

Typologie : **Maison de la médina de Tunis**

Pays : Tunisie



CONTENU DE LA FICHE

Synthèse	Groupe analytique	Formes de la typologie	Inventaire des typologies du pays
État actuel de vitalité et conservation	Processus de transformation	Capacité pour être réhabilité	Lexique

SYNTHESE

C'est dans la ville de Tunis capitale du pays, crée au bord du lac du même nom sur une butte, qu'on rencontre une architecture ayant bénéficié à partir du XVIème siècle d'un apport massif du savoir-faire ottoman. Cette architecture est d'autre part l'aboutissement d'une tradition séculaire en matière d'habitat marquée notamment par la période hafside, et dont l'aboutissement est patent aussi bien dans les maisons groupées en médina que dans les résidences d'été en banlieue. Après l'accession à l'indépendance, les mutations culturelles et socio-économiques, les habitations ont été en majorité désertées par leurs occupants d'origine, pour être habitées par de nouveaux venus d'origine essentiellement rurale.



GRUPE ANALYTIQUE DE LA TYPOLOGIE

Urbain (Milieu)	Groupé (Implantation)	Fixe (Caractère)	Définitif (Origine)	Permanent (Usage)	« Assis » (Culture)	Élevé / moyen (Niveau économique)	Compacte (Morphologie)
--------------------	--------------------------	---------------------	------------------------	----------------------	------------------------	--------------------------------------	---------------------------

FORMES DE LA TYPOLOGIE



INVENTAIRE DES TYPOLOGIES DU PAYS

Maison de la médina de Tunis	Maison de Testour	Maison de Sdiman
Maison de la médina de Sfax	Maison du borj de la banlieue de Sfax	Maison de Tozeur (Djérid)
Maison de Matmata	Maison de Douiret-Cherini	Maison de Djerba

FORMES DE LA TYPOLOGIE

Implantation

On rencontre les constructions groupées en médina (Tunis) ou isolées dans les banlieues ; deux situations très différentes dans l'espace qui cependant n'apportent pas de variations significatives au schéma typologique. Bien sûr, celles de banlieue, non soumises à la contraignante densité de la médina, occupent des surfaces au sol plus généreuses.

Usage/activité associée

Habitation

Datation

Époque ottomane, XVIème siècle.

Altitude

En plaine, sur une butte.

Orientation

Toutes orientations possibles, selon leur emplacement dans le tissu urbain. Nuancées par l'orientation de la chambre principale.

Surface au sol

Habitations moyennes : 100 m²
Palais : jusqu'à 2 000 m²

Surface du logement

Habitations moyennes : 400 m²
Palais : jusqu'à 4 000 m²

Nombre d'étages

RC + 1. Il faut tenir compte en plus de l'utilisation importante qui est faite de la terrasse, en tant qu'espace domestique et social.

Nombre de logements

Un ou plusieurs logements

Nombre de familles

Une famille élargie. Parfois pour les familles aisées des serviteurs peuvent aussi s'ajouter. Autour des grandes demeures une certaine satellisation subsidiaire/dépendante peut avoir lieu.

Nombre moyen de membres par famille

8/10 membres



Schéma fonctionnel

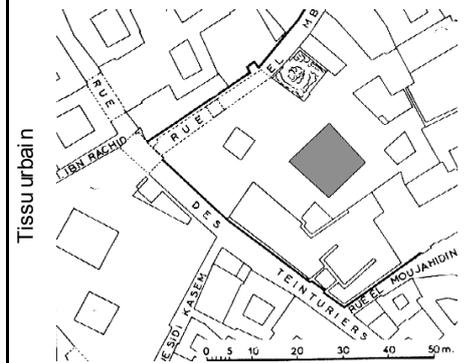
Comme dans le reste des médinas du Maghreb, c'est le patio qui constitue le centre de la maison. Pour les maisons plus modestes, disposant seulement d'un rez-de-chaussée et d'une terrasse, on retrouvera cependant la distribution des chambres longues entourant la maison. Ce sera le RC + 1 qui l'emportera le plus souvent. Cour limitée par des portiques, espace réservé de la vie familiale. Dans le cas des familles nombreuses, elles occuperont les deux niveaux. Dans les moins nombreuses, elles pourront utiliser le premier étage la nuit.

La cuisine et les toilettes, ainsi que les puits et la citerne, se trouvent au rez-de-chaussée.

La terrasse est un espace de vie à part entière. Lieu ouvert, transparent, aérien de la maison, par excellence.

Des encorbellements en façade sur les rues sont fréquents.

Bien que les différences de dimensions, de décor, de raffinement soient très importantes entre les maisons modestes, bourgeoises ou les grandes demeures ou palais, la structure de base reste toujours la même. À signaler aussi que dans le tissu urbain, elles sont mitoyennes.



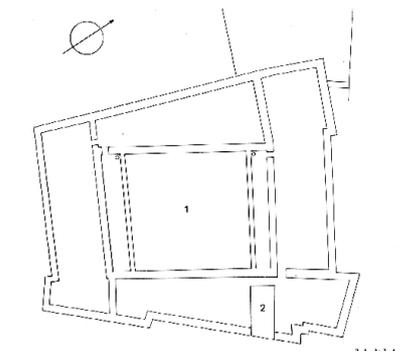
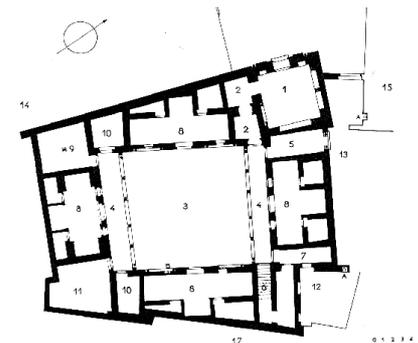
Tissu urbain

Élévation

Coupe

±0

Couverture



Murs

Porteurs en moellons et mortier de chaux aérienne. Parfois en pierre de taille.

Ossature

Murs porteurs. Franchissements bois et dalle de terre et chaux. La voûte y est présente aussi bien que les arcs.

Couverture

Utilisant généralement des couvertures horizontales en bois ou voûtées. Utilisant généralement des couvertures horizontales et très peu de couvertures inclinées. Les couvertures sont aussi bien en bois que voûtées. Dans les deux cas l'aspect de la texture de finition extérieure est identique, par application de chaux, pour en garantir l'étanchéité.

Revêtements de finition

Généralement enduit en mortier de chaux aérienne appliquée sur les murs en moellons. A titre décoratif (principalement sur les façades intérieures) faïence sur les murs, combinée avec des lambris de marbre, ainsi que du stuc sculpté sur les parties supérieures. Les murs extérieurs sont surtout badigeonnés.

Ouvertures et saillies en façade

Très peu d'ouvertures en façade. Aspect de murs compacts percés seulement par les portes, bien que les façades libres dans les grandes demeures ne manquent pas d'ouvertures.

En tout cas, cette typologie est pensée et organisée pour que toutes ses ouvertures donnent sur la cour intérieure, le patio, où se déroule une bonne partie de la vie domestique.

Systèmes traditionnels de conditionnement de l'air

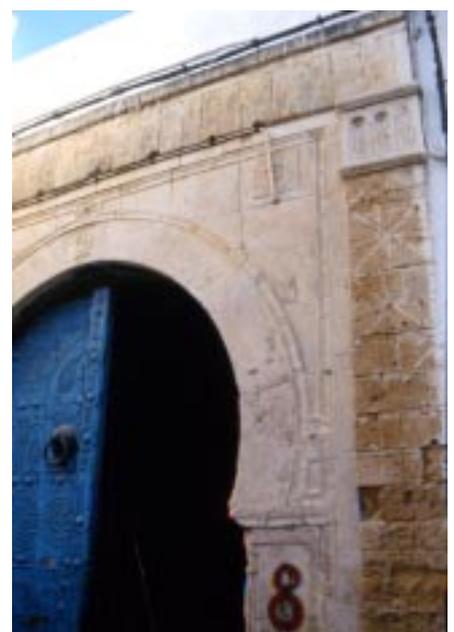
Située dans une zone climatique où les vecteurs chaleur/ensoleillement/lumière sont plus contraignants que le froid, cette typologie est liée à ces conditions. La compacité morphologique de la médina, le rôle régulateur du patio (puits de lumière, ventilation, transition) et les matériaux (terre, chaux) utilisés pour les couvertures, ainsi que leur finition (chaulage/blanc) contribuent au microclimat des médinas et de leurs maisons.

Systèmes d'approvisionnement en eau potable

Utilisation simultanée du puits (accolé à un mur du patio) et de la citerne (au-dessous, au centre de la cour et récupérant les eaux de pluie ; elle n'a pas été délaissée avec l'adduction d'eau courante).

Systèmes d'évacuation des eaux usées

Se faisait par les fosses, avant l'avènement de l'assainissement public.



ETAT ACTUEL DE VITALITE ET CONSERVATION

On se trouve face à une large fourchette d'états de conservation et de vitalité. A côté de maisons toujours entretenues et remplies d'une vie familiale dynamique, on rencontre des demeures « squattérisées » ou tout simplement abandonnées dans un état ruineux.

Un grand effort de revitalisation est mené dans la Médina de Tunis au travers de l'A.S.M. (Association de sauvegarde de la Médina de Tunis) depuis des années, ainsi qu'un programme de réhabilitation au niveau des *oukalas*¹, mené par les pouvoirs publics, notamment la Municipalité de Tunis.

PROCESSUS DE TRANSFORMATION

Effet / Cause

Depuis son accession à l'indépendance, la Tunisie a connu une évolution socio-économique et culturelle, accentuée au cours des dernières décennies.

Le développement économique a généré une amélioration des conditions de vie, et un accroissement démographique notable. L'évolution sociale a été marquée par une déstructuration des modes de vie communautaires, conséquence de l'individualisation de la production économique. Ce processus a abouti en définitive au passage de l'habitation patrilocale à caractère traditionnel à l'habitation individuelle, dite moderne. L'architecture traditionnelle caractérisée par la fixité de ses formes n'apporte plus les réponses suffisantes aux nouveaux besoins qui se dessinent en matière d'habitat. C'est ce qui a poussé les concepteurs à produire une nouvelle architecture qui se veut mieux adaptée mais qui se cherche encore.

Transformations typologiques

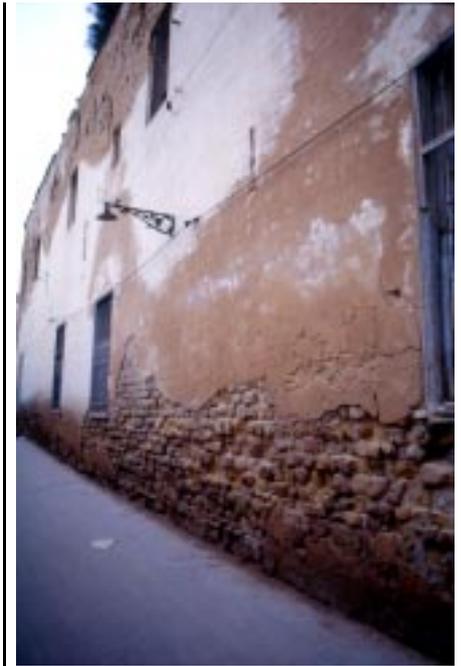
- Le magasin, la chambre à provision, ainsi que la salle d'ablutions transformés sont affectés à d'autres usages (pièces d'habitation, salle de bains, etc.). *Ces changements sont dus à l'éclatement de la famille patriarcale et à l'évolution du mode de vie.*
- Modification du paysage urbain aussi bien au niveau de la volumétrie qu'au niveau de la structure et de l'organisation spatiale. *Les origines sont diverses et pas nécessairement liées à l'abandon de certains matériaux et techniques traditionnels. L'adoption d'un nouveau code d'urbanisme marginalisant l'architecture introvertie (maison à patio sans façades extérieures) au profit d'une architecture extravertie est l'une d'elles.*
- Définition de nouvelles organisations spatiales. *Affectation de nouveaux espaces (chambre à coucher, salon, salle à manger, etc.) et éclatement de la famille patriarcale traditionnelle (qui regroupait le père et ses enfants de sexe mâle mariés).*
- Amélioration des installations sanitaires et des transformations pouvant toucher la cuisine et certaines pièces. *Superposition de deux pratiques sociales de l'espace (l'une traditionnelle et l'autre « moderne ») de façon spontanée.*
- Morcellement de la maison traditionnelle et sa transformation (tant bien que mal) en plusieurs maisons ou maisonnettes généralement assez défigurées. *Éclatement de la famille et conséquences des dispositions d'héritage.*

Changement d'usage

- Abandon de la maison par ses anciens propriétaires pour être transformée soit en *oukala*¹ soit en ateliers d'artisanat ou en restaurants. *Changement du propriétaire de la maison ou de son statut social.*
- Abandon des *Makhzen*² (dépôts, magasins). *Changement du propriétaire de la maison ou de son statut social.*

Changement dans l'utilisation des matériaux et des techniques de construction

- **Utilisés, vivants** : la chaux (principalement utilisée comme badigeon et dans l'étanchéité des terrasses, même dans les habitations modernes).
- **Peu utilisés, en déclin** : la pierre taillée (elle demeure cantonnée actuellement dans un rôle strictement décoratif et occasionnel). *Le béton armé, la brique industrielle ainsi que d'autres produits rouges se sont imposés.*
- **N'étant plus utilisés** : la pierre taillée en gros œuvre.
- **Nouvelles incorporations** : le ciment, le béton armé, l'acier et les produits rouges industriels. *Les raisons de ce succès sont économiques (disponibilité sur le marché) et psychologiques, voire culturelles (leur utilisation est associée à la modernité).*



CAPACITE POUR ETRE REHABILITEE

Aspects de la typologie

Notation de 0 (très mauvaise) à 10 (excellente)

- . Capacité pour être vendue ou louée sur le marché immobilier | 5
- . Capacité pour s'adapter aux exigences familiales et sociales actuelles | 2
- . Capacité pour s'adapter aux exigences de confort actuel | 4

Notation de 0 (insignifiante) à 10 (très grande)

- . Difficulté technique pour la réhabiliter | 6
- . Difficulté administrative pour la réhabiliter | 0
- . Difficulté budgétaire (coût très élevé) pour la réhabiliter | 5

Barrières qui empêchent/provoquent que l'utilisateur ne décide pas de réhabiliter

Notation de 0 (ne représente pas une barrière) à 10 (représente une très importante barrière)

- . Difficultés administratives | 0
- . Difficultés techniques importantes | 3
- . Dégradation irréversible du bâti | 3
- . Catalogage/protection du bâtiment | 2
- . Coût important de réhabilitation | 6
- . Absence d'aides économiques/subventions | 2
- . Coût du projet et des autorisations | 5
- . Statut du bâti/location | 5
- . Inflation des prix immobiliers | 2
- . Dégradation sociale (délinquance, etc.) | 2
- . Dégradation environnementale (absence d'infrastructures minimales, etc.) | 1
- . Désir de changer ce bâti pour du bâti moderne | 9
- . Manque de sensibilisation/valorisation de la part des usagers | 9
- . N'est pas jugé nécessaire (par l'utilisateur) | 8

Commentaires

Ces appréciations s'appliquent à une maison de qualité moyenne appartenant à une famille de classe moyenne. La réhabilitation des maisons bourgeoises de Tunis soulève davantage de difficultés sur tous les plans, notamment budgétaires. Le coût de la restauration de l'une de ces maisons peut dépasser dix fois le prix d'une nouvelle construction. De même que les transformations touchant les maisons les plus modestes peuvent échapper totalement à tout contrôle administratif et technique, tout en gardant une cote relativement importante sur le marché immobilier de cette catégorie d'habitat.



LEXIQUE

1. Oukala : dit surtout d'une maison transformée de façon spontanée en habitation collective pour des nouveaux venus essentiellement d'origine rurale.
2. Makhzen : magasin à provisions attenant à une habitation.