



## Les villas des quartiers nord de la ville de Tunis : entre Lafayette et Mutuelleville 1900-1935

Houssemeddine Othmani \*

### Résumé

Nous proposons, à travers cet article, de repérer les différents quartiers pavillonnaires qui constituent la partie nord de la ville de Tunis pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle. Initiés et bâtis par des Européens, ces quartiers ne sont pas dédiés qu'à un seul groupe social mais reflètent une ségrégation sociale opposant les bourgeois aux ouvriers à travers les infrastructures urbaines établies et l'architecture des villas.

Nous essayons, aussi, de comprendre le processus d'élaboration de ces quartiers pavillonnaires, et nous cherchons à démontrer que la villa, bien qu'adoptée par les deux classes sociales, se distingue et s'adapte selon les besoins de chaque classe. En analysant ces différences, nous souhaitons mettre en lumière les caractéristiques de l'habitat de chaque groupe et révéler ce qui fait la particularité de l'habitat de type villa à cette époque.

**Mots-clés :** Villas, quartiers pavillonnaires, ségrégation sociale, habitat bourgeois, Ville de Tunis

### Abstract

We propose, through this article, to identify the different residential neighborhoods that constitute the northern part of the city of Tunis during the first half of the 20th century. Initiated and built by Europeans, these neighborhoods are not dedicated to a single social group but reflect a social segregation opposing the bourgeoisie to the workers through the established urban infrastructures and the architecture of the villas.

We try also to understand the process of development of these residential neighborhoods, and we seek to demonstrate that the villa, although adopted by both social classes, is distinguished and adapts according to the needs of each class. By analyzing these differences, we wish to highlight the characteristics of the habitat of each group and reveal what makes the particularity of the villa-type habitat at this time.

**Keywords:** Villas, detached housing neighborhood, social segregation, bourgeois housing, City of Tunis

---

\* Architecte et chercheur en histoire de l'architecture contemporaine. Docteur en histoire et en archéologie, inscrit au Laboratoire d'Archéologie et d'Architecture Maghrébine (LAAM).



## ملخص

نقترح من خلال هذا المقال تحديد الأحياء السكنية المختلفة التي تشكل الجزء الشمالي من مدينة تونس خلال النصف الأول من القرن العشرين. تم إنشاء هذه الأحياء وبنائها من قبل الأوروبيين، وتقتصر على فئة اجتماعية واحدة فقط، بل تعكس انقسامًا اجتماعيًا يفصل بين البرجوازية وطبقة العمال، وهو ما يتضح في البنية التحتية الحضرية المنشأة وفي تصميم الفيلات.

نسعى أيضًا إلى فهم كيفية تطوير هذه الأحياء السكنية، ونسعى إلى إثبات أن الفيلا، رغم تبنيتها من قبل طبقتين اجتماعيتين، تتميز وتتكيف وفقًا لاحتياجات كل طبقة. ومن خلال تحليل هذه الاختلافات، نرغب في تسليط الضوء على خصائص مسكن كل مجموعة وكشف ما يجعل الفيلا فريدةً في تلك الفترة.

**الكلمات المفاتيح:** فيلات، التمييز الاجتماعي، السكن البرجوازي، مدينة تونس

### Pour citer cet article :

OTHMANI Houssein Eddine, « Les villas des quartiers nord de la ville de Tunis : entre Lafayette et Mutuelleville 1900-1935 », *Al-Sabil : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'Architecture Maghrébines* [En ligne], n°19, Année 2025.

URL : <https://al-sabil.tn/?p=3498>



## Introduction

La métropole de Tunis est en expansion et en mutation continues. Elle envahit les zones rurales pour établir de nouveaux groupements urbains. Ce phénomène, initialement progressif, a connu une accélération notable au début du XX<sup>e</sup> siècle. De 1900 à 1940, la ville de Tunis a traversé un processus de restructuration urbaine et architecturale notable afin d'accueillir un afflux massif de populations migrantes et de colons. Ces derniers convergent vers la Tunisie pour travailler, s'impliquer économiquement ou tout simplement fuir le froid de l'hiver européen et profiter du climat méditerranéen.

Ce flux migratoire continu en provenance de l'Europe vers la ville de Tunis a engendré l'émergence de nouveaux paysages urbains et architecturaux. Notre objet d'étude porte sur le nord de la ville, et plus particulièrement sur la zone entourant la colline du Belvédère. Nous proposons d'examiner les quartiers qui s'y trouvent, ainsi que les politiques mises en œuvre par la municipalité pour favoriser leur aménagement urbain. Par ailleurs, ces quartiers présentent une spécificité à travers un nouveau modèle architectural à vocation résidentielle, qui introduit un type d'habitat alors inédit appelé « villa ». Nous cherchons ainsi à mettre en lumière la particularité de ce nouveau mode d'habitation.

### 1. La ville de Tunis : un chantier à ciel ouvert

La ville de Tunis *telle* que nous connaissons aujourd'hui est née d'un projet de modernisation inspiré par des concepts urbains occidentaux introduits dans un contexte colonial. Cette transformation s'est faite en rupture totale avec les traditions locales qui avaient façonné la médina pendant des siècles. Et ce phénomène ne se limite pas à Tunis : presque toutes les villes du nord de l'Afrique ont subi des changements similaires, où de nouveaux tracés urbains sont venus bouleverser l'équilibre immuable de leurs paysages traditionnels.

L'augmentation continue de la démographie du noyau principal de la ville « la médina », combinée à sa stratification urbaine et à une croissance démographique fulgurante, pousse à la création d'un troisième faubourg : « Sidi Morgiani »<sup>1</sup>, situé à l'est de la médina. Malgré des conditions peu favorables à l'extérieur de la porte de la mer, Bâb Bhar — notamment la prédominance des terrains marécageux et les odeurs nauséabondes<sup>2</sup> provenant des nombreuses fosses ou « Khandak », qui drainent les déchets de la ville vers le lac El Bahira - ce nouveau quartier ne cesse de se développer. Il poursuit son extension jusqu'à atteindre l'emplacement du nouveau consulat français, construit à l'extérieur des remparts de la médina.

---

<sup>1</sup> Dunant J. Henry, 1858, p. 41.

<sup>2</sup> Dessort Roger, 1924, p. 170.



**Fig. 1.** Restitution de la médina médiévale de Tunis et de son entourage.

*Source : Jean-Claude Golvin.*

C'est à partir de cette étape que la ville commence réellement à changer de visage. Une nouvelle ville prend forme, contrastant fortement avec l'ancienne médina avec ses petites rues étroites imprégnées d'une ambiance traditionnelle. Lorsque le protectorat français est officiellement mis en place en 1881, les choses s'accroissent : les responsables coloniaux décident de créer une ville moderne, directement inspirée des grandes villes d'Europe. Cette idée devient vite une priorité pour eux, et ils se mettent au travail avec l'aide du service des travaux publics. Le nouveau plan urbain, dessiné en grilles octogonales ou en damier, s'articule autour d'un axe central : celui de « la Marine ». Avec le temps, cet axe devient non seulement la voie la plus importante de la ville, mais aussi son véritable « cœur battant »<sup>3</sup>.

Le premier plan de la ville européenne, établi au pied de la colline de la Casbah, est souvent jugé monotone, trop linéaire et dépourvu de véritables ambitions futuristes. En réalité, c'est surtout la proximité du lac qui a conditionné le choix de cet emplacement. Pour l'administration coloniale, il était crucial d'exploiter un site stratégique situé entre deux collines et proche de deux lacs<sup>4</sup>, tout en restant suffisamment près de la « ville indigène ». Ce type de quadrillage en damier, typique des territoires colonisés<sup>5</sup>, était utilisé pour organiser l'espace de manière systématique.

Le plan de la nouvelle ville porte clairement les traces des idées progressistes du colonialisme. Dès le départ, l'objectif est simple : mettre en place rapidement une infrastructure de base capable d'accueillir une communauté européenne qui finira par dépasser en nombre la population locale. La ville est alors conçue de manière rationnelle et géométrique, mais elle manque cruellement de richesse urbaine. C'est un plan fonctionnel et « industrialiste », sans

<sup>3</sup> Othmani Houssemeddine, 2025, p. 115.

<sup>4</sup> Coline du Djellaz et du Belvédère, Sebket el-Sejoui et le lac de Tunis (al-Bahira)

<sup>5</sup> Malverti Xavier et Pinon Pierre (dir.), 1997, p. 7.



grande imagination ni inspiration artistique. Il faudra attendre les années 1920 pour que de nouvelles approches et des projets d'embellissement ou de réaménagement voient enfin le jour.

L'axe urbain, baptisé « la Marine », a permis d'établir une séparation claire entre la nouvelle ville et les rives du lac, préservant ainsi les nouveaux quartiers des désagréments liés à l'assainissement et aux eaux usées. Avec le temps, cet espace est devenu bien plus qu'une simple séparation : il s'agit d'un lieu vivant, où les gens aimaient se retrouver pour flâner, discuter ou simplement profiter d'un moment de calme au milieu de leur quotidien. Les Français l'ont même surnommé « la promenade », et cet axe est rapidement devenu le cœur structurant de la ville. Jusqu'au début du XX<sup>e</sup> siècle, il a concentré la majorité des bâtiments publics et des infrastructures modernes : marchés, cathédrale, théâtre, cinéma, bureaux administratifs... Sans oublier les installations maritimes et ferroviaires qui reliaient Tunis au reste du pays et à l'autre rive de la Méditerranée, notamment vers la France et l'Italie.

Certes, l'expansion de Tunis ne se limite pas à l'axe de « la Marine ». Les nouvelles extensions se développent principalement autour de l'avenue de Paris, qui devient l'artère la plus importante et la plus longue de la ville. Cette avenue est en réalité une continuation de l'avenue de Carthage, qui démarre de la colline d'El Djellaz, non loin de Bâb 'Alioua, traverse la ville de part en part et aboutit à la place Pasteur, au pied de la colline du Belvédère. Au sud de cet axe, un quartier populaire voit le jour : on l'appelle « la petite Sicile »<sup>6</sup>. À l'inverse, au nord, plusieurs quartiers suburbains émergent progressivement.

Peu à peu, l'expansion de la ville se dirige vers le nord, en suivant un tracé déjà défini dès la fin du XIX<sup>e</sup> siècle<sup>7</sup>. Pourtant, la ville reste loin d'être totalement viabilisée ou entièrement pavée. Elle se développe par étapes, par morceaux, si bien que de nombreuses zones restent longtemps coupées du centre. Cette situation explique leur caractère périurbain, malgré leur proximité géographique. Mais cela a aussi ses avantages : les grandes familles aisées profitent de cet isolement pour construire des pavillons entourés de vastes jardins, loin de l'agitation du centre-ville.

---

<sup>6</sup> Le quartier de la petite Sicile était l'une des premières zones à avoir fait l'objet d'une opération de drainage, de consolidation et d'exploitation en 1856. Il s'agit de la propriété de madame Carlotta Gnecco Fasciotti, dont une partie est héritée de son père Paolo Gnecco.

<sup>7</sup> Santelli Serge, 1995, p. 64.



**Fig. 2.** Limites de la ville européenne en 1893.

*Source : L'illustration n° 2621 du 20 mai 1893, échelle originale 1 : 400 (retouchée par l'auteur).*

Les limites de la ville ont connu de nombreux changements au fil du temps, notamment sous l'effet de l'acquisition de nouveaux terrains et de l'émergence de nouveaux groupements d'habitation autour de la colline du Belvédère. Malgré cela, Tunis est restée longtemps parsemée de terrains vagues et de vastes champs d'oliviers, appartenant soit à des propriétaires locaux, soit à l'administration des Habous. Cette situation posait un véritable casse-tête pour l'administration municipale, car l'acquisition de ces terrains était souvent difficile et ralentissait inévitablement l'évolution urbaine de la ville.

C'est en 1946 que les limites de la nouvelle ville furent définitivement fixées. Toutes les zones situées à l'extérieur de ces limites étaient dès lors considérées comme des zones rurales, rattachées à la direction de l'agriculture et de la colonisation. Toutefois, il existait quelques exceptions notables, notamment en ce qui concerne les terrains des quartiers HBM, qui furent cédés par cette direction pour être viabilisés, à l'instar des quartiers de Mutuelleville, Beausite et d'autres.

Le plan de 1946 montre les limites communales définitives de la ville et son plan urbain, notamment à travers le repartage et la division de ses artères. Il projette alors une forme concave de la ville, formée par deux axes principaux : celui de l'avenue Jules Ferry (l'actuelle avenue Habib Bourguiba) et l'avenue de Paris (l'actuelle avenue de la Liberté). Ce plan englobe également le tissu urbain traditionnel de la médina, s'étendant sur tous les terrains qui l'entourent pour établir des connexions avec les banlieues situées au-delà des points cardinaux : la colline du Belvédère au nord, la colline d'El Djellaz au sud, la falaise du Sejoumi à l'ouest, et le lac à l'est.

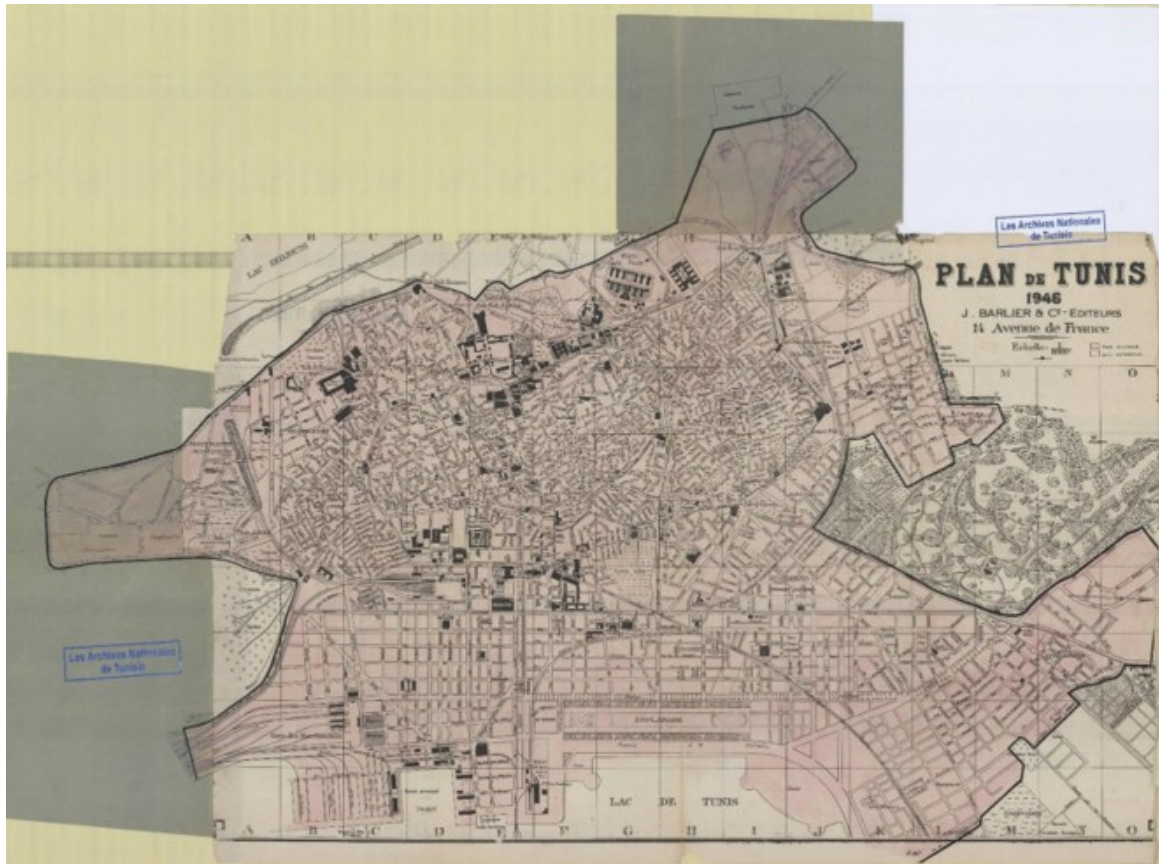


Fig. 3. Le plan de la ville de Tunis en 1946, réalisée par J. Barklier et Cie, éditeurs.

Source : ANT, série M5, carton 11, dossier 561, échelle originale 1 :5000.

## 2. Des quartiers autour de la colline du Belvédère

### 2.1. La formation des nouveaux quartiers

L'avenue de Paris est sans doute l'un des cas les plus fascinants, car elle représente à la fois l'artère la plus longue et la plus dynamique de la ville de Tunis. C'est le prolongement de cette avenue — autrefois simple boulevard — qui a marqué le début de la véritable métamorphose urbaine de Tunis. À ses débuts, le paysage environnant n'avait rien de bien distinctif par rapport au reste du territoire rural. Les rues n'étaient alors que de simples passages, tracés et aménagés par les propriétaires eux-mêmes, dans le but de relier leurs demeures à cette avenue centrale. Mais dès le début du XX<sup>e</sup> siècle, cette partie de la ville a connu une transformation spectaculaire. La densité démographique augmentera de manière impressionnante, entraînant avec elle une urbanisation rapide et profonde.

La première partie de l'avenue de Paris *est devenue* progressivement le nouveau quartier résidentiel privilégié des Juifs aisés, qui abandonneront la Hara, devenue un ghetto surpeuplé marqué par la promiscuité et la pauvreté. Les familles juives fortunées, de moins en moins présentes dans ce quartier traditionnel de la médina, opteront pour les élégantes demeures bourgeoises de l'avenue de Paris. Peu à peu, cette artère se transforme en « l'avenue des Juifs »<sup>8</sup>, considérée comme l'une des plus prestigieuses de Tunis. La communauté juive aisée, quant à elle, s'installe plus loin, dans une autre section de l'avenue de Paris, déjà dédiée à la bourgeoisie chrétienne. C'est là que commencent à émerger des quartiers élégants, éloignés du

<sup>8</sup> Scemama-Lesselbaum Viviane, 2000, p. 28.



tumulte de la ville et de l'agitation des quartiers populaires. Dans cette partie de l'avenue, tout change profondément. Le paysage urbain, autrefois ordinaire, se métamorphose pour revêtir une allure à la fois moderne et raffinée. Cette transformation est particulièrement frappante dans le quartier de Lafayette, le premier quartier bourgeois de ce genre.

Ce sont des initiatives privées, menées par des visionnaires déterminés, qui ont finalement permis la naissance de cet espace unique. Leur ambition est d'offrir un cadre de vie totalement nouveau. Un endroit où les habitants pourraient se libérer des contraintes du passé et s'éloigner de l'agitation étouffante des vieux quartiers. Ils cherchaient un quotidien plus paisible, plus moderne aussi, mais surtout un environnement qui leur *permettait de* vivre autrement. Cette logique a également présidé à la création des quartiers entourant la colline du Belvédère. Ce ne sont pas seulement les Juifs tunisiens de la Hara qui s'y installent, mais aussi des colons français et italiens, ainsi que des Tunisiens musulmans fortunés, attirés par le désir de construire des maisons à l'européenne. Ces nouvelles demeures, souvent des villas élégantes, se dispersent çà et là, au milieu des forêts d'oliviers.

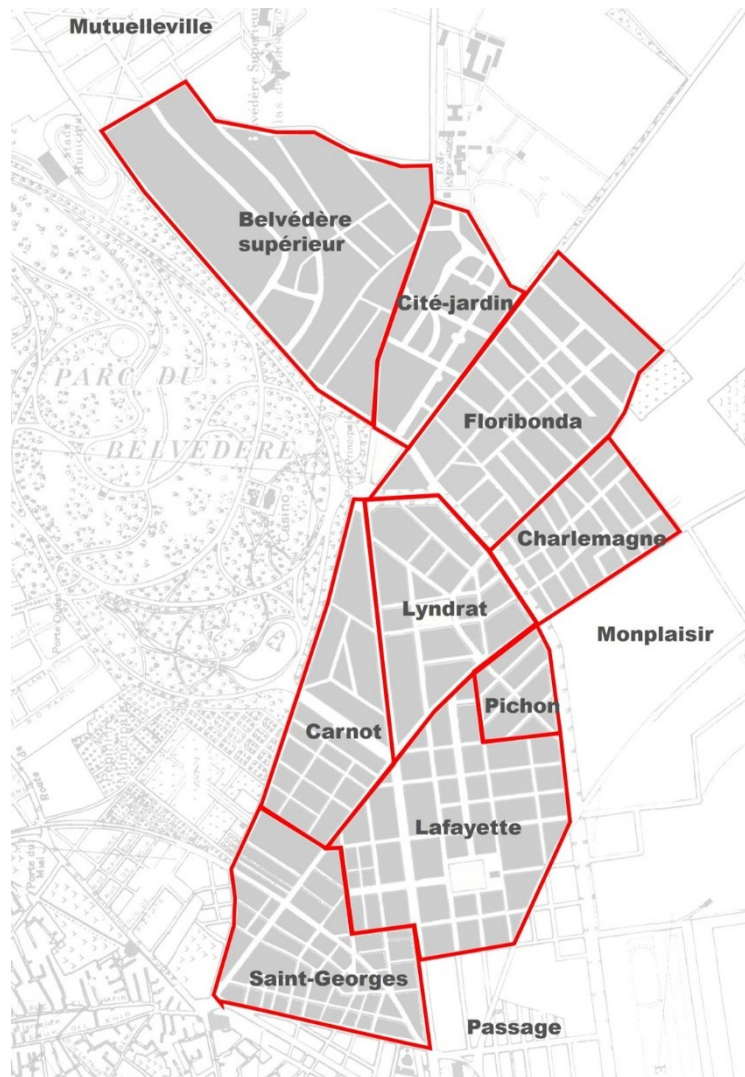
La dispersion des villas dans cette zone semble indépendante de tout règlement urbain. En réalité, la division et la gestion des nouveaux lotissements suivent scrupuleusement le plan de la nouvelle ville. Cependant, en l'absence d'une infrastructure routière bien aménagée, ainsi que de viabilisation complète – notamment le branchement à l'eau potable, l'assainissement et la construction de chaussées – ces constructions sont exposées au risque d'expropriation pour cause d'utilité publique. Pour intégrer certains terrains dans le domaine public, notamment ceux nécessaires à la création d'avenues ou de rues, leur cession devient incontournable. Dans ce processus, certains bâtiments seront partiellement, voire totalement démolis, car ils dépassent les limites d'alignement fixées par la municipalité.

Ce développement urbain, en réalité, a été plutôt bien documenté par les administrations municipales. Il y a de nombreuses archives graphiques et administratives qui permettent de suivre comment la ville a été tracée et *et la concrétisation de ce tracé* par l'établissement des infrastructures routières et sanitaires. Et puis, ces documents nous montrent aussi comment l'architecture résidentielle a changé au fil du temps, donnant à la ville son visage actuel.

## **2.2. Détection des quartiers qui composent la ville**

Dès que les terrains ont été vendus à de nouveaux propriétaires, ils ont été découpés en parcelles. Ce découpage vise principalement à commercialiser de grandes parcelles sous forme de rente enzel. Par la suite, ces parcelles sont divisées à nouveau, une fois leur vocation définie par la municipalité, pour créer des lotissements privés destinés à l'habitation. Progressivement, des îlots urbains émergent, formant les nouveaux quartiers de la ville, particulièrement autour des grands axes tels que l'avenue de Paris.

Cependant, l'intervention de l'administration municipale dans ce processus reste passive. Les terrains nécessaires au traçage des rues sont cédés volontairement et gratuitement par les propriétaires, en vertu de leur déclaration d'utilité publique. Ce règlement s'applique à tous les terrains jugés indispensables pour séparer les îlots des lotissements. Toutefois, ces terrains ne sont pas immédiatement viabilisés lorsqu'ils rejoignent le domaine public. La municipalité attend que les propriétaires riverains de la rue fassent une demande de viabilisation avant d'entamer les travaux.



**Fig. 4.** Les quartiers privés de la ville de Tunis avant 1940.

*Source : Carte élaborée par l'auteur.*

Cette viabilisation n'est pas gratuite : les propriétaires doivent payer les frais des travaux en fonction de la longueur de la façade donnant sur la rue. En conséquence, dans de nombreux cas, la viabilisation des rues se fait par étapes. Elle peut concerner uniquement la portion située devant le propriétaire ayant initié la demande, ou s'étendre jusqu'à son terrain, impliquant alors tous les riverains concernés à contribuer financièrement avant la construction de leurs demeures.

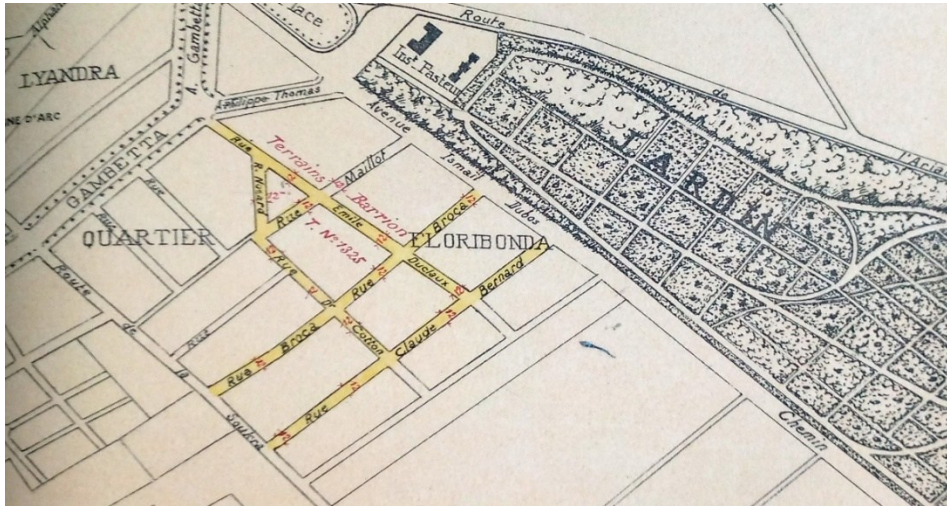
Notre enquête a permis d'identifier et de localiser l'ensemble des quartiers qui composent la partie nord de Tunis. Ce travail de recensement nous a permis d'examiner de près le paysage urbain de la ville, en mettant particulièrement en lumière ses quartiers dédiés à l'habitat. C'est dans cette zone nord que se dressent les plus belles villas de la ville européenne. Toutefois, ces quartiers ne sont pas exclusivement bourgeois. De manière assez surprenante, on y trouve également d'autres quartiers dont le caractère social est très différent.

Prenons l'exemple du quartier Floribonda, situé à l'extrémité de la ville. Les terrains de ce quartier appartenaient autrefois à une propriété appelée « Les fleurs »<sup>9</sup>, qui détenue par Servannet Jean-Baptiste, un lieutenant de vaisseau et attaché naval de la résidence générale de

<sup>9</sup> T.F. 1296

France. En 1895, cette propriété a été vendue à Georges Barrion, un ingénieur agronome français qui l'a renommée, ensuite, « Floribonda ».

La propriété se divise en deux parties. La première, située au nord, s'étend sur 2h 96a 66ca. Elle est séparée du jardin d'essai<sup>10</sup> par le chemin d'es-Safasif et se trouve près d'un habous appelé « Ouled el Hiti ». Au sud, cette première parcelle est séparée de la deuxième par une propriété appartenant à Antonio Cassar, un Maltais. La deuxième parcelle, quant à elle, est bordée au sud par la route de la Soukra et couvre une superficie de 1h 14a 89ca.



**Fig. 5.** Croquis du projet de viabilisation du quartier Floribonda.  
Source : AMT, Serie M5, Carton 11, Dossier 454.

Le classement<sup>11</sup> des rues du quartier Floribonda remonte à 1912. Ces rues, toutes larges de 12 mètres, portent les noms suivants : rue Émile Duclaux, rue Broca, rue Claude Bernard, rue docteur Cotton, rue Nocard, ainsi qu'une partie de la rue Maillot. En 1928, de nouveaux travaux ont été programmés en vue de la modernisation d'améliorer ces rues : construction des égouts<sup>12</sup>, création de nouvelles voies (rue docteur Charcot, rue Laveran, rue Paul Soleillet, passage Doyen, passage Docteur Carrel), et extension du périmètre du quartier. Ce projet a également confirmé que l'avenue Philippe Thomas faisait désormais partie intégrante du quartier Floribonda. Avant cela, elle était considérée comme une simple extension de l'avenue Gambetta. Notons qu'elle est équipée d'un réseau d'égouts<sup>13</sup> depuis 1923.

En 1928, après que le projet de mise en état de viabilité du quartier a été soumis à la Direction des Travaux de la ville de Tunis, les propriétaires ont publiquement protesté contre les décisions de la municipalité. Ils estimaient que les dépenses imposées étaient beaucoup trop élevées et injustifiées. Leur pétition, publiée dans le journal *Tunis-Radical*<sup>14</sup>, n'a pas abouti. Les travaux, qui n'étaient même pas encore officiellement lancés, ont finalement été reportés pendant plusieurs années. Cependant, sous la pression constante des habitants de ce quartier très peuplé<sup>15</sup>, les autorités ont fini par agir. En effet, les rues bordant les habitations non reliées aux égouts publics posaient un risque sérieux pour la santé des résidents. Ce danger permanent rendait ces travaux indispensables.

<sup>10</sup> T.F. 721.

<sup>11</sup> Décret du 11 décembre 1912 classant dans le domaine public, incorporant dans la voirie municipale de la ville de Tunis et fixant l'alignement de six rues dans le quartier Floribonda dont les alignements sont fixés sur plan.

<sup>12</sup> Décret du 29 juin 1928 déclarant d'utilité publique les travaux de mise en état de viabilité et de construction des égouts des voies situées dans le quartier dénommé « Floribonda ».

<sup>13</sup> Décret du 10 septembre 1923 déclarant d'utilité publique les travaux de construction d'un égout collecteur dans les avenues Gambetta et Philippe Thomas, ainsi que la construction d'égouts tubulaires avenue Gambetta.

<sup>14</sup> A.N.T, sous-série M5, carton 11, dossier 92, p. 8.

<sup>15</sup> A.N.T, sous-série M5, carton 11, dossier 92, p. 26.



### 2.3. L'établissement d'une ségrégation sociale

La ville de Tunis est ce que l'on appelle une « ville franche », c'est-à-dire une ville marquée par la bourgeoisie, puisqu'elle est administrée par des habitants titrés bourgeois. Dès le début du traçage de la ville, une séparation sociale était déjà bien établie. Ce qui est intéressant est que les quartiers situés au nord de Tunis n'ont pas connu un processus d'embourgeoisement. Ils sont, dès leur création, résolument bourgeois. Le clivage territorial qui structure la ville est donc intentionnel ; il ne résulte ni d'une gentrification ni d'un changement progressif du caractère social et urbain.

Les quartiers bourgeois et les quartiers ouvriers ou populaires étaient nettement séparés, une division qui s'observe de manière très concrète dans l'urbanisme de la ville. Un exemple frappant est celui des quartiers d'habitation à bon marché, initiés directement par la municipalité et non par les habitants eux-mêmes. Tout – des bâtiments aux résidents, en passant par les équipements publics et même les moyens de communication avec le centre-ville – reflète cette ségrégation sociale, qui repose sur des critères résidentiels, économiques, voire ethniques. De manière générale, les quartiers bourgeois se concentrent au nord de la ville. Une exception notable est toutefois le quartier de Montfleury-supérieur, qui, bien que bourgeois, a été développé au sud.

De la sorte, il existe deux types de lotissements. Les premiers, destinés à des habitations bon marché, sont généralement implantés loin du centre-ville. C'est ainsi qu'au nord émergent les cités de Franceville, d'El Omrane et de Mutuelleville, tandis qu'au sud se développent celles de La Cagna, de Bellevue et de la cité Taoufiq. Le second type relève quant à lui du secteur privé et s'adresse à une classe aisée, désireuse de s'établir dans des quartiers calmes et préservés des nuisances urbaines. Parmi ces espaces privilégiés, on peut citer ceux de Jeanne d'Arc, du Belvédère supérieur au nord, ainsi que la cité de Montfleury-Supérieur au sud.

Le choix de l'emplacement des quartiers bourgeois autour de la colline n'est pas anodin. Ces quartiers bourgeois profitent pleinement de leur position autour du parc du Belvédère, exploitant à la fois la hauteur de la colline et le paysage dominant qui s'étend sur la ville et le lac. Cependant, l'émergence du quartier du Mutuelleville, un quartier HBM (Habitations à Bon Marché), est venue freiner l'étalement urbain de ces quartiers bourgeois. Malgré cet obstacle, le développement de ce tissu résidentiel privilégié s'est poursuivi après l'indépendance, avec l'apparition de nouveaux quartiers bourgeois, comme celui de Notre-Dame. En revanche, la partie sud du parc, située dans la zone la plus basse de la colline, est restée dévolue aux quartiers ouvriers, comme la cité HBM de Franceville, ou a vu émerger des bidonvilles, à l'image de Jbel Lahmar.



**Fig. 6.** Le plan du quartier Mutuelle ville.

*Source : A.M.T, M3 -16 -168.*

Ironiquement, le quartier de Mutuelleville bénéficie d'une position stratégique sur les hauteurs de la colline, bien qu'il ait été conçu pour accueillir une population prolétarienne<sup>16</sup>. Ce quartier se distingue par son caractère mixte, combinant propriétés privées et habitations à bon marché (HBM). Il fut créé à l'initiative de l'« Assistance de la Mutuelle Tunisienne »<sup>17</sup> au début du siècle mais construit au lendemain de la Première Guerre mondiale. Cette institution avait pour objectif de promouvoir l'action sociale en apportant une aide matérielle aux familles ayant perdu l'un de leurs proches, avant de s'engager dans l'amélioration des conditions de logement pour ses adhérents.

#### **2.4. Une architecture de classes**

La médina de Tunis illustre, depuis longtemps, cette ségrégation sociale par le regroupement des familles nobles et bourgeoises dans des quartiers spécifiques, clairement séparés des autres classes sociales. Cette distinction urbaine se manifestait par une nette différence entre ces quartiers privilégiés et les ghettos pauvres, comme celui des juifs, ou encore les quartiers des faubourgs. La même dynamique, bien que légèrement différente, se reproduit dans la nouvelle ville. Toutefois, cette ségrégation sociale se manifeste désormais moins par l'appartenance ethnique ou religieuse que par l'architecture et l'organisation urbaine, qui en deviennent les marqueurs principaux.

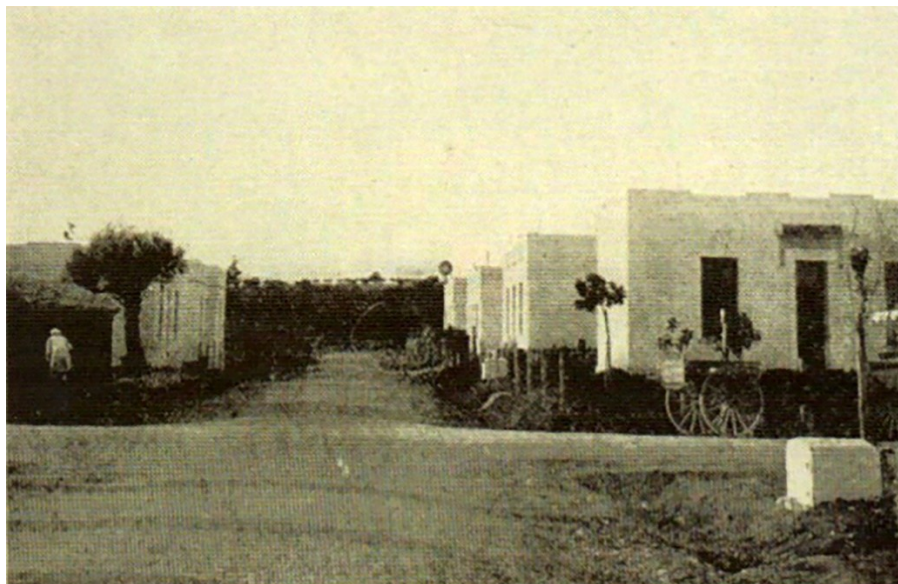
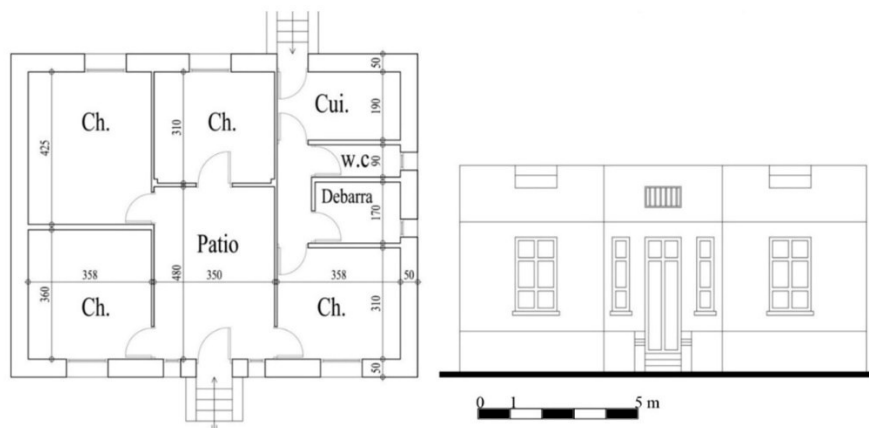
À la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle, la ville de Tunis est marquée par une division territoriale clairement visible dans son architecture et son urbanisme. La différence est assez saisissante entre le paysage bourgeois et celui des habitations à bon marché (HBM). Dans les quartiers bourgeois, l'architecture se distingue par sa diversité et son raffinement : chaque pavillon

<sup>16</sup> Le quartier est identifié aujourd'hui comme l'un des plus prestigieux de la ville. Il abrite d'ailleurs de nombreuses résidences d'ambassadeurs.

<sup>17</sup> Ammar Samia, 2016, p. 182.

témoigne d'une recherche élaborée, tant sur le plan esthétique qu'architectural. En revanche, dans les quartiers HBM, l'architecture apparaît monotone, reposant sur un modèle type répétitif qui manque de caractère. Cette séparation se reflète également dans l'aménagement des rues : larges et bien équipées dans les quartiers bourgeois, elles sont simples et basiques dans les zones HBM.

Les quartiers HBM présentent des modèles d'habitation standardisés, conçus pour être immédiatement disponibles à la location ou à l'achat. Ces constructions sont dépourvues de toute personnalisation ou modification inhabituelle, car elles sont érigées selon des plans prédéfinis avant même leur construction. Elles s'inscrivent dans une politique de peuplement et d'hygiène qui s'inspire du modèle de la cité-jardin française. Ces quartiers sont développés par des sociétés qui se déploient progressivement autour de Tunis, comme Franceville, Mutuelleville, Beausite, al-Omrane, entre autres. La ville de Tunis se distingue par un modèle particulier : les HBM ne se résument pas à des habitations collectives, mais prennent la forme de pavillons entourés de jardins.



**Fig. 7.** Exemple d'un modèle de pavillon HBM.

*Source : Samia Ammar (2016)*

La villa, autrefois symbole exclusif de la bourgeoisie, devient progressivement un idéal résidentiel accessible à une classe moyenne en ascension sociale, désireuse de confort et de distinction. Mais les nouveaux lotissements destinés à cette bourgeoisie émergente donnent lieu à une ségrégation spatiale entre les classes sociales. Notons, cependant, que l'habitat pavillonnaire n'est pas toujours un luxe exclusivement réservé à la bourgeoisie, car les sociétés



des habitations à bon marché font construire, pour les classes populaires, des cités pavillonnaires urbaines à l'architecture « banale ».

Ainsi, cette différence met en lumière la qualité de vie offerte par les quartiers bourgeois. Confort, sérénité et cadre d'aisance y sont soigneusement pensés pour répondre aux attentes des habitants, qui, sont aussi les véritables constructeurs de la ville grâce à leurs moyens financiers. Il n'est donc pas surprenant que les bourgeois, ainsi que les classes aisées et fortunées, aient les ressources nécessaires pour façonner leur environnement de vie, qu'il soit temporaire ou permanent. C'est dans cette logique que la ville de Tunis se présente comme une ville bourgeoise, littéralement construite par et pour les bourgeois.

La villa bourgeoise se distingue nettement d'une maison ordinaire ou d'un habitat ouvrier. Cet écart semble se reposer sur l'organisation de son espace intérieur ainsi que sur l'émergence de pièces spécifiques, contribuant à accentuer une forme de ségrégation sociale discrète mais bien réelle. Dans une maison modeste, le salon cumule souvent plusieurs fonctions : il sert à la fois de salle à manger, de pièce de vie et même parfois de fumoir. En revanche, des espaces tels que le bureau, le boudoir ou encore l'office sont totalement absents. De plus, la notion d'intimité y est perçue comme un privilège inaccessible, ces habitations ne disposant que très rarement de pièces dédiées à un usage personnel.

### **3. L'architecture pavillonnaire de la ville de Tunis**

#### **3.1. L'évolution du concept de la villa au XX<sup>e</sup> siècle**

À la fin du XIX<sup>e</sup> siècle et au début du XX<sup>e</sup> siècle, diverses études architecturales et urbaines furent entreprises en Europe dans le but de concevoir un modèle d'habitat adapté aux besoins de la nouvelle classe bourgeoise, dont l'importance ne cesse de croître et qui constitue alors la catégorie sociale dominante : la classe moyenne. La réorganisation des cités devient alors nécessaire pour permettre la création de nouveaux lotissements d'habitation. Les expérimentations urbaines se multiplient, surtout dans les zones suburbaines des villes qui sont en expansion constante. Ces zones attirent et suscitent un intérêt grandissant, parce qu'elles constituent des terrains d'expérimentation propices à permettre le développement de nouvelles formes urbaines.

La villa tend alors à devenir accessible à une clientèle plus large, souhaitant désormais bénéficier du confort et du raffinement qu'elle offre. Cependant, les nouveaux lotissements conçus pour cette bourgeoisie émergente favorisent une ségrégation spatiale entre les différentes classes sociales. Ainsi, les bourgeois se regroupent dans leurs quartiers pavillonnaires situés en zones périphériques rurales, tandis que la classe ouvrière, installée principalement en milieu urbain, est écartée dans des immeubles économiques ou dans des zones industrielles des banlieues, proches de leurs lieux de travail. Il convient toutefois de noter que l'habitat pavillonnaire ne constitue pas toujours un privilège exclusif de la bourgeoisie. En effet, certaines sociétés spécialisées dans l'habitat à bon marché construisent, pour les classes laborieuses, des cités pavillonnaires urbaines caractérisées par une architecture qualifiée de modeste et « banale »<sup>18</sup>.

Le début du XX<sup>e</sup> siècle se caractérise par une profusion de changements, tant sur les plans esthétique, artistique qu'architectural. De nouvelles théories et courants transforment de manière significative le paysage architectural et urbain des villes. La villa, ainsi que le concept d'habitat individuel, ne sont pas épargnés par cette évolution et subissent à leur tour une transformation remarquable. Dès lors, la villa dépasse son cadre traditionnel limité et n'est plus

---

<sup>18</sup> Pinson Daniel, 2017.

assimilée à une ferme ou à un hôtel particulier classique parce que les nouveaux modèles innovants proposés par des écoles d'art telles que le Bauhaus (1919-1933)<sup>19</sup> ou par des architectes européens et américains révolutionnent les codes établis. Désormais, la villa s'inscrit dans la course de la modernité ; elle est conçue et érigée de manière plus progressiste, répondant à des standards de confort inédits.



**Fig. 8.** Vue aérienne du parc et des quartiers qui l'entourent vers les années 1950.  
*Source : Olivier Jamil, facebook, groupe Memoire d'une Chechia.*

Pendant les années 1920, le terme « villa » désigne des habitations privées édifiées en milieu urbain ou rural pour une clientèle aisée<sup>20</sup>. Cette appellation, qui n'était pas utilisée au XIX<sup>e</sup> siècle pour qualifier les demeures de campagne<sup>21</sup>, sera adoptée au XX<sup>e</sup> siècle par les architectes, afin de désigner toute résidence individuelle située dans un espace dégagé et faiblement densément peuplé, par opposition aux centres-villes animés. Le Corbusier s'approprie cette terminologie, affirmant que « (...) la maison peut devenir un palais, toujours »<sup>22</sup>.

L'appellation « villa » était employée dans la ville de Tunis pour désigner les grandes demeures, sans que ce terme ne définisse leur typologie architecturale ni leur mode d'implantation. Elle ne correspond pas nécessairement à ce modèle classique d'un petit pavillon central entouré d'un jardin. Ce modèle a été introduit et fixé dans les années 1960, alors qu'au début du siècle, la villa était conçue comme un pavillon devant obligatoirement inclure un jardin, sans que cela constitue une contrainte liée à son mode d'implantation. Cette configuration particulière n'est apparue qu'en raison de l'extension urbaine liée à l'expansion urbaine vers les zones suburbaines.

<sup>19</sup> La Staatliches Bauhaus est un établissement d'enseignement dédié à l'architecture et aux arts appliqués. Elle est fondée à Weimar (Allemagne) en 1919 par Walter Gropius, puis à Dessau en 1925 et à Berlin en 1932, avant d'être, une année plus tard, définitivement fermée par les nazis. Pour fuir le nazisme, plusieurs artistes, enseignants et architectes de l'école s'exilent aux États-Unis. L'école proposera de multiples réflexions sur l'architecture moderne et sera parmi les premiers courants fondateurs du style international.

<sup>20</sup> Choay Françoise et Merlin Pierre (dir.), 1988, p. 938.

<sup>21</sup> Ackerman James S., 1997, p. 21.

<sup>22</sup> Le Corbusier et al., 2011, p. 53.

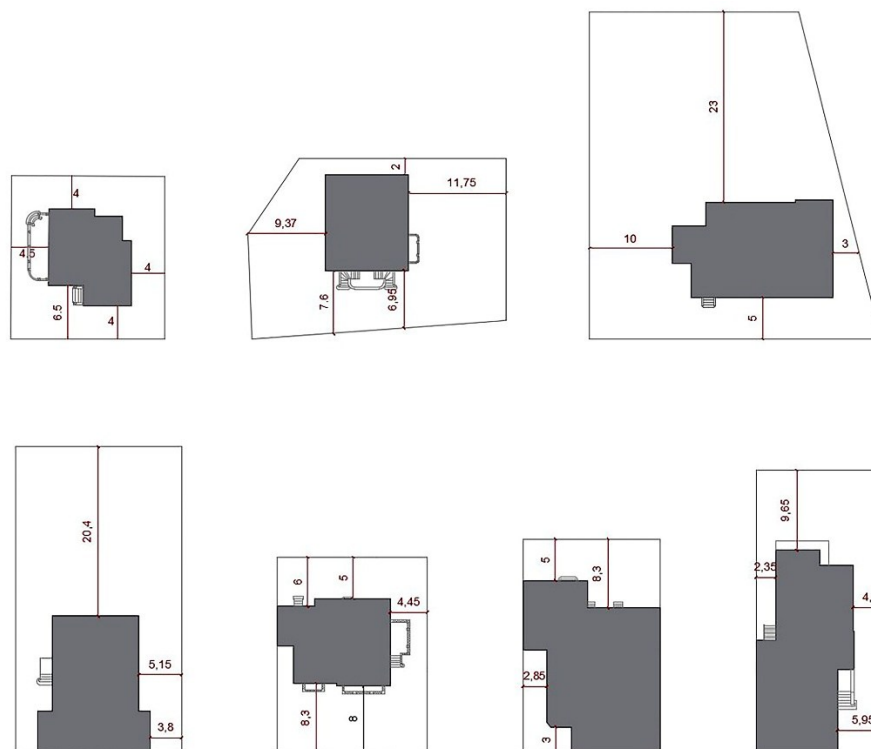


Fig. 9. Exemples d'implantation de villa dans la ville de Tunis.

Source : Auteur.

### 3.2. La villa dans la ville de Tunis

La ville de Tunis a vu émerger de nombreux courants architecturaux, introduits, développés et perfectionnés aussi bien par des concepteurs français qu'italiens. Autodidactes ou diplômés des grandes écoles d'art, d'architecture ou d'ingénierie — en France, en Italie ou en Tunisie—, ces architectes ont réussi, à travers les nombreux édifices qu'ils ont imaginés, à façonner dans la ville de Tunis un paysage architectural cosmopolite, aux multiples facettes ; ce que peuvent attester les bâtiments officiels de la ville. Cependant, lorsqu'on examine les habitations qui composent les quartiers résidentiels, on remarque que cette production architecturale est loin de se montrer uniforme ou fidèle à un style unique. En effet, ces zones résidentielles, où coexistent harmonieusement de grands immeubles de rapport et des villas bourgeoises prestigieuses, ont donné naissance à un paysage architectural d'une grande richesse grâce à sa diversité.

Toutefois, il apparaît que le classement des villas selon le critère du style n'est pas particulièrement pertinent. De même, il ne serait guère productif de les catégoriser en fonction de leurs caractéristiques architecturales, qu'elles soient complexes ou simples. Le style éclectique se distingue par sa diversité et s'avère particulièrement chargé en éléments décoratifs, tandis que le style art déco se caractérise par la sobriété, avec un répertoire ornemental réduit à des compositions géométriques abstraites. En revanche, les villas néo-mauresques sont plus difficiles à classer, car ce style arabisant, qui privilégie des façades épurées, intègre simultanément un nombre considérable d'éléments décoratifs.



**Fig. 10.** Des villas de style néo-mauresques.

*Source : Raphaël Guy (1920)*

Les styles architecturaux reflètent l'évolution des goûts, qui tendent à s'universaliser au début du XX<sup>e</sup> siècle. L'éclectisme est le premier à faire son apparition dans la ville de Tunis. Il s'agit d'un style officiel introduit par la colonisation française, caractérisé par un répertoire artistique européen varié, qui s'oppose aux traditions architecturales locales. Ce « style du vainqueur »<sup>23</sup> sera progressivement remplacé par un modèle arabisant, moderne dans sa posture, mais imprégné de nombreux éléments issus du répertoire architectural arabo-islamique et oriental. Durant la période de l'entre-deux-guerres, cette architecture de façade commence à s'effacer au profit d'une nouvelle tendance inverse, célébrant les formes géométriques épurées, la sobriété et la pureté des volumes, sans recourir à des ornements superflus qui alourdissent la façade.

Il est important de préciser que beaucoup de villas mélangent différents styles et s'inspirent d'une grande variété de références, ce qui leur donne un caractère unique et original. Certaines se distinguent par une architecture qui se situe entre deux courants stylistiques, mêlant ainsi deux tendances esthétiques différentes. D'autres, bien qu'appartenant au même style général, présentent des différences notables : elles n'ont ni la même exubérance décorative ni la même envergure monumentale. Enfin, certaines adoptent un aspect éclectique, mais restent fortement influencées par l'esthétique art déco. Il est clair qu'un architecte formé en France ne verra pas forcément un style architectural de la même manière qu'un architecte ayant suivi son cursus en Italie. Cette divergence dans les perceptions est particulièrement visible avec le style art déco, qui reflète bien cette variété d'interprétations selon les écoles et les influences culturelles.

L'usage de ces différents éléments n'a rien d'anodin ou d'arbitraire<sup>24</sup>. Elle est étroitement liée à des facteurs historiques, humains, législatifs, politiques et sociaux. L'influence du contexte politique et social est particulièrement significative. Par exemple, l'éclectisme a été implanté dans la ville de Tunis sous l'effet de la colonisation, tandis que le néo-mauresque s'est imposé dans les pays du Maghreb dans un contexte de changement profond, redéfinissant ainsi l'esthétique des bâtiments officiels de l'État. De même, l'art déco s'est propagé grâce aux idées novatrices portées par des mouvements artistiques tels que le cubisme ou le futurisme<sup>25</sup>. Enfin,

<sup>23</sup> Mosbah Chiraz, 2006, p. 134

<sup>24</sup> Othmani Houssemeddine, 2025, p. 445.

<sup>25</sup> Le futurisme : Mouvement esthétique né vers 1909 en Italie, affirmant une rupture totale avec le passé et proclamant la nécessité de règles nouvelles pour exprimer les valeurs du XX<sup>e</sup>. Définition du CNRTL.

le rationalisme a émergé dans un contexte de reconstruction, après les destructions causées par la Première Guerre mondiale.



Villa Boublil, abandonnée, quartier du belvédère



Villa Bouhageb, en ruine, quartier du Floribonda



Villa, abandonnée, quartier de la cité Jardin



Ambassade de la Roumanie, quartier de la cité Jardin

**Fig. 11.** Exemples de villa à la ville de Tunis.

*Source : Clichés de l'auteur.*

En architecture, un édifice ne peut pas être pensé indépendamment de sa paroi<sup>26</sup>. L'enveloppe constitue un élément architectural cardinal, voire fondamental, dans la mesure où elle joue un rôle de médiation visuelle. À bien des égards, cette enveloppe façonne une première impression et produit un impact sur l'environnement, qu'il soit naturel ou urbain. Chaque villa se distingue par une riche diversité d'éléments stylistiques, ce qui laisse penser que les architectes n'ont pas simplement reproduit des modèles préexistants. De même, il est probable que les propriétaires aient participé activement aux choix stylistiques de leurs demeures, sans se limiter à des tendances préétablies.

Néanmoins, l'esthétique des maisons individuelles, et surtout des villas bourgeoises, est principalement influencée par les concepteurs et leurs clients. Les goûts et les préférences de ces derniers se reflètent forcément dans l'architecture de la maison. L'architecte peut guider le propriétaire dans ses choix, mais ce dernier a aussi la possibilité de réaliser la maison de ses rêves ou de recréer une ambiance qui lui rappelle son pays d'origine.

Cet échange entre architecte et propriétaire donne naissance à un paysage architectural varié, marqué par une empreinte typiquement bourgeoise. Le luxe ostentatoire de ces bâtiments, qui rivalisent souvent d'exubérance, laisse penser que cette production pavillonnaire est le résultat d'une compétition entre bourgeois fortunés ou « nouveaux riches » cherchant à afficher leur prestige et leur statut social. Mais cela pourrait aussi refléter une rivalité entre architectes désireux de se faire un nom.

---

<sup>26</sup> Mecarsel Joseph, 2017, p. 103.



### 3.3. La nature bourgeoise de la villa

Au début du XX<sup>e</sup> siècle, la villa bourgeoise présentait, à Tunis, un petit pavillon entouré d'un jardin implanté dans un environnement semi-rural. Avant l'extension urbaine de la ville vers son nord, la villa donnait l'impression d'un refuge isolé et d'un lieu de retraite permettant d'échapper aux désagrèments de la vie citadine. Cette situation nous amène à réfléchir sur l'intérêt de posséder une telle villa, puisque la majorité des propriétaires exerçait des professions au sein de la ville. La relation entre la villa et la ville s'avère donc indispensable, et le cadre bucolique de la villa n'est que temporaire.

Toutefois, nous avons observé que la villa peut constituer un logement permanent pour ceux qui ont décidé de s'installer durablement dans la ville. Les autochtones ont souvent choisi de quitter leur ancienne habitation, située dans la médina ou ailleurs, pour s'établir dans un cadre moderne. Quant aux étrangers, qui ont quitté leur pays d'origine, ils ont lancé des projets et réalisé des investissements dans le pays, et dans ce contexte, posséder une demeure pour se loger semble indispensable. D'autres ont intégré leur activité professionnelle à leur habitat. Ainsi, disposer d'un cabinet médical, par exemple, ou d'un bureau d'avocat confère à la villa le statut de résidence principale et permanente.

Pour d'autres cas, le propriétaire est un bourgeois oisif n'exerçant aucune activité professionnelle. Il s'agit souvent d'un retraité ayant choisi de passer le reste de sa vie loin de son pays d'origine. Cette manière d'habiter peut être considérée comme transitoire, car la Tunisie était à l'époque une destination prisée pour les séjours d'hiver et le tourisme. La villa devient alors un espace dédié au plaisir et à la liberté. Elle rappelle la définition proposée par l'architecte Jacques-François Blondel pour décrire le fantasme des folies parisiennes du XVIII<sup>e</sup> siècle<sup>27</sup>.

En outre, nous pouvons identifier la temporalité de la villa à travers son architecture. Nous avons remarqué deux types d'habitation qui ne semblent satisfaire les besoins de la famille bourgeoise que pour une courte durée. Le premier est un pavillon composé de deux appartements. Il pourrait représenter une collaboration entre deux familles ayant probablement des liens étroits. Il pourrait également être conçu comme une villa de rapport destinée aux bourgeois. Le second est un petit pavillon offrant un confort minimal et limité, surtout en comparaison avec les grandes villas. Certaines mettent l'accent sur les espaces de réception, tandis que d'autres se concentrent uniquement sur l'aménagement des espaces de repos.

La notion de villégiature est bien présente dans ces villas, qui se situent à proximité de la ville et du centre du pouvoir. Une relation étroite s'établit entre le paysage de la colline, la verdure environnante et la vue panoramique sur la ville de Tunis et son lac. À l'instar des maisons de villégiature érigées en bord de mer dans les banlieues de la ville, les villas du centre-ville ont présenté un nouveau type architectural et ont contribué à former un paysage architectural chargé d'une idéologie urbaine et sociale. Face à la pression urbaine continue et à la disparition progressive du paysage rural, la villa demeure un projet éphémère, peu rentable, et ne constitue plus un support de catharsis. Un grand nombre de bourgeois ont finalement choisi de quitter leur demeure ou de transformer leurs terrains pour y construire des immeubles de rapport, comme cela a été le cas dans le quartier de Lafayette.

*Pour illustrer le caractère éphémère de la villa pour son propriétaire, nous avons pris pour exemple la villa « Sitti Mériem »<sup>28</sup>, située au nord de la place Pasteur et donnant directement sur la rue de Lesseps, également appelée boulevard du Belvédère. Cette demeure, en face de l'institut Pasteur sur l'avenue Charles Nicole, se trouve dans le quartier Binger, intégré au*

<sup>27</sup> Blondel Jacques-François, 1771, p. 251.

<sup>28</sup> T.F. 6911.

Belvédère Supérieur. Les archives de la propriété foncière nous ont permis d'identifier précisément le propriétaire : il s'agit de Charles George Édouard Delacroix, né en 1869 à Paris et décédé en 1957. Capitaine de frégate retraité, il avait épousé en juin 1898 Marie Thérèse Daudet (1874-1959), fille d'un officier décoré de la Légion d'honneur<sup>29</sup>. En revanche, concernant l'architecte de la villa, désigné sous le nom de « le Patriarche », il reste difficile de savoir si ce nom correspond à son véritable patronyme ou s'il s'agit d'un pseudonyme choisi pour signer ses réalisations.

L'architecture de la villa est de style néo-mauresque. Son concepteur a su associer, à travers des procédés modernes et dans une composition sobre, des éléments tirés de l'architecture locale – tels que les tuiles vernissées, les arcs outrepassés, les chapiteaux hafside, la ferronnerie arrondie des fenêtres, les persiennes en arabesques ou encore les merlons pointus surplombant l'acrotère – avec des références à l'architecture occidentale, visibles notamment dans les bandes lombardes, les appentis, les chapiteaux à niches, les portes-fenêtres et les architraves à arcatures aveugles.



**Fig. 12.** La villa de M. Delacroix au Belvédère.  
*Source : Raphaël Guy (1920)*

Malheureusement, la villa Delacroix a été démolie en 1998 pour faire place à un établissement d'enseignement supérieur privé. Elle se distinguait par son terrain en forme de coude et par son style néo-mauresque, qui mêlait habilement des références à l'architecture locale, maghrébine et orientale. En tant que demeure d'un propriétaire retraité, elle incarnait un exemple typique de pavillon de refuge : un lieu de confort et de retrait de la vie active, où la taille généreuse des jardins renforçait le sentiment d'isolement et de tranquillité.

### **3.4. Caractéristiques de la villa bourgeoise**

Il est facile de reconnaître les villas bourgeoises. Cela est dû à leurs architectures originales qui les distinguent des autres habitations, mais, aussi, grâce à leurs implantations dans des quartiers dans lesquels elles se regroupent. Nous avons toujours établi dans notre étude une comparaison entre cette maison et le pavillon des ouvriers. On observe une différence assez claire entre les deux demeures au niveau de leur taille, leur architecture et certains éléments qui caractérisent

---

<sup>29</sup> Archives de Paris : 1898, Mariages, V4E 8740 acte 540. En ligne, consulté le 7 novembre 2022.  
<https://archives.paris.fr/>



l'une de l'autre. Dans le cas où l'identification serait plus compliquée puisque la villa bourgeoise est simple et d'un aspect humble, on y trouve certainement, des composantes architectoniques et esthétiques particulières, qu'elles soient à son extérieur comme dans son intérieur.

L'esthétique et l'image de la façade principale sont les éléments les plus importants de ce type d'habitation. La recherche esthétique est fondamentale pour dénoter l'aisance et incarner la particularité cossue de la maison où le propriétaire trouve, à la fois, son confort social et intime. La démonstration du statut et de la fortune est réalisée à travers l'architecture de la maison. Cette attitude concerne principalement les demeures de style éclectique. Cependant, avec la simplification de l'architecture avec l'art décoratif ou le néo-mauresque, ces demeures se caractérisent par la taille immense de leurs pavillons et leurs jardins.

La villa bourgeoise est conçue selon la richesse et les capacités financières de son propriétaire. C'est pourquoi on peut facilement distinguer la villa d'un bourgeois fortuné à un petit-bourgeois moins aisé. La grandeur et la surcharge décorative des façades ne sont qu'un moyen de mesure de fortune et un outil d'identification des familles les plus riches de la ville. D'ailleurs, la villa est un moyen d'expression, de compétition et d'accès à un grade plus important dans l'échelle sociale. Les moins aisés tentent de rejoindre le monde d'élites, et les plus riches essaient toujours de confirmer leur statut social.

Dans ce contexte d'identification sociale à travers l'architecture, la signalisation est importante. Contrairement aux villas des moins aisées ou les plus pauvres dont l'architecture est basique, simple et de taille moyenne et dépourvue des éléments de marquage, la signalisation dans la villa bourgeoise est toujours présente d'une manière excessive ou timide. Afin d'indiquer le statut social du propriétaire, la villa bourgeoise est marquée par de divers éléments particuliers, qu'il s'agit d'une ornementation particulière, d'un grand perron spectaculaire, d'une porte d'entrée de grande taille et richement décorée, de nombreuses grandes baies vitrées, du grand fronton couronnant la façade, de la volumétrie imposante et insolite ou de l'aménagement extravagant de son jardin.

L'intérieur de la villa bourgeoise prolonge la logique de distinction sociale affirmée par sa façade, à travers un luxe minutieusement orchestré. Il est caractérisé par la décoration de ses parois, le stuc flamboyant à ses plafonds, le mobilier luxueux et l'étude minutieuse de ses pièces. En particulier, elle présente des pièces spacieuses pour y accueillir des réceptions, des dîners et des fêtes. Le salon et la salle à manger sont les pièces les plus importantes de la demeure, bien que leur usage soit plus nocturne. Elles poursuivent la fonction symbolique de la façade en servant de cadre aux échanges sociaux. Par ailleurs, d'autres pièces ne se trouvent que dans cette maison notamment le boudoir, l'office de la cuisine, la chambre de la bonne, le séjour et la cave du vin.

Une autre particularité intéressante de cet habitat réside dans la répartition des pièces dans l'espace intérieur. En général, la maison s'étend sur deux étages. Au rez-de-chaussée, on trouve directement les pièces de réception, comme le salon ou la salle à manger qui se trouve près de l'entrée de la demeure. Ce sont des espaces visibles, destinés à impressionner et à recevoir les visiteurs. Toutefois, dès qu'on s'enfonce dans la maison, à l'arrière, on cache les pièces moins « nobles » : la cuisine, les réserves ou encore les débarras. Quant aux chambres et autres pièces privées, elles sont presque toujours reléguées à l'étage, loin des regards extérieurs<sup>30</sup>.

Cet agencement, qui peut sembler évident aujourd'hui, s'avère novateur pour l'époque, particulièrement pour une classe sociale située entre l'aristocratie et le prolétariat. Il se distingue

---

<sup>30</sup> Alligon-Lesage Michèle-Anne, 1983, p. 58.

par l'apparition de nouveaux types de pièces, spécifiques à l'habitat bourgeois, comme le boudoir, véritable sanctuaire privé de la maîtresse de maison, ou encore le fumoir, pièce souvent adjacente à la salle à manger, où se concentrent les moments de convivialité masculine. Enfin, le bureau, pièce stratégique du maître de maison, symbolise à lui seul l'importance accordée à la gestion des affaires domestiques et professionnelles.

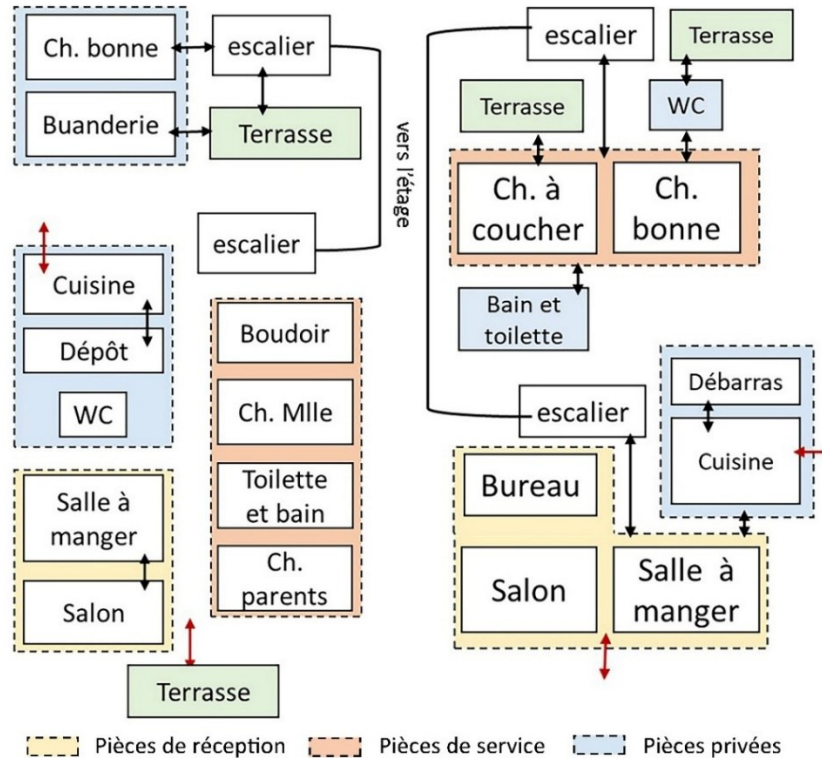


Fig. 13. Exemples d'organigrammes fonctionnels de villas.

Source : Auteur.

## Conclusion

La ville de Tunis a connu des changements significatifs, transformant son paysage traditionnel et médinal en introduisant un nouveau contexte européen. Ce changement de paysage a été catalysé par l'avidité des colonisateurs, qui n'ont pas hésité à s'approprier de nouveaux territoires pour y ériger une nouvelle cité à leur aise. De ce fait, des quartiers résidentiels, abritant de nouveaux habitants, ont entraîné un bouleversement du paysage urbain et architectural. Ce changement n'était pas seulement physique ; il a également touché la société par la création d'espaces distincts de ségrégation ethnique et sociale. On observe ainsi une division nette entre la ville arabe traditionnelle et la ville européenne moderne, ainsi qu'entre les quartiers bourgeois et les quartiers de la classe ouvrière. Les quartiers bourgeois, réservés à une élite aisée, abritent des villas luxueuses brandissant des styles architecturaux modernes très diversifiés. À l'inverse, les quartiers ouvriers sont simples et basiques, offrant le minimum requis pour un cadre de vie paisible et sain.

La villa incarne l'idéal du refuge individuel, conçu pour satisfaire les besoins d'une famille. Elle s'adapte de manière pertinente aux usages de deux classes sociales distinctes. La première est simple et basique, renfermant le strict nécessaire pour mener une vie saine, ce qui reflète l'ambition des habitations HBM en Tunisie, conçues pour répondre aux besoins essentiels d'un public bien spécifique. La seconde, en revanche, est une demeure prestigieuse dédiée à l'ostentation et à l'exposition sociale. Malgré leurs différences, ces constructions résidentielles



conservent une importance patrimoniale indéniable, car ils continuent d'influencer les modes de vie contemporains et d'interroger les dynamiques urbaines actuelles.

## Bibliographie

### Archives :

Archives nationales de la Tunisie : sous-série M5, carton 11, dossier 92.

Archives de la propriété foncière de la ville de Tunis : Titres Fonciers n° 721, n° 1296 et n° 6911.

Les archives de Paris : Mariages, V4E 8740 acte 540, année 1898.

### Ouvrages et articles :

ACKERMAN James S., 1997, *La Villa : de la Rome antique à Le Corbusier*, traduit de l'anglais par Serge Seraudie et Muriel Goldrajch, Hazan, Paris.

AKROUT-YAÏCHE Sémia (dir.), 2006, *Tunis 1800-1950 : Portrait architectural et urbain*, ASM, Tunis.

ALLIGON-LESAGE Michèle-Anne, 1983, *Formes et analogies de la villa bourgeoise tunisoise contemporaine*, thèse de doctorat (2 volumes) sous la direction de Beynard Teysse, Université de Panthéon Sorbonne, Paris.

AMMAR Leila, 2001, « Maisons et villas à Tunis 1900-1930 : un type d'habitat européen, des formes décoratives plurielles », in : *Archibat*, n°2, Tunis, pp.36-44.

\_\_\_, 2007, *Histoire de l'architecture en Tunisie : De l'antiquité à nos jours*, Centre d'universitaire, Tunis.

\_\_\_, 2009 (A), « La naissance de la voie publique à Tunis, de la création de la municipalité (1858) au Règlement de voirie (1889) », in : *Les économies émergentes : Trajectoires asiatiques, latino-américaines, est-européennes et perspectives maghrébines*, sous la direction de Yamina Mathlouthi, IRMC, l'Harmattan, Paris, pp.175-197.

\_\_\_ (dir.), 2011, *Formes urbaines et architectures au Maghreb aux XIX<sup>e</sup> et XX<sup>e</sup> siècles*, Centre de Publication Universitaire, Tunis.

\_\_\_, 2017, *La rue Tunis : réalités, permanences, transformations de l'espace urbain (1835-1935)*, Centre de publication universitaire, LAAM, Tunis.

AMMAR Samia, 2015, *Les cités d'habitations à bon marché de Tunis (1897-1939) : étude urbaine et architecturale*, thèse de doctorat sous la direction de Ahmed Saadaoui, Faculté des sciences humaine et sociales, Tunis.

BEN BECHER Fatma, 1899, *Tunis : Histoire d'une avenue*, Nirvana, Tunis.

BEN MOUSSA Esmahen, 2023, *Le quartier de Montfleury sous le Protectorat français Paysage urbain, acteurs et dispositifs architecturaux*, thèse de doctorat sous la direction d'Ahmed Saadaoui, Faculté des Lettres, des Arts et des Humanités, Manouba.

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

BLONDEL Jacques-François, 1771, *Cours d'architecture, ou Traité de la décoration, distribution et construction des bâtiments : contenant les leçons données en 1750 et les années suivantes*, Volume 1, Librairie Desaint, Paris.

BLONDEL Jacques-François, 1738, *De la distribution des maisons de plaisance et de la décoration des édifices en général*, 2 volumes, édition Ch. A. Jombert, Paris.

CHOAY Françoise et MERLIN Pierre (dir.), 1988, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, Presse universitaire de France, Paris.

COQUERY-VIDROVITCH Catherine et ODILE Goerg (dir.), 1996, *La ville européenne outre mers, un modèle conquérant ? (XV<sup>e</sup> - XX<sup>e</sup> siècles)*, L'Harmattan, Paris.

Le Corbusier et al., 2011, *Une maison - un palais*, Fage, Lyon.



- DAOULATLI Abdelaziz (dir.), 2019, *Tunis : métropole arabe méditerranéenne*, agence de mise en valeur du patrimoine et de promotion culturelle, Tunis.
- Dessort Roger, 1924, *Histoire de la Ville de Tunis*, Emile Pfister, Alger.
- DUNANT J. Henry, 1858, *Notice sur la Régence de Tunis*, J. G. Fick éditions, Genève.
- GIUDICE Christophe, 2006, *La construction de Tunis, ville européenne et ses acteurs de 1840-1945*, thèse de doctorat en histoire sous la direction de Daniel Rivet, université Panthéon-Sorbonne, Paris.
- MALVERTI Xavier et PINON Pierre (dir.), 1997, *La ville régulière : modèles et tracés*, actes du colloque organisé par le certificat d'études approfondies en architecture « Architecture urbaine » et la Fondation Gulbenkian, Picard, Paris.
- MECARSEL Joseph, 2017, *Architecture et présence entre idée, image et communication*, thèse de doctorat sous la direction de Pierre Litzler et Michel Durampart, École doctorale ED 509 sociétés méditerranéennes et sciences humaines, Toulon.
- MOSBAH Chiraz, 2006, *L'héritage colonial de la ville de Tunis entre 1900 et 1930 : étude architecturale et décorative des édifices de style néo-mauresque* (2 volumes), thèse de doctorat sous la direction de Marianne Barrucand et Pierre Pinon, Université Paris-Sorbonne.
- OLLAGNIER Claire, 2016, *Petites maisons de refuges libertin au pavillon d'habitation en île de France au siècle des lumières*, éditions Mardaga, Bruxelles.
- OTHMANI Houssemeddine, 2018, *Demeures bourgeoises privées du quartier Lafayette à la ville de Tunis entre 1900 et 1950*, master de recherche en science du patrimoine sous la direction d'Ahmed Saadaoui, Faculté des sciences humaines et sociales, Tunis.
- \_\_\_, 2019, « La « VILLA » au nord de la ville de Tunis pendant la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle : Essai d'étude sur le développement de la morphologie et de la fonctionnalité », in : *Al-Sabil : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'architecture maghrébines* [En ligne], n°8. URL : <http://www.al-sabil.tn/?p=5942>
- \_\_\_, 2025, *Les villas des quartiers nord de la ville européenne de Tunis dans la première moitié du XX<sup>e</sup> siècle : une étude urbaine et architecturale*, thèse de doctorat en archéologie, sous la direction du professeur Ahmed Saadaoui, Faculté des lettres, des arts et des humanités, Université de la Manouba.
- PINSON Daniel, 1988, *Du logement pour tous aux maisons en tous genres*, ministère de l'Urbanisme et du Logement Direction de la Construction LERSCO - Université de Nantes CNRS – Nantes.
- \_\_\_, 2017, « le pavillon n'est pas la maison », in : *SociologieS* [En ligne], Dossiers, Où en est le pavillonnaire ? mis en ligne le 21 février 2017, consulté le 24 novembre 2018. URL: <https://doi.org/10.4000/sociologies.5891>
- SANTELLI Serges, 1995, *Tunis : Le creuset méditerranéen*, C.N.R.S., Paris.
- SCEMAMA-LESSELBAUM Viviane, 2000, *Le passage : de la Hara au Belvédère : histoire d'une émancipation*, Éditions du Cosmogone, Lyon.