrelacent progressivement, la municipalité de Tunis consacre plusieurs années, au début du XX^{e} siècle, à la mise en cohérence des circulations et à l'harmonisation des styles architecturaux en dépit des résistances des acteurs locaux. À mesure que l'on s'éloigne du centre de Montfleury en direction du faubourg sud ou inversement, les rues s'élargissent ou se rétrécissent, reflétant une volonté d'adaptation progressive aux contraintes du terrain et aux voies existantes imposant à la Municipalité des procédures d'expropriation pas toujours évidentes.[8]

L'évolution architecturale de Montfleury illustre également un phénomène plus large de recomposition sociale et spatiale. La colline, autrefois ceinture agricole de Tunis, devient un espace convoité par les colons et les entrepreneurs, entraînant un processus de gentrification. Ce basculement contraste avec le cosmopolitisme des faubourgs populaires alentour et redessine le paysage social de la ville.

Enfin, la forme urbaine du quartier résulte d'un dialogue constant entre contraintes topographiques et impératifs urbanistiques. Le découpage en îlots réguliers, conçu par le service topographique, se heurte à la réalité du relief et aux infrastructures préexistantes. Si Montfleury inférieur adopte une forme triangulaire aux contours bien définis, délimité par la rue d'Arles, la rue de Grenoble et le boulevard Vauban, Montfleury supérieur présente une organisation plus lâche, évoquant un trapèze irrégulier. La séparation entre ces deux entités est marquée par le tunnel ferroviaire et un quadrilatère formé par l'Asile des Petites Sœurs des Pauvres et l'École d'institutrices, témoignant d'une structure urbaine où les continuités et les ruptures s'articulent en un équilibre singulier.

L'étude de Montfleury permet ainsi d'interroger la dynamique de la modernité urbaine à Tunis aux XIX^{e} et XX^{e} siècles. Si l'orthogonalité du tracé et la spéculation immobilière s'inscrivent dans une logique de rationalisation et de rentabilisation propres aux villes modernes, l'intégration du quartier au tissu existant et aux contraintes topographiques révèle les tensions inhérentes aux transformations urbaines : entre régularisation et adaptation, entre permanence et mutation, entre homogénéisation et résilience.

[7] ANT, Série M5, C11, Dos 29 « *Correspondances, procès-verbaux et plans relatifs à l'élargissement de la rue d'Arles, rue des savants, Ben saâd et El borzoli de la ville de Tunis, 1904-1917* ».

[8] ANT, Série M5, Carton 11, Dossier 29, Document 3, « *Extrait du registre des délibérations du conseil municipale du 05 novembre 1904 relatif à la signature de la convention Trouche pour une cession de terrain en vue du prolongement de la rue Gambetta* ».

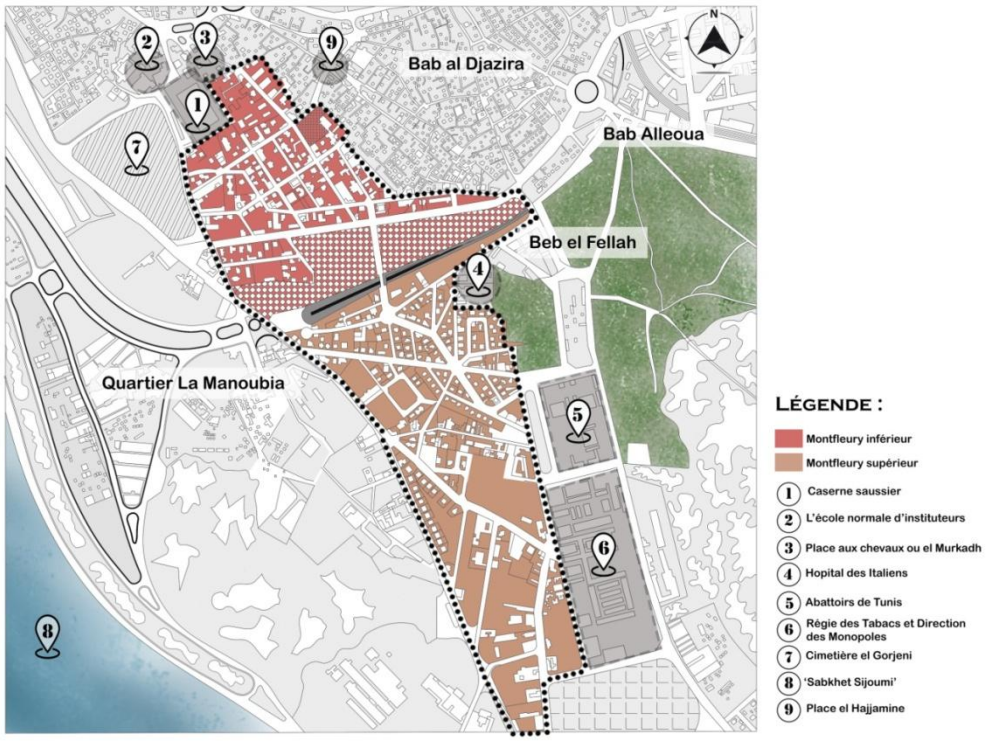


Fig. 3. Montfleury, vue générale du quartier,
Source : fonds ANT, M5/11/583



Fig. 4. Espace de liaison entre le quartier de Montfleury et la place aux chevaux à partir de la rue d'Arles (actuelle rue Tahar Haddad) et avec le quartier el Hajjamine-Bab-Jedid à travers la rue du 4ème Zouaves (actuelle rue Abu-al-kacem al chebbi),
*Source : plan cadastral de la ville de Tunis, 1929, OTC***.**

2. Configurations architecturales du quartier à travers les deux typologies de l'immeuble de rapport et de la villa

L'analyse architecturale du quartier de Montfleury repose sur l'étude du bâti existant et des plans, coupes, élévations et façades des bâtiments généralement conservés aux archives municipales. Cette approche permet de comprendre la disposition des espaces, les effets recherchés et les priorités mises en œuvre, notamment en matière de salubrité, d'hygiène, de séparation des espaces jour et nuit, ainsi que de fluidité des transitions spatiales.

En adoptant cette lecture formaliste, qui privilégie l'examen des formes, des structures et des principes de composition, il devient possible de saisir comment la modernité architecturale s'y manifeste. Cette approche offre un cadre rigoureux pour analyser les bâtiments en relation avec les modèles de l'époque, qu'il s'agisse des prescriptions hygiénistes, des principes rationalistes ou encore des influences formelles qu'on peut aisément démontrer en s'attachant d'emblée aux facteurs architecturaux qui se jouent à l'intérieur des formes étudiées. Toutefois, cette lecture doit être mise en dialogue avec les réalités du terrain afin d'intégrer les adaptations locales, les pratiques d'appropriation et les écarts entre conception et usage.

Dans le champ de l'architecture, le concept de **dispositif** désigne une configuration spatiale orchestrant des éléments matériels (des découpages) et immatériels (des ambiances). Au sens corbuséen, le dispositif serait une « machine à perceptions » susceptible de produire des effets d'usage, de perception et de signification. Il ne se limite pas à une simple addition de formes bâties, mais repose sur une mise en relation intentionnelle, façonnant à la fois l'expérience habitante et les dynamiques d'appropriation du cadre bâti. En architecture, on peut décortiquer des dispositifs d'entrée, de circulation et de desserte, le traitement des angles, les escaliers, la distribution, etc.

Dans cette perspective, les immeubles de rapport du quartier Montfleury présentent des dispositifs architecturaux spécifiques, fruits d'un dialogue subtil entre exigences normatives, contraintes constructives et aspirations résidentielles. Leur implantation, en alignement direct sur rue, instaure une porosité immédiate avec le tissu urbain, contrastant avec le modèle de l'habitat individuel où la médiation spatiale entre le public et le privé s'opère par le biais de retraits et de jardins attenants.

Parmi les dispositifs récurrents, les **cours et courettes** occupent une place essentielle dans l'organisation des îlots. Bien au-delà de leur rôle réglementaire visant à assurer l'éclairage et la ventilation des pièces secondaires, ces espaces interstitiels participent à la structuration du bâti et modulent la qualité d'habitat. Certaines, plus vastes, accueillent des plantations et apportent une respiration végétale au cœur des parcelles, tandis que d'autres, plus réduites, se limitent à leur fonction première de puits de lumière et de renouvellement de l'air. Leur appropriation progressive par les habitants, qu'elle passe par des annexions partielles ou des aménagements spécifiques, témoigne d'une adaptabilité du tissu bâti aux usages évolutifs.

Un autre dispositif clé réside dans la **distribution en enfilade des pièces**, caractéristique de nombreux appartements de ces immeubles. Cette organisation spatiale, héritée d'une tradition architecturale où la hiérarchisation des espaces s'exprime par une graduation du degré d'intimité, influe directement sur la manière dont les habitants investissent et parcourent leur logement. Ce mode de distribution, souvent contraint par l'étroitesse des parcelles, privilégie une continuité fluide entre les différentes fonctions domestiques, tout en limitant les espaces de circulation pure.

Par ailleurs, la présence de **balcons filants** constitue un autre élément structurant de ces immeubles. Ces extensions linéaires de la façade, souvent protégées par des garde-corps en ferronnerie ouvragée, offrent un prolongement extérieur aux logements tout en assurant un

rapport direct avec la rue. Ils matérialisent une interface entre l'espace privé et le domaine public, permettant une occupation domestique de la façade, où l'observation de la vie urbaine et l'échange social trouvent une place privilégiée.

Enfin, les **portes d'entrée et les passages traversants** méritent d'être évoqués comme dispositifs singuliers régissant les relations entre l'espace public et l'espace résidentiel. En permettant l'accès aux cours intérieures, ces éléments architecturaux favorisent une porosité maîtrisée entre l'extérieur et l'intérieur, tout en structurant des seuils qui régulent l'expérience du passage entre la rue et l'habitat.

Ainsi, les dispositifs architecturaux présents dans les immeubles de Montfleury ne relèvent pas d'une simple nécessité fonctionnelle ; ils incarnent une pensée spatiale où se croisent rationalité constructive et quête de confort domestique. Par leur agencement et leur appropriation, ils traduisent une dialectique subtile entre permanence et transformation, entre standardisation des formes bâties et singularité des modes d'habiter.

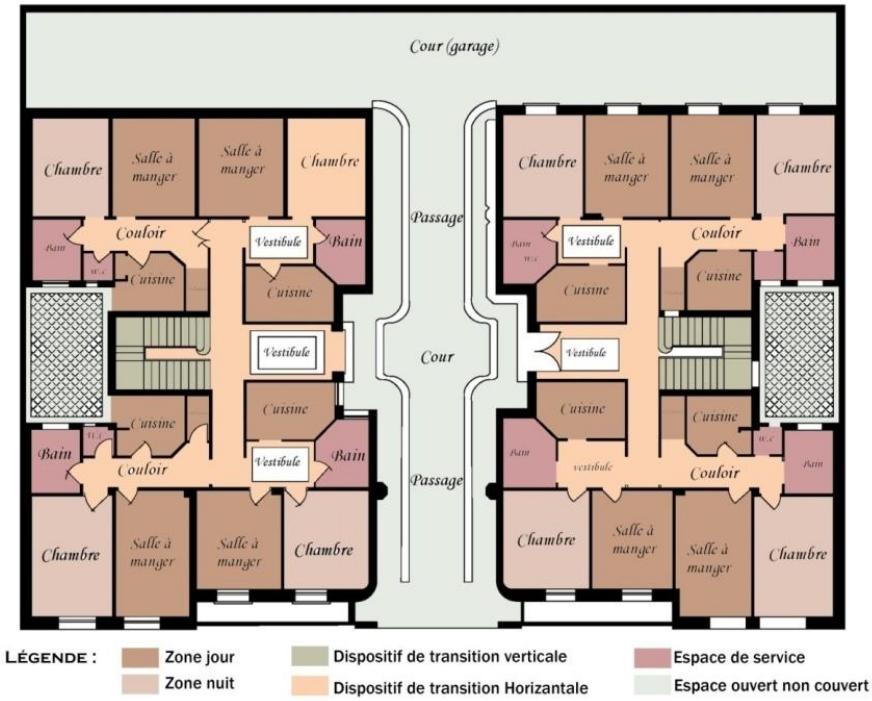


Fig. 5. 32-34 rue d'Arles, plan du rez-de-chaussée,
Source : ANT

Si on prend l'exemple du 32-34 de la rue d'Arles (actuelle rue Tahar Haddad), on observe au rez-de-chaussée, une porte d'entrée qui donne sur un long couloir en dallage de 2m 50 de large qui s'étend sur toute la longueur du bâtiment et s'élargit au milieu pour donner lieu à une cour carrée de 4m 50 de large conduisant à deux grands escaliers qui desservent les deux étages et la terrasse.

Un long couloir de 4m50 définit la limite arrière de la propriété et sert de garage aux propriétaires des appartements. Il est agrémenté d'une belle fontaine sculptée en forme de tête de lion. Les quatre appartements sont formés chacun d'une chambre, une salle à manger et de pièces secondaires destinées à la cuisine et à la salle de bain.

Les deux étages supérieurs sont entièrement occupés par des appartements. Au total quatre par niveau. Chaque appartement comprend quatre chambres, avec pour chaque logement deux cuisines, deux salles à manger, une salle de bain et un cabinet de toilette. Les buanderies et les pièces de service sont disposées autour de la grande cour tandis que les pièces de séjour et les

chambres donnent sur la rue. Malgré la complexité du programme fonctionnel, la construction est bâtie sur un plan extrêmement rationnel et présentant une composition symétrique.

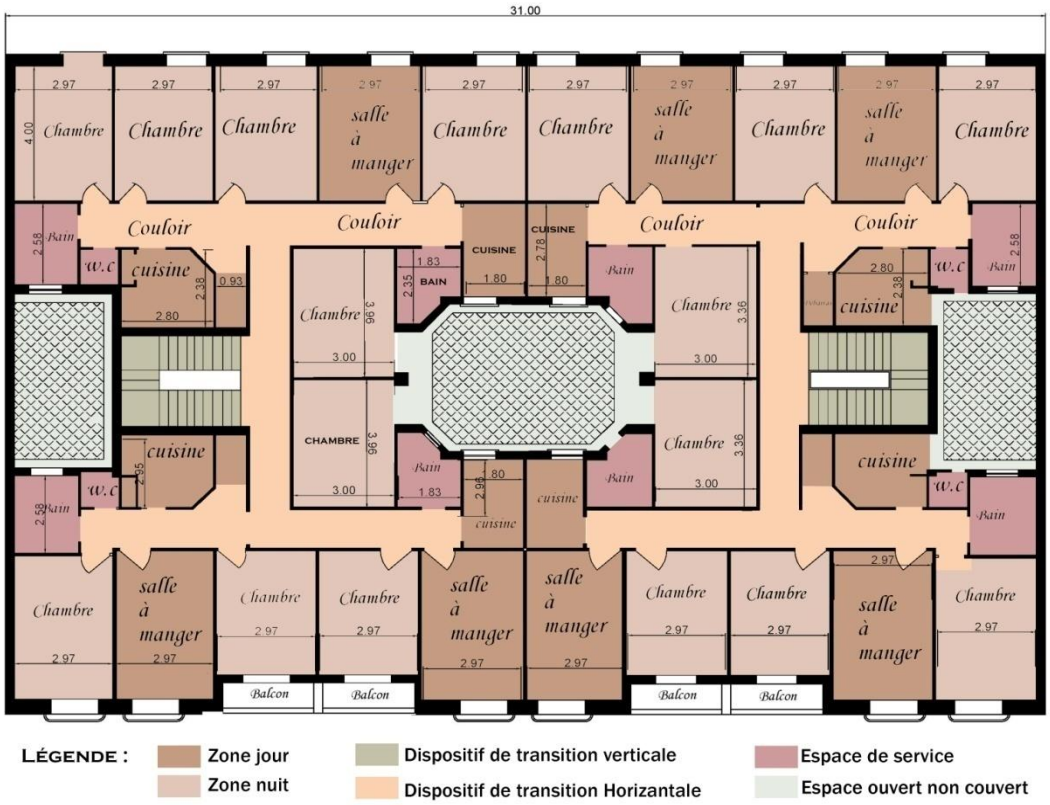


Fig. 6. 32-34 rue d'Arles, plan de l'étage.
Source : ANT

Nous pouvons observer que la rythmique de la façade s'ordonnance selon une régularité parfaite du bâtiment conférant un équilibre esthétique à l'ensemble. Le corps axial se compose d'une porte d'entrée monumentale en ferronnerie de style Art déco, composée de quatre vantaux et encadrée par deux pilastres cannelés. Elle est surmontée de deux travées de fenêtres de deux niveaux, précédées d'un balcon en maçonnerie ou en ferronnerie et couronnées d'un entablement. Des trumeaux et des pilastres délimitent la composition et une petite dalle en saillie fait office de corniche annonçant le toit en terrasse. Ce corps central se trouve reproduit à l'identique de part et d'autre du bâtiment. Les deux corps limitrophes à l'axe subissent un traitement différent au niveau des balcons. En effet, au rez-de chaussée le niveau de travées est dessiné par des balcons en enfilade en ferronnerie dont les lignes géométriques font écho au vocabulaire artistique du mouvement art déco. Aux étages, les fenêtres reçoivent un traitement différent grâce à des balcons en balustrades encadrés horizontalement et verticalement par une ligne en saillie. Un rappel de ferronnerie en lignes droites remplace les balustrades de la terrasse. En somme, cette façade tient son monumentalisme grâce à la puissante ordonnance des travées. Cette disposition symétrique des façades a été observée dans plusieurs immeubles de rapport.



Fig. 7. 32-34 rue d'Arles, relevé de la façade
Source : ANT



Fig. 8. 32-34 rue d'Arles.
Source : photographie personnelle, 2018.

Le **lotissement de Montfleury**, bien que spatialement contigu au faubourg sud de la médina de Tunis, est initialement destiné à une **colonie européenne** (française, puis italienne), avant d'accueillir progressivement des propriétaires tunisiens. Ce quartier présente une diversité architecturale, incluant principalement des villas urbaines, mais aussi des villas de maître. Cette particularité confère au quartier un caractère résolument résidentiel, le rapprochant des lotissements périphériques de la banlieue. À travers cette typologie dominante, on observe comment les principes modernistes, souvent pensés dans un contexte urbain dense, ont été réinterprétés dans un cadre plus aéré, où la maison individuelle devient un support privilégié pour expérimenter certaines formes de rationalisation de l'espace, tout en s'accommodant des attentes locales de la population coloniale et des contingences matérielles ou des préférences personnelles.

Les villas de Montfleury s'inscrivent ainsi dans une filiation européenne et intègrent des préoccupations modernes : esthétique, hygiène, confort et convivialité. Si l'horizontalité et la symétrie restent des principes structurants, des variantes existent, notamment des villas surélevées. La distribution fonctionnelle est optimisée : le sous-sol abrite les espaces de service (garage, caves), tandis que le rez-de-chaussée et les étages organisent la répartition des espaces de vie.

L'étude des villas de Montfleury soulève d'abord la question de l'implantation au sol. Celle-ci oscille entre retrait et alignement sur rue. La présence d'un jardin en retrait est compensée par l'édification d'un mur de clôture, en maçonnerie ou en fer forgé.

En ce qui concerne la distribution intérieure, un schéma fonctionnel rationnel est observé d'abord, une séparation des espaces opérée par une distinction claire entre espaces de service, de réception et chambres. Ensuite, une différenciation des fonctions des pièces à vivre sauf dans certaines villas HBM qui adoptent une distribution indifférenciée des pièces, laissant au propriétaire la liberté d'attribuer les usages (ex. villa du 8 rue d'Aix). En façade, les villas adoptent des compositions où dominent la symétrie et l'harmonie des proportions, ce qui n'empêche pas la présence de certains éléments en encorbellement qui animent l'ensemble.

La Villa Rizutto située au numéro 8 de la rue d'Arles (actuelle rue Tahar Haddad) et à l'angle de la rue du 4eme Zouaves (actuelle rue Abu el Kacem Al Chebbi), est un exemple représentatif du style liberty. La demande de construction est présentée par le couple Rizzuto et Messana le 28 novembre 1923 et concerne une villa composée d'un rez-de-chaussée et d'un 1er étage en béton armé.

Edifiée en retrait de l'alignement sur la rue du 4eme Zouaves, la villa dispose d'une façade en alignement sur la rue d'Arles. Un mur en maçonnerie entrecoupé de grilles de fer entoure un jardin en avant et en arrière de la construction. A l'intérieur, la répartition de l'espace se fait de manière rationnelle avec une séparation des espaces de service, espaces de réception et chambres. Au rez-de-chaussée, l'accès se fait par trois entrées dont deux vérandas qui donnent sur deux salons et deux salles à manger. Les salles de réceptions sont dotées d'élégantes cheminées en marbre, de corniches moulurées et d'une décoration murale typique des immeubles haussmanniens. Deux cuisines et deux chambres meublent également le rez-de-chaussée et sont desservis par des couloirs et des halls.

A l'étage, huit chambres d'inégales superficies sont séparées par des couloirs. Celles qui donnent sur la rue du 4eme Zouaves sont éclairées par des vérandas. On note également la présence de deux salles de bains et deux lingeries.

En façade, les deux volumes de la construction s'articulent au moyen d'une tourelle coiffée à son sommet d'une toiture à pans, où des cabochons en céramique sont insérés dans les parties hautes. Ce volume, marquant ainsi l'angle, déploie une série de baies hiérarchiquement disposées, qui s'allègent d'étage en étage. Grande baie cintrée au rez-de-chaussée, double et étroite au premier, associée à un balcon à balustrade, puis triple et rectangulaire dans la partie sommitale. L'irrégularité s'exprime aussi par le biais des éléments en encorbellement dont la forme varie selon la façade au nombre de travées différentes : sur celle de l'entrée, une véranda couverte à arcade prolongée d'une terrasse à balustrade devance l'entrée de la villa, sur la façade de la rue d'Arles à quatre travées, un simple balcon filant associe, quant à lui quatre baies rectangulaires. L'ensemble des volumes est couronné par une corniche dentelée rehaussée par un acrotère massif, interrompu à son axe, par une série de balustres, dans la continuité des ouvertures des étages.



Fig. 9. Villa Rizutto Messana, 8 rue d'Arles, 1923.
Source : photographie de l'auteur, 2019

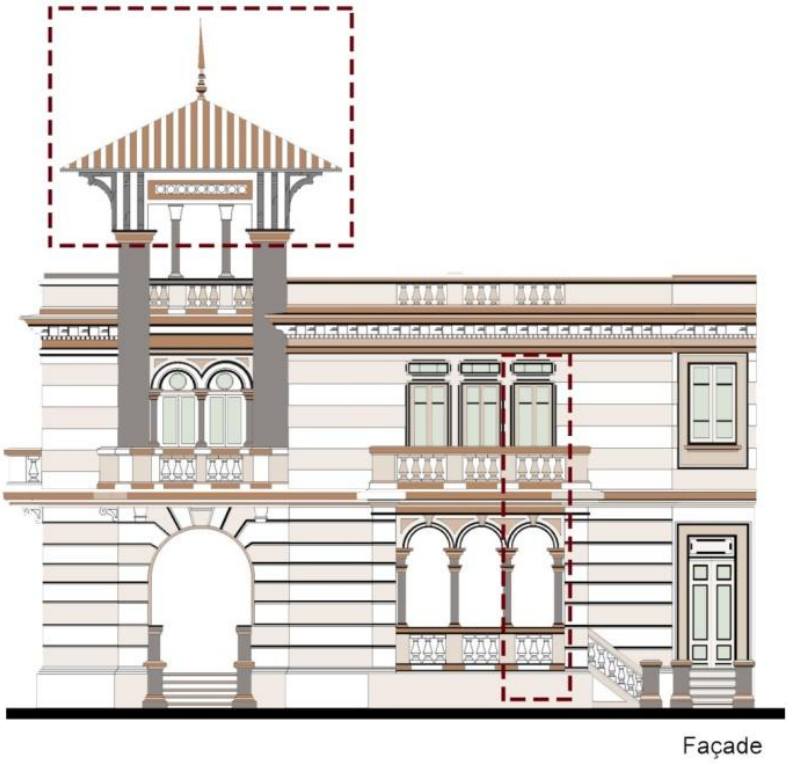


Fig. 10. Villa Rizutto, rue du 4e Zouaves, Vito Mario Giglio architecte.
Source : dessin personnel de la façade à partir des archives des ANT

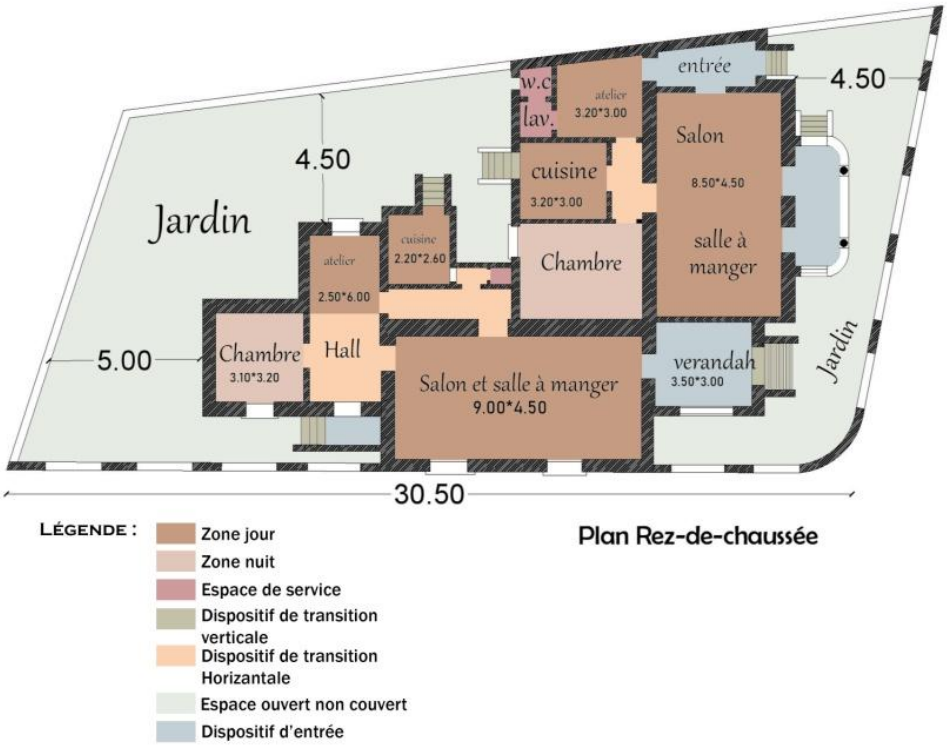


Fig. 11. Villa Rizutto, 8 rue d'Arles, angle rue du 4e zouaves, Giglio et Canino, 1923, Source : *relevé personnel en* plan du RDC à partir des archives des ANT.



Fig. 12. Villa Rizutto, rue du 4e Zouaves, Vito Mario Giglio architecte, Source : *relevé personnel en* plan de l'étage à partir des archives des ANT

D'autres villas illustrent cette diversité typologique et formelle. Au cœur du quartier de Montfleury, un bâtiment emblématique d'une époque de l'histoire de l'architecture contemporaine qui correspond à l'atteinte des nouveaux procédés de construction un degré de perfectionnement au niveau de l'usage des matériaux industriels (béton, métal, fer), dont la villa Kogler exprime l'apogée.

Pinçant à chaque illustration, une nouvelle corde de la sensibilité du flâneur averti comme du simple amateur, la villa Kogler est érigée en 1925, année de l'expansion du style Art déco et de l'exposition universelle des arts décoratifs. Pourtant cette villa présente un anachronique mélange de genres qui l'ancre plutôt dans la veine des revivals à la victorienne de l'architecture urbaine ou des boutiques de commerces du début du siècle.

La villa se situe au croisement de deux rues importantes, la rue d'Arles, actuelle rue Tahar Haddad et la rue de Grenoble, actuelle rue Abu Al Kacem Al Chebbi. En raison de son aspect unique en son genre et ses qualités artistiques et constructives, elle mérite une mention particulière. D'abord, la villa porte le nom de son propriétaire M. Kogler. Nous n'avons malheureusement pas réussi, dans le cadre de la présente thèse, à documenter la vie de ce personnage aux gouts si raffinés. Aucune mention de l'architecte, et les documents sont parfois signés par Daniel Bousetta, entrepreneur.

L'unité de l'ensemble, bien qu'il ne soit pas construit d'une seule traite, mais sur une dizaine d'années, provient du fait que le commanditaire et l'architecte ou l'entrepreneur ont su composer avec les contraintes normatives et constructives en les anticipant et en optant pour une succession d'étages quasi-identiques à tout point de vue comme si le bâtiment était construit selon un cahier des charges précis et rigoureux pour former le visage final que prend la villa et qu'on lui connait aujourd'hui. D'après l'arrêté du 19 janvier 1923 conservé dans le dossier de permis de construire de l'immeuble, M. Kogler, le propriétaire du terrain (75ème et 76ème lots du lotissement), dote d'abord sa propriété d'une clôture légère[9]. Le 24 mars 1925, il demande la construction d'une maison à un étage à l'alignement puis par une pétition[10] en date du 19 mars 1932, M. Kogler demande la surélévation de son immeuble par un deuxième étage et des buanderies.

La villa s'implante au milieu d'une parcelle rectangulaire, une clôture entoure le mur ouest et une partie du mur latéral renfermant un jardin. L'accès principal de la villa, en retrait de l'alignement, se fait au moyen d'une élégante porte en ferronnerie à deux vantaux, flanquée de deux portes latérales, deux accès de service se dessinent sur la façade alignée sur la rue de Grenoble.

En plus de son emplacement et de son entrée magistrale, la villa Kogler présente un programme architectural d'une cohérence volumétrique ingénieusement raccordée. L'accès au sous-sol se fait par la porte latérale située au milieu. Elle s'inscrit dans un arc en plein cintre surmonté d'un fronton arrondi. Le sous-sol dessine la forme générale de l'immeuble et contient des terre-pleins, des débarras, une cave et des buanderies. Il n'est donc pas destiné à un usage d'habitation. La construction sur terre-plein a l'avantage de permettre une solidité et une régulation thermique très appréciées dans le domaine de l'architecture.

[9] AMT, RV 10369.
[10] AMT, RV 14589.



Fig.13. Vue de face de l'immeuble Kogler.
Source : photographie de l'auteur, 2019

Le rez-de-chaussée est accessible par trois endroits : un perron situé côté jardin, un accès latéral et un accès de service discret situé sur la façade latérale et intégré à une tourelle en saillie adossée à une cour. Les pièces sont spacieuses et séparées par un dégagement de plus de 1m50 de large. Trois chambres, une salle à manger ouverte sur une véranda, un salon, une cuisine et une salle de bain composent l'espace. L'étage est identique à tous les détails au rez-de-chaussée. Enfin la terrasse est accessible par la tourelle de service et contient trois buanderies sur un côté.

Au plan esthétique, la villa est réputée pour ses références visuelles éclectiques qui rapprochent d'emblée le bâtiment de l'architecture victorienne, notamment en raison de sa magnifique verrière qui vient accorder une continuité visuelle à l'ensemble vue de côté, en plus de câbler le spectateur par son charme britannique une fois vue de face. A l'heure où les architectes exerçant pendant les années 1920 en Tunisie prônaient un modernisme tempéré qui se succéderait aux édulcorations du style Beaux-arts, la villa Kogler accumule délibérément les références à la culture classique tout en les mariant à une exposition spectaculaire des nouveaux matériaux de construction moderne. Notre composition obéit, en effet, à une homogénéité générale d'attributs qui caractérise la villa Kogler rend possible l'émission d'une lecture morphologique des formes produites qui prend en considération autant les variétés rationnelles de compositions que les singularités d'inspiration et de conception.

Si l'on observe l'organisation des baies, il en ressort plusieurs remarques. D'abord, les fenêtres s'étalent en niveaux et en travées selon que la segmentation est horizontale ou verticale. La travée centrale de la façade principale offre un apport incontestable en lumière grâce au déploiement d'une véranda semi circulaire, vitrée et couverte, animée, au rez-de-chaussée, par une série de colonnes ioniques. Cet encorbellement se prolonge à l'étage dont il est séparé par un imposant entablement traité sur deux niveaux différents. Le premier dessine des formes dépouillées tandis que le deuxième est bordé d'une frise cannelée. Une terrasse en retrait dont l'acrotère en ferronnerie reprend les mêmes motifs géométriques que celui des baies et se présente comme un couronnement à la véranda. La particularité de la villa réside ainsi dans cet élément qui associe verre et acier, dont l'objet est de prolonger les limites des espaces nobles vers le jardin. La richesse ornementale de la villa se déploie aussi au niveau de la corniche saillante à corbeaux et denticules qui surplombent une frise aux reliefs prononcés scandés de cabochons, séparant le deuxième étage du reste du volume. Ce même dispositif est

reconduit au niveau de la limite qui sépare le dernier étage de la terrasse, qui alterne plein et balustres, avec toutefois une ornementation plus dépouillée, ici, la corniche est supportée par une série de modillons. Les fenêtres de la façade latérale sont de forme rectangulaire soulignée par une moulure d'encadrement assez fine qui accroche joliment la lumière sans être trop insistante. Elles sont surmontées par des dais non soutenus par des consoles.

Les décors portés sur les baies varient très peu. L'ensemble des baies sont protégées par une ligne en ferronnerie aux motifs géométriques épurés à base de cercle et de rectangles et présentent une forme rectangulaire, pourvue au rez-de-chaussée de frontons triangulaires.

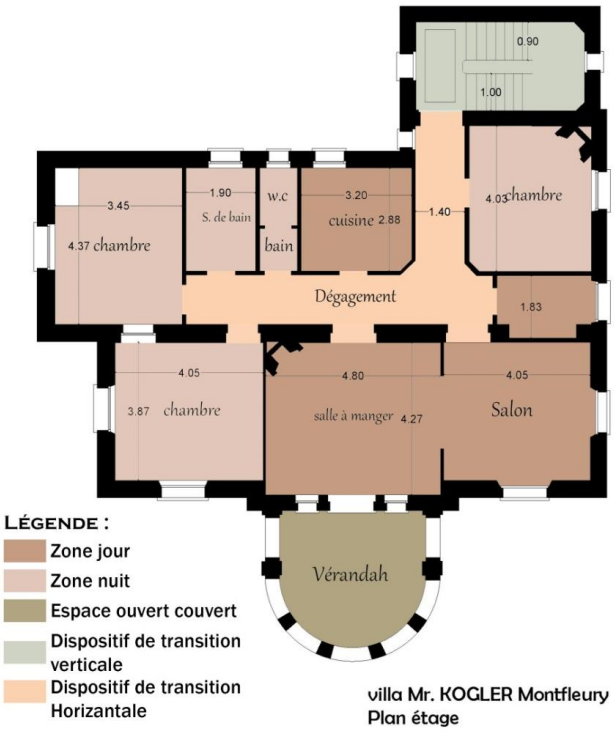


Fig.14. Villa Kogler, plan de l'étage.
Source : relevé personnel en plan à partir des archives des ANT

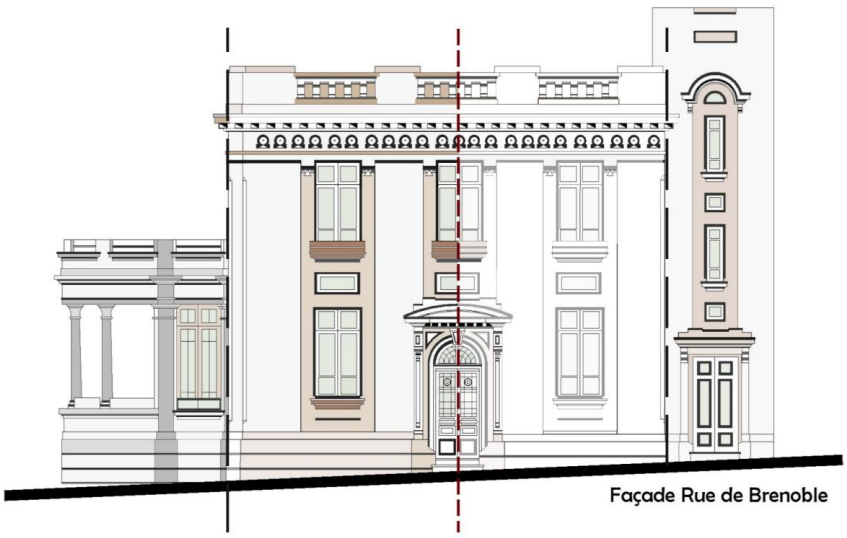


Fig. 15. Villa Kogler, 4 rue d'Arles, 1925.
Source : dessin personnel en façade à partir des archives des ANT

Nous pouvons également penser à la villa Bernard Thieblin, construite en 1936 par l'architecte René Radicioni. Elle est composée de deux logements indépendants l'un de l'autre avec des plans très semblables. Le plan de la villa est composé d'un sous-sol, d'un rez-de-chaussée, d'un premier étage et d'un deuxième étage : le sous-sol comporte les caves, le rez-de-chaussée et l'étage comporte chacun un salon, une salle à manger, trois chambres, une cuisine, une salle de bain, une salle d'eau et une lingerie. Le deuxième étage, partiellement construit, est composé d'une chambre, d'une salle d'eau de deux débarras.

La disposition intérieure de l'appartement se divise en deux zones : zone du jour (salon, salle à manger et cuisine) et zone de nuit (chambres à coucher). La construction comprend deux entrées sur la rue Moscou. Le sous-sol à son entrée avec la partie postérieure du terrain. Les accès aux logements ont été surélevés par un perron à quelques marches pour éviter l'humidité.

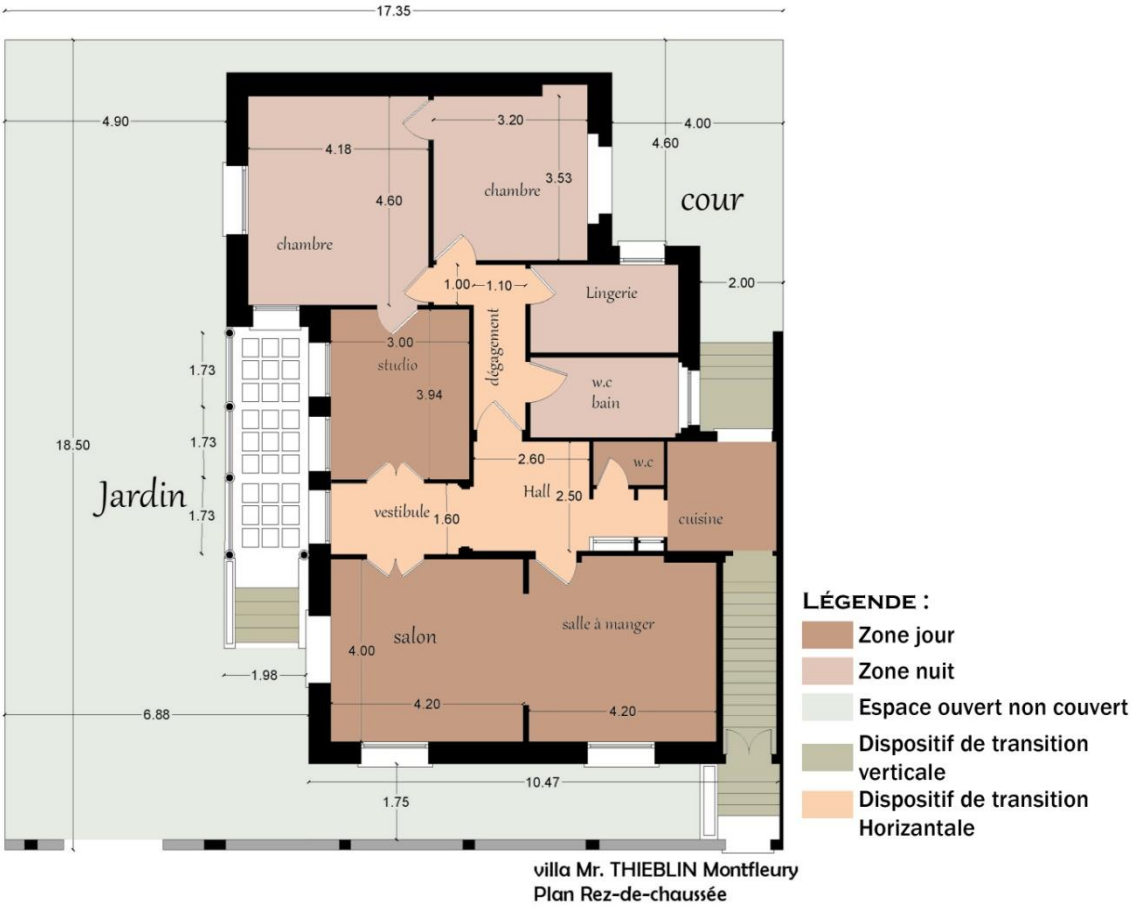


Fig. 16. Villa Thieblin, 7 rue de Moscou, 1936, René Radicioni architecte,
Source : relevé personnel en plan à partir des archives des ANT

Les Façades sont traitées dans un style très sobre. L'entrée a fait l'objet d'un soin architectural singulier. L'accès se fait par une porte en bois massif à deux battants et surmontée d'une imposte. L'ensemble est surmonté d'un auvent recouvert de tuiles vernissées. Le traitement de la porte d'entrée et de quelques fenêtres ajoute à l'aspect moderne de la villa un caractère mauresque. Les ouvertures sont très larges de façon à obtenir le maximum d'aération et de lumière.



Fig. 17. Villa Thieblin, 7 rue de Moscou, 1936, René Radicioni architecte,
Source : *dessin personnel en* façade à partir des archives des ANT

Ainsi, les villas de Montfleury illustrent des principes architecturaux alliant influences européennes, adaptation aux contraintes locales et innovations fonctionnelles propres à l'urbanisme du XX^{e} siècle. Leur analyse met en lumière la diversité des modèles et leur évolution dans un contexte socio-historique en mutation. Ainsi, loin de constituer de simples concessions réglementaires, Les dispositifs architecturaux traduisent une pensée spatiale où se conjuguent rationalité constructive et quête d'un cadre de vie équilibré. Ils témoignent d'une volonté d'intégrer au sein d'un habitat collectif dense des solutions qui, par leur subtilité, relèvent d'une poétique de l'urbanité, où la lumière, l'air et la matière architecturale dialoguent en un équilibre minutieux.

Conclusion

En définitive, les quartiers, à travers leurs fragments urbains et architecturaux, révèlent, chacun une manifestation singulière de la modernité en pleine construction. Ces espaces urbains, par leurs formes et leurs structures, témoignent des choix déterminants faits au tournant du XIX^{e} et XX^{e} siècles, où des forces multiples — politiques, économiques et sociales — se sont combinées pour façonner une ville nouvelle résolument tournée vers la modernité. Les investissements fonciers et immobiliers portées par des acteurs tels que la société Koffret Korril, ont marqué l'introduction d'un nouveau modèle de planification urbaine : celui de la ville fonctionnelle, rationnelle cherchant à répondre aux besoins d'une société en pleine mutation. Les matériaux, les techniques de construction et les typologies architecturales, comme les villas, les immeubles de rapport et les logements sociaux, témoignent de l'empreinte des pratiques modernes, venues principalement d'Europe, et adaptées au contexte tunisien. La modernité se déploie ainsi à travers des choix architecturaux

qui allient fonctionnalité et esthétisme, et qui, tout en répondant aux nouvelles exigences de confort et de rationalité, symbolisent une rupture avec les modèles plus traditionnels de l'urbanisme préexistant, et une concurrence entre plusieurs modernités architecturales.

Le processus de modernisation architecturale à Montfleury, par exemple, ne se limite pas à une simple adaptation de formes extérieures, mais implique une redéfinition des rapports entre espace et société. L'implantation de nouveaux équipements, l'introduction de nouvelles techniques constructives et l'aménagement de nouveaux types d'espaces de vie (logements, infrastructures publiques, etc.) ont permis d'inventer un paysage urbain organisé. La transformation du quartier et sa participation à la croissance de Tunis illustrent la manière dont la modernité, dans sa dimension architecturale et urbaine, s'est inscrite dans une logique de rupture et d'innovation, tout en étant marquée par un certain décalage culturel et spatial vis-à-vis de son modèle européen. Ainsi, les quartiers comme Montfleury, au-delà de leurs dimensions esthétiques, incarnent l'émergence d'une modernité urbaine qui ne se contente pas de reproduire des modèles étrangers, mais qui, par ses particularités et ses adaptations, crée une forme d'originalité et de singularité dans l'histoire architecturale. Ce processus de transformation, loin d'être linéaire ou uniforme, révèle une modernité extensible et en tension, où le local et l'international se rencontrent pour créer un espace à la fois historiquement ancré et résolument moderne et qui joue désormais un rôle central dans la réévaluation des dynamiques architecturales et la compréhension des mécanismes de production urbaine et architecturale au sud de la méditerranée. L'attention particulièrement apportée à l'analyse des dispositifs architecturaux à l'œuvre dans les immeubles de rapport et les villas de Montfleury, a été un préalable important dans le suivi de la manière dont les agencements architecturaux (disserte-transition-séparation-marquage d'angles etc.) constituent des repères dans le mode et l'expérience d'habiter l'espace.

Bibliographie :

Archives Nationales :

ANT, Série E, Carton 621, Dossier 14/170, document 5, « statuts de la société civile des terrains d'El KoffraKorril (Tunis) ».
ANT, Série E, carton 621, dossier 14/170 (1895-1900), « Incorporation à la voirie municipale d'un terrain de la société « Koffret-korril » nécessaire à l'ouverture de 10 rues ».
ANT, Série M5, C11, Dos 29 « *Correspondances, procès-verbaux et plans relatifs à l'élargissement de la rue d'Arles, rue des savants, Ben saâd et El borzoli de la ville de Tunis, 1904-1917* ».
ANT, Série M5, Carton 11, Dossier 29, Document 3, « *Extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 05 novembre 1904 relatif à la signature de la convention Trouche pour une cession de terrain en vue du prolongement de la rue Gambetta* ».

Ouvrages :

Abdelkafi Jellal, 1989, *La Médina de Tunis, l'espace historique*, Presse du C.N.R.S, Paris.
Abry Alexandre et Carabelli Romeo (sous la direction de), 2005, *Reconnaître et protéger l'architecture récente en méditerranée*, éditions Maisonneuve et Larose, Paris.
Almi Saïd, 2002, *Urbanisme et colonisation, Présence française en Algérie*, Mardaga, Liège.
Ammar Leïla, 2017, *La rue à Tunis, réalités, permanences, transformations de l'espace urbain, 1835-1935*, éditions LAAM-CPU, Tunis.
Ammar Leïla, 2015, (sous la direction de), *Cités et architectures de Tunisie*, éditions Nirvana, Tunis.

Ammar Leïla, 2010, *Tunis, d'une ville à l'autre cartographie et histoire urbaine 1860-1935*, éditions Nirvana, Tunis.
Ammar Samia, 2019, *Les cités d'habitation à bon marché, le début de l'habitat social à Tunis sous le Protectorat*, éditions LAAM-CPU, Tunis.
Bacha Myriam (sous la direction de), *Architectures au Maghreb (XIX^e^-XX^e^ siècles), Réinvention du patrimoine*, éditions Presses universitaires François Rabelais, Tours, 2011.
Baduel, Pierre Robert (sous la direction de), 1996, *Figures de L'orientalisme en architecture*, revue du monde musulman et de la Méditerranée, n° 73-74, édisud, Aix-en-Provence.
Beguin François (sous la responsabilité de), 1983, *Arabisances, décor architectural et tracé urbain en Afrique du Nord1830-1950*, Dunod, Paris.
Bilas Charles, 2010, *L'orient de la modernité*, éditions de l'éclat, Paris.
Bonnin Philippe (sous la direction de), 2007, *Architecture, Espace pensé, espace vécu*, éditions recherches, Paris.
Collins Peter, 2009, L'architecture *moderne, principes et mutations 1750-1950*, éditions Parenthèses, Paris.
Ganiage Jean, 1994, *Histoire contemporaine du Maghreb de 1830 à nos jours*, éditions Fayard, Paris.
Lefebvre Henri, 1970, *La révolution urbaine*, éditions Gallimard, Paris.
Loyer François (sous la direction de), 1999, *Façadisme et identité urbaine*, éditions du Patrimoine, Paris.
Vacher, Hélène, 2005, *Villes Coloniales aux XIX^e^-XX^e^ siècles, d'un sujet d'action à un objet d'histoire (Algérie, Maroc, Libye et Iran), essais et guide bibliographique*, éditions Maisonneuve et Larose, Paris.
Vacher Hélène, 1997, *Projection coloniale et ville rationalisée, le rôle de l'espace colonial dans la constitution de l'urbanisme en France 1900-1931*, Publications of the department of languages and itercaultural studies, Alboarg university, vol. 17.