

# La construction de Tunis « ville européenne » et ses acteurs de 1860 à 1945

## Christophe GIUDICE

Le texte proposé ci-dessous est une version remaniée d'une présentation de recherche doctorale (Université de Paris Panthéon Sorbonne sous la direction de M. Daniel Rivet) réalisée dans le cadre du séminaire de l'IHTP. *Conflit coloniaux et post coloniaux* coordonné par Anne-Marie Pathé, Marc Michel, Charles Robert Ageron et Daniel Rivet (Paris, mars 2001). Ce sont les axes et la démarche du travail entrepris qui sont abordés. Cette recherche est le résultat d'une réflexion menée dans le prolongement d'un DEA sur *les Italiens de Tunis entre 1860 et 1960*.

### COMMENT ABORDER L'ÉTUDE D'UNE VILLE COMME TUNIS ?

Le point de départ de cette recherche est de considérer la ville comme le produit des populations qui l'habitent, des hommes et des femmes qui ont marqué le paysage, qui en ont forgé l'identité, le caractère. La ville est alors assimilée à un organisme vivant, dont l'évolution est issue de structures héritées du passé et de l'action de groupes sociaux qui ont le pouvoir, à la fois, de la transformer et de la faire durer. Notre approche ne se réduit pas à une étude des fonctions assurées par la ville, ni à la description des objets qui la peuplent ou à une histoire de leurs aménagements. Identifier la ville par des indicateurs simples tels que le plan, la taille, la surface, la densité, l'habitat, ne peut donner un éclairage précis sur les conduites personnelles ou collectives des acteurs.

La ville est façonnée, modelée par l'ensemble des projets, des groupes sociaux qui ont occupé son sol. C'est une société multiple et complexe, inscrite dans un espace et dans le temps qui en est le moteur.

Cette étude consiste donc à porter un regard sur la ville, de la considérer comme le théâtre d'opérations de populations originales. Il s'agit de lire le paysage, le décor comme un des témoins de l'histoire de ses habitants. L'ensemble des expériences humaines, perceptibles au travers du mobilier urbain, des infrastructures de la ville, constitue le cœur de notre problématique de recherche. C'est d'une histoire sociale et urbaine dont il est question<sup>1</sup>,

entre 1860 et 1945<sup>2</sup>. Nous nous intéressons ici à l'analyse de la spécificité des hommes et des femmes qui ont permis la création de quartiers particuliers.

Une vue aérienne de Tunis révèle, encore aujourd'hui, l'existence de deux ensembles urbains différents qui vus du ciel se distinguent par la forme, le plan et la taille. À l'ouest, se trouve la ville historique, la *médina* avec ses deux faubourgs (Rbat el Jdid et Rbat el Souika). C'est la cité arabo-musulmane : les rues sont étroites, sinueuses et bordées de boutiques. Les habitations sont basses, organisées autour d'une cour centrale, à l'écart des espaces d'activités commerciales ou industrielles. Un réseau de ruelles mène des portes d'entrée au plus important lieu de culte, la mosquée Zitouna. Chaque porte est reliée aux souks et à la grande mosquée ainsi qu'à toutes les autres portes. Roger Letourneau définissait ainsi la *médina* : « *c'est à un dédale, à un labyrinthe, que fait penser la photo aérienne d'une ville musulmane quelconque*<sup>3</sup> ». C'est donc un ensemble complexe, traditionnellement présenté comme un labyrinthe, une sorte de puzzle éclaté où l'européen, l'étranger se sentirait très éloigné<sup>4</sup>. De ce point de vue, Tunis présente toutes les caractéristiques d'une ville musulmane, mais sa médina ne constitue qu'une partie du paysage urbain.

À l'est de la capitale se situe la ville dite moderne, nommée ainsi par opposition à la *médina*, apparentée au quartier historique. Du nord au sud, elle est comprise entre le Belvédère et la colline de Sidi Bel Hassen, d'ouest en est entre la porte de France (Bab el Bahr) et le lac Bahira. Elle présente de larges avenues bordées de trottoirs et d'immeubles de quatre à cinq étages. Les axes de circulation se croisent à angle droit et dessinent un plan en damier. L'avenue principale se prête aisément à la promenade<sup>5</sup>, tout comme dès les années 1920 à la circulation des tramways et des automobiles. Des commerces de luxe, des hôtels, des cafés, des salles de spectacle donnent à ce quartier un aspect familier aux voyageurs européens<sup>6</sup>. À son extrémité, cette artère débouche sur le port de Tunis et la ligne de chemin de fer, Tunis-la Goulette-La Marsa (TGM) qui relie la capitale à sa banlieue nord<sup>7</sup>.

Malgré leur aspect contrasté, ces deux parties de la ville n'ont jamais suscité l'enthousiasme des commentateurs. La *médina* a toujours été perçue comme un espace

exotique suscitant les plus vives curiosités. Les fantômes les plus variés se sont exprimés sur cet espace, à la fois envoûtant, charmant avec ses odeurs, ses couleurs, ses musiques, mais aussi intrigant, dangereux, car différent et étranger. Durant le protectorat et jusque dans les années 1970, on n'a cessé d'aménager la *médina*, de la modifier afin de faciliter la circulation et l'hygiène. Quant à la ville neuve, qui, dans un premier temps, s'est développée le long de l'avenue de la Marine, vers l'est et le sud, puis vers le nord, elle a été longtemps décriée, dépréciée. Pour certains le projet était raté, trop peu ambitieux. Pour d'autres le choix d'installer un port dans ce site inapproprié était une erreur. Paul Sebag, dans son monumental livre sur cette ville, précise bien que ceux qui avaient présidé à la naissance de la ville neuve n'avaient pas vu grand : elle n'offrait guère au promeneur de belles perspectives. Il avait manqué à la Municipalité de l'ambition et les moyens de mettre en œuvre une politique urbaine audacieuse.

Il n'en demeure pas moins que la ville moderne est rapidement devenue la chasse gardée des Juifs et des Européens. Abdelhamid Hénia interprète la faible représentation de notables musulmans dans la ville neuve comme une réponse à l'exclusion que subissaient Juifs et Européens. En effet, avant le pacte fondamental de 1857, il leur était encore interdit d'acquérir directement des biens immobiliers<sup>8</sup>.

Ce n'est qu'à partir des années 1920, que de riches familles tunisoises quittent la vieille cité pour résider en dehors de la *médina*. Les nouveaux mode de vie ne correspondant plus aux vastes maisons héritées des siècles passés, certains renoncent à l'habitat familial pour s'installer à la Marsa, d'autres souhaitent profiter du confort des habitations de la ville neuve. Cette désaffection de la *médina* s'est faite en deux temps. Ce sont d'abord les juifs de la *H'ara* et du *Suq el Grana* qui se sont déplacés peu à peu vers la ville moderne, suivis, dans un deuxième temps, par les bourgeois tunisois<sup>9</sup>. On note, chez ces derniers une occidentalisation du mode d'habiter. Les objets, le mobilier, l'équipement (électricité) envahissent les demeures bourgeoises. Les familles nouvellement fondées quittent la maison patriarcale pour vivre dans des logements individuels. Ce mouvement s'est intensifié après la Seconde Guerre Mondiale et plus encore après l'Indépendance et le départ des Européens. Les grandes maisons de la *médina* ont été louées à la pièce aux populations issues des campagnes (les néo-citadins), celles des quartiers européens à la bourgeoisie, aux fonctionnaires du nouvel état indépendant<sup>10</sup>. Au début des années 1950, le constat était alors édifiant. La *médina* était dans un état de délabrement avancé, des populations pauvres s'y étaient installées, mais n'avaient pas les moyens d'entretenir des maisons délaissées pendant de nombreuses années. Certaines menaçaient de s'écrouler, d'autres devenaient insalubres<sup>11</sup>.

Vingt ans plus tard, au Maghreb et dans l'ensemble du monde arabe, de nombreuses études se sont focalisées sur la dégradation des villes anciennes et sur l'analyse de leur population. Ces travaux s'attachaient à comprendre les structures sociales qui préexistaient avant l'installation récente de populations rurales, de sonder les besoins en

logements et infrastructures sociales. Cette démarche était sous-tendue par une prise de conscience de la valeur historique et culturelle des *médinas*, qu'il était urgent de préserver.

#### *Sauvegarder un patrimoine pour retracer une mémoire*

En 1967, l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (A.S.M.) voit le jour dans cet esprit de conservation. Un vif émoi avait traversé le pays devant l'annonce du projet de la construction d'un boulevard traversant la *médina*, rendant ainsi plus facile les communications entre les parties est et ouest de la ville. En effet, deux solutions se présentaient aux aménageurs et urbanistes : raser les quartiers anciens afin de résoudre les problèmes de logement et de circulation ou préserver et entretenir un patrimoine historique synonyme de frein pour le développement d'une ville moderne. L'A.S.M. s'est alors engagée à entretenir et à préserver le patrimoine architectural de la *médina*. Plusieurs opérations de restauration et de réhabilitation ont été menées. Elle a même été enregistrée sur la liste du patrimoine universel par l'UNESCO en 1979. Ainsi aujourd'hui, cette petite partie de la ville (270 ha pour 100 000 habitants) n'est plus menacée de disparition. Et la *médina* est à nouveau revendiquée par les Tunisois comme une partie intégrante du patrimoine local et de l'identité nationale<sup>12</sup>.

Toutefois ce travail de préservation et de sauvegarde du patrimoine urbain reste à mener dans les quartiers européens. Durant de nombreuses années, ces quartiers issus de la colonisation ont été délaissés pour diverses raisons. Or, nous assistons aujourd'hui à une dégradation sérieuse de leurs constructions. Les façades sont délabrées, les logements peu entretenus. Certains sont même détruits pour des raisons de sécurité. L'état actuel de ces quartiers est proche de ceux de la *médina* durant les années 1950. Pour faire face à cette dévalorisation du bâti, l'A.S.M. a engagé depuis 1997 un programme d'inventaire et de préservation du patrimoine européen. Ce projet a abouti à la réhabilitation et à l'embellissement de plusieurs bâtiments de l'avenue Habib Bourguiba. En janvier 2001, paraissait au Journal Officiel Tunisien, une liste de monuments classés et à préserver. Dans cet inventaire, on dénombre sept édifices construits entre la fin du XIX<sup>e</sup> et l'entre-deux-guerres<sup>13</sup>. Il n'en reste pas moins que l'on assiste, dans certains quartiers, à la destruction de pans entiers de la cité coloniale.

C'est le cas de la Petite Sicile, un quartier situé près du port et de la gare de chemin de fer. Les ateliers et les habitations datant de la fin du XIX<sup>e</sup>, début du XX<sup>e</sup>, sont actuellement démolis pour laisser place à des bureaux ou à des commerces. Mais le plus important est que la structure interne du quartier est modifiée. Ce qui faisait encore l'identité de la Petite Sicile disparaît, les garagistes, ferrailleurs, ateliers de mécanique ferment les uns après les autres.

Depuis février 2001, un concours d'urbanisme et d'aménagement a été lancé par la municipalité de Tunis afin de remodeler cette partie de la ville, s'inscrivant dans un vaste projet d'aménagement et de développement de Tunis-Sud. Il est question de créer un pôle commercial et résidentiel de haut standing autour du port de Tunis et sur

la presqu'île de Madagascar. C'est un vaste ensemble immobilier regroupant 30 000 habitants qui doit donner « un nouveau visage au centre de Tunis »<sup>14</sup>. La proximité de l'avenue Bourguiba permettrait d'étendre les activités tertiaires du centre ville. Les différents projets sont tenus de prendre en compte les particularités de ce quartier dont la vocation première était industrielle, artisanale et résidentielle. On assiste à la disparition d'un haut lieu du prolétariat tunisois, principalement animé, dans ce périmètre, par la communauté italienne jusque dans les années 1950. Avec cette transformation, une partie du passé s'estompé, une partie de la mémoire de la ville s'évanouit.

D'autres quartiers dotés d'immeubles construits à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle sont touchés par ce phénomène. L'avenue Mohamed V est aujourd'hui le théâtre de profondes transformations. De grandes banques s'installent sur des espaces autrefois délaissés, ou jugés secondaires. Jusqu'au milieu des années 1950, la proximité du lac, de ses eaux stagnantes, nauséabondes, et son sol vaseux faisaient de cette belle avenue bordée de palmiers une artère vide et périphérique<sup>15</sup>.

On retrouve le même processus dans le quartier Lafayette où la fonction résidentielle de la rue d'Égypte, perd du terrain au profit de l'activité tertiaire. De nombreuses habitations construites dans l'entre-deux-guerres sont détruites ou transformées pour laisser place à des bureaux.

Bien sûr, ce phénomène n'est pas propre à Tunis, l'ensemble des grandes villes connaissant des évolutions similaires. Mais, à Tunis, il nous est apparu que le travail de mémoire urbaine s'imposait d'autant plus qu'une grande partie des hommes et des femmes qui ont élaboré et construit la cité ont disparu presque entièrement. Le bâti, les immeubles, les édifices, témoins de cette histoire, sont destinés au même sort. Ce n'est pas une opération de sauvetage qui est ici entreprise. Mais, comme le rappelait Lucette Valensi en 1998, à propos de l'écriture de l'histoire des juifs de Tunisie, c'est peut être parce que ces quartiers ne sont plus ce qu'ils étaient autrefois que l'on éprouve le besoin de les découvrir, de les connaître, de raconter leur histoire<sup>16</sup>.

## LIRE LE PAYSAGE, OBSERVER, POINTER, REPÉRER

### *Quelle signification donner à l'observation ?*

Celui qui souhaite étudier la ville européenne est aujourd'hui placé dans une situation analogue à celui qui voulait comprendre l'organisation de la *médina* au début des années 1970. Roberto Berardi, auteur d'une étude sur la signification du plan de la *médina* de Tunis, décrivait alors la démarche qu'il devait utiliser pour contourner les difficultés créées par le mauvais état de conservation de la ville arabe<sup>17</sup>. Il s'est d'abord intéressé à l'espace bâti. Il a inventorié les différents types de constructions, puis il s'est interrogé sur la signification de ce produit social.

Pour comprendre pourquoi et comment avait été élaborée une habitation, il a donc cherché à comprendre comment elle était occupée, utilisée, vécue, afin de percevoir quelles modifications avaient été entreprises. Son but étant de se rapprocher le plus possible de l'état initial de la construction. Cette démarche est éclairante sur deux points. D'une part, elle indique la nature des besoins actuels d'un quartier ou d'un logement à travers ses trans-

formations. D'autre part, elle livre par fragments quelques aspects de l'ancienne conception et, par ricochet, une partie du passé resurgit. Nous avons repris cette technique pour étudier deux quartiers (Lafayette et Petite Sicile) l'idée étant de considérer les bâtiments formant le paysage urbain comme les témoins de la politique urbaine pratiquée à Tunis de 1860 à 1945.

### *Repérer dans le paysage les traces du passé*

Dans un premier temps, nous avons repéré les édifices caractéristiques de chaque quartier. Nous avons relevé bâtiment après bâtiment, le maximum d'information qu'il était possible de récolter sur les façades : localisation, nom de l'architecte, de l'entrepreneur, nombre d'étages, date, type de bâtiment, etc. C'est donc en partant de l'espace bâti encore existant que nous avons décidé d'aborder l'étude des quartiers européens de Tunis.

Cette pratique est courante chez les architectes et historiens de l'architecture, la même démarche a été entreprise pour Casablanca<sup>18</sup>. Elle nous permet de faire ce qui est possible d'étudier en l'état. On peut y voir les différentes adaptations, transformations, ajouts ou amputations. L'étude des façades peut livrer une foule d'indications sur la nature du bâtiment, sur les manières d'habiter, d'occuper l'espace. Mais elle ne peut pas nous amener à comprendre les logiques intellectuelles, économiques, politiques et culturelles qui ont abouti à cette réalisation. Elle ne nous permet pas de connaître les mécanismes qui ont permis la naissance de ces quartiers. Cette technique ne peut aboutir à un résultat satisfaisant que si elle est associée à des données que l'observation seule ne peut fournir. Il convient donc d'enrichir l'investigation par une étude archivistique du bâti, une analyse des documents qui ont permis la naissance de ces constructions. D'autres sources sont indispensables pour comprendre comment s'était construit, à Tunis, une ville neuve entre 1860 et 1945.

### *Repérer les acteurs*

Quels documents choisir pour retrouver les différents intervenants, les différents procédés techniques, juridiques, financiers, qui ont permis la construction d'un immeuble ou d'une villa ?

Quelle est la place de l'État, de la puissance coloniale, des grandes entreprises, des banques, des grands et petits propriétaires, des architectes, entrepreneurs, maçons, locataires et commerçants ? À partir de quand, pour quelles raisons un quartier devient-il attractif ? Comment l'ensemble des terres agricoles qui entourent la cité, est-il transformé en espace urbain ? Pour répondre à ces questions et reconstituer l'ensemble de la chaîne des acteurs de l'urbain, nous avons utilisé plusieurs sources : bulletin municipal, autorisations de bâtir, titres fonciers.

## VARIER LES SOURCES POUR CHANGER D'ÉCHELLES ET FAIRE UNE HISTOIRE « AU RAS DU SOL »

### *L'histoire des décideurs*

Pour relater l'histoire des transformations de Tunis, il est possible d'étudier les traces laissées par les décideurs, par ceux qui ont eu la charge de gérer les affaires de la cité. Mais l'ambition est de partir d'en haut pour descendre vers ceux qui, au quotidien, ont fait vivre les quartiers, les rues, les immeubles et les logements. Pour faire cette « *histoire au ras du sol* »<sup>19</sup>, le choix de la source est déterminant.

Les bulletins municipaux apportent des éléments de réponse sur les débats institutionnels. On y apprend quelles étaient les priorités, les difficultés propres à la cité et surtout les méthodes de gestion des problèmes quotidiens de la ville comme des grands projets urbains entre 1913 et 1945<sup>20</sup>. Quelques comités de locataires ou de propriétaires apparaissent parfois dans ces bulletins. Ils tentent de faire respecter leurs intérêts, au sujet de la viabilisation d'une voie ou en matière d'expropriation. Toutefois, dans ce type de source, ce sont essentiellement les responsables de la cité qui se mettent en scène. Il est difficile de percevoir les effets des décisions municipales sur les individus.

Le choix de l'individuel, du singulier, permet une autre approche du social. Par l'étude d'un destin particulier, d'une communauté, d'un bâtiment, d'une rue, on peut révéler la complexité des relations, la multiplicité des espaces et des temps dans lesquels s'inscrit l'ensemble des acteurs. Nous souhaitons donc étudier le social non pas comme un objet doté de propriétés, mais comme un ensemble d'interrelations mouvantes à l'intérieur de configurations en constantes adaptations<sup>21</sup>.

Il est question d'appréhender l'ensemble de la complexité du fait urbain en prenant en compte de multiples faits qui, pour être isolés ou inattendus, n'en font pas moins partie de l'expérience collective. Pour aborder cet aspect de la production de l'urbain nous avons analysé en premier lieu les autorisations de bâtir.

#### *Une étude minutieuse des bâtiments*

Les autorisations de bâtir permettent d'aborder l'évolution des constructions, immeuble après immeuble. Composées principalement de plans et de données techniques, nous y trouvons également les indications de l'architecte, du propriétaire, des rectifications imposées par les services de la topographie et de l'ensemble des modifications subies par le bâtiment. Ces documents, dont la vocation première est d'accompagner les bâtisseurs dans leur tâche, permettent à l'historien de mettre en relation les destinées humaines avec le paysage urbain. Par ailleurs, les projets immobiliers des individus répondent à une attente sociale, à un projet personnel ou collectif. Ce sont ces projets que traduisent les autorisations de bâtir. Avec ces documents, il est possible de percevoir, de façon nuancée, l'action des individus sur l'édification des quartiers et de l'ensemble de la trame urbaine.

Jean Boutier rappelle, à juste titre, que les formes spécifiques d'enregistrements qui portent à l'archive la marque indissoluble de l'institution qui les met en œuvre<sup>22</sup>. Le questionnement sur l'autorisation de bâtir et sa fabrication en tant qu'archive rend la réflexion fructueuse. Étudier ces documents dans le cadre de la gestion immobilière de la cité est pour nous une démarche primordiale pour comprendre une société citadine et les mécanismes de la production d'objets urbains.

Les titres fonciers de propriété complètent ce premier corpus archivistique. Ces archives immobilières permettent, au travers d'une parcelle de terrain, de retracer des actions individuelles, des parcours professionnels et des itinéraires de vie durant le protectorat. La conservation foncière est l'organisme qui reçoit la charge d'établir un

titre de propriété. Il ne faut pas perdre de vue les raisons de la création de cette institution et des documents qui y sont stockés. En 1885, Paul Cambon, instaure une loi inspirée de l'*Act Torrens*<sup>23</sup> afin d'activer l'entreprise coloniale en Tunisie. Les autorités françaises souhaitent alors attirer des capitaux pour coloniser les terres. Ils instaurent une loi foncière dont le but est de détourner le statut des terres agricoles de la loi musulmane. Il faut éviter les ventes multiples d'une même propriété, permises par le système antérieur. Or cette loi va s'appliquer à l'espace urbain : il devient possible d'immatriculer la propriété et d'obtenir un document qui garantit à son acquéreur une sécurité lors des achats et des ventes. L'acte enregistre l'ensemble des opérations et mentionne ce qui est indispensable à sa gestion, à son contrôle. L'institution et les documents consultés sont donc des outils développés par la puissance coloniale afin de permettre aux capitaux et aux colons de s'implanter en Tunisie.

Néanmoins, pour l'historien de la ville, le titre foncier est une source extrêmement riche qui permet d'appréhender une multitude de données sociales. On y découvre les identités des différents propriétaires, des épouses, des enfants, les lieux d'habitations, les professions, la nature des fortunes, l'étendue des biens possédés et des sommes engagées pour acquérir un bien. D'autres pratiques sociales apparaissent par la nature des mariages, des confessions religieuses, des conseils de famille, des naturalisations, des testaments ou des dots...

Un titre de propriété permet à lui seul de recueillir une somme importante d'informations sur un individu, sa famille et les relations qu'ils entretiennent avec le reste de la société (les tractations financières, les hypothèques, les ventes, les achats). Toute la complexité d'une société urbaine, les jeux de relations de la société tunisoise, entre 1860 et 1945, sont ainsi mis à jour.

L'exploitation de ces sources foncières, rend possible la reconstitution des structures sociales et met en lumière la nature des relations entre les habitants de la cité. À titre d'exemple, tout en retraçant l'histoire des deux quartiers, nous insisterons sur la façon dont un titre foncier ou une autorisation de bâtir peuvent ensemble révéler des conduites sociales en matière de production de l'urbain.

#### LE QUARTIER COMME OBJET D'ÉTUDE

Face à l'étendue de la cité et la masse d'informations recueillie, il nous a paru indispensable de restreindre l'espace étudié. Un premier travail a donc été d'isoler des échantillons permettant de répondre à la problématique de départ. Il s'agissait de choisir un ou plusieurs quartiers de la ville, urbanisés dans le périmètre dit « européen ». En faisant varier l'échelle d'observation, il était impératif de choisir un quartier mais également une rue, un immeuble, une maison, un appartement qui soient utiles à la compréhension de la construction de la ville. Le « cahier des charges » nous imposait de retenir des espaces dans lesquels des espoirs de promotion sociale s'étaient exprimés. Nous avons retenu pour ces raisons dans la Petite Sicile et dans le quartier Lafayette, la rue d'Égypte.

Une multitude de critères différencie ces deux espaces. On peut retenir les étapes de leur construction, la composition des populations, les activités et la physionomie.



D'après le *Journal Officiel Tunisien*, le quartier de la *Petite Sicile* a été viabilisé entre 1881 et 1890, le quartier Lafayette à partir de 1910 et 1914. Toutefois la publication de la viabilisation d'une rue ne signifie pas obligatoirement son acte de naissance. Pour les deux échantillons, la publication au JOT. intervient bien après l'installation de populations sur les parcelles. De plus, certains quartiers ont connu un développement bien des années après leur viabilisation.

#### *Des espaces de promotions sociales*

Ces deux quartiers étant habités par des populations caractéristique et remarquables : la Petite Sicile, au sud de la ville, est le lieu où le prolétariat urbain s'est concentré et développé pendant de nombreuses années. Le port et ses activités ont donné une singularité à cette partie de la ville. De condition modeste et composée, pour une grande partie de Siciliens et de Sardes, les habitants de la Petite Sicile étaient réputés dangereux. Il fallait en contrôler les mouvements, faits et gestes. Le Sicilien apparaissait régulièrement dans la presse de l'époque mêlé aux crimes de tous ordres. Il était présenté comme un personnage inquiétant, imprévisible, violent, hautement dangereux, usant du couteau et du revolver pour des motifs jugés futiles<sup>24</sup>. Le quartier était donc réputé dangereux, à la périphérie de la bonne citoyenneté. De plus, la proximité du port conférait à ce quartier, une atmosphère difficile à supporter l'été. Les eaux stagnantes du port et les égouts de la ville rendaient l'air difficilement respirable. Ce quartier, nous l'avons vu, est aujourd'hui dégradé, en pleine restructuration, il est encore mal considéré. Mais, cette étendue marginale a permis à la main d'œuvre italienne de trouver une dignité en trouvant un domicile non loin de son lieu de travail, principalement le port, les chantiers et les ateliers de la ville.

En revanche, le quartier Lafayette, situé au nord de la ville est en revanche celui qui, dans l'esprit des tunisois, pouvait permettre l'acquisition d'un statut supérieur en se mêlant aux européens. Il regroupait des Français, des Italiens, des Juifs livournais comme des Maltais. Il s'agissait d'un espace principalement résidentiel et commercial réunissant la petite et moyenne bourgeoisie. Il regroupait en 1956, 2 670 juifs tunisiens, 5 490 français, 2 160 italiens<sup>25</sup>. Pour une partie de la communauté juive, il a représenté l'occasion de sortir de la « hara » de se fondre dans la population européenne et d'accéder à un statut comparable à celui des français de « souche ».

Ainsi, bien que ces deux quartiers n'aient pas été viabilisés à la même époque, leur histoire témoigne de l'évolution de la cité et des processus qui l'ont animée. Ces deux espaces offrent l'exemple d'une promotion sociale et sont l'expression de l'insertion d'agents de la colonisation en milieu urbain.

#### **LA PETITE SICILE, UN QUARTIER GAGNÉ SUR DES MARÉCAGES**

En 1865, la famille Fasciotti reçoit du Bey, un terrain à titre privé et gracieux, à charge pour elle de combler les marécages et de gérer l'écoulement des eaux usées. Ce terrain forme un quadrilatère limité par les avenues de la Marine, de Carthage, de la rue des Flandres et celle des Mareschaux. Madame Fasciotti est issue d'une ancienne

famille génoise de Tunisie, les Gnecco. Née à Gênes, le 17 janvier 1829, elle épouse le 15 avril 1845 Eugène Fasciotti, ancien préfet de Naples et sénateur à Rome<sup>26</sup>.

À partir de 1865, Carlotta Fasciotti achète de pleines charrettes de gravats afin de combler son terrain. Peu à peu, un vaste domaine de près de 13 hectares est en partie gagné sur le lac. Madame Fasciotti puis ses enfants ont géré ce bien immobilier jusqu'en 1951. Le rôle de cette famille dans la conquête de nouveaux espaces est donc central, car il permet de répondre à l'absence de terrains constructibles, les autres étant figés par leur statut de biens habous. Cette propriété dénommée « Carlotta Fasciotti-Gnecco », est immatriculée le 17 février 1897. Lors de l'inscription, il est indiqué sur le titre, que de nombreuses constructions et des rues privées sont présentes sur le terrain. La propriété est également bordée de treize propriétés.

Dans l'attente d'éventuels acquéreurs, Carlotta Fasciotti autorise la construction de petites maisons sur son domaine, en échange d'un loyer modique. Ces logements ne doivent pas posséder d'étage et doivent être détruites après l'expiration du bail. Ainsi, des centaines de maisonnettes d'une pièce ou deux recouvrent la partie basse de l'avenue de la Marine entre 1865 et 1900. Par la suite, l'installation du port dans cette partie de la ville accentue ce phénomène d'occupation du sol. Des centaines d'ouvriers principalement siciliens s'installent à proximité des entrepôts et des ateliers, le quartier prend alors un caractère bien particulier, à tel point qu'on le nomma la Petite Sicile. Gaston Loth, en 1905 le décrit en ces termes : « *C'est encore la Sicile, les enfants vivent dans la rue, parlent l'arabe, mais aussi le français, c'est une nuée de moineaux paillards à peine vêtus* »<sup>27</sup>. La Petite Sicile devient à la fois le lieu de résidence du prolétariat européen et celui des activités industrielles de la ville. Tout au long de la deuxième moitié du XIX<sup>e</sup>, le paysage qu'offre la partie basse de la ville est proche d'une urbanisation non maîtrisée, voire spontanée. Les maisonnettes construites par les ouvriers, les dockers sont des maisons de fortune, les matériaux et les techniques de construction sont rudimentaires. De plus, la municipalité n'engage que progressivement la viabilisation des rues dans la Petite Sicile. Les différents plans de la ville montre l'avancée progressive de la ville sur le lac (cf. les plans de 1881, 1899, 1904, 1927 et suivants).

Néanmoins, en réponse à notre problématique de départ, la constitution de ce quartier est à la croisée d'initiatives privées et publiques, mais dont l'identité est forgée par le groupe social qui l'anime : les immigrants pauvres du sud de l'Italie, les sardes et les siciliens.

#### **La parcellisation du quartier, naissance de la ville légale**

À partir de ce même titre foncier de propriété, on peut comprendre quels ont été les objectifs poursuivis dans la gestion du patrimoine de la famille. La propriété a été immatriculée sous le titre foncier 2929 le 17 février 1897, soit quinze ans après la promulgation de la loi foncière qui permettait ce genre de protection immobilière. Comment expliquer un tel délai ? La source permet d'avancer plusieurs éléments de réponse : le décès des époux Fasciotti est sans doute un premier élément. Carlotta Fasciotti-Gnecco décède le 28 janvier 1898 à Hammam Lif et son époux, le 8 mars 1898 à Rome. D'autre part, on apprend, sur le titre que les Fasciotti ont

concédié en 1897 à l'État tunisien 6 parcelles de terrain, en contrepartie d'une viabilisation de certaines portions de la propriété. Dans un délai de six mois précédant cette tractation, l'eau et le gaz devaient être installés. La concession précise que la viabilisation des rues sera financée par la taxe locative au fur et à mesure de la vente des terrains. Un délai de dix ans est fixé par la municipalité, au-delà duquel la contribution de la mise en viabilité sera exigible sur l'ensemble des terrains, même ceux qui n'auront pas été vendus. Les premières ventes de parcelles, contractées dès le mois de mars 1898, répondent donc à la volonté de ne pas supporter la totalité des frais d'équipement du quartier. Sans nul doute, l'inauguration du port de Tunis, en 1893 a forcé les propriétaires à se protéger de l'extension des activités industrielles. Enfin, en 1900, l'installation de l'hôtel de la Municipalité, avenue de Carthage, a donné de la valeur aux terrains et a permis de fructueuses transactions. Ce titre est resté entre les mains de la même famille Fasciotti jusqu'en 1951, date à laquelle, il est intégré au capital de la société immobilière « Maroc-Tunisie » dont le siège social est à Casablanca. Par cet apport, le propriétaire, Carlo Fasciotti<sup>28</sup>, avocat puis diplomate, devient acquéreur de 48 000 actions de 1000 francs chacune soit 48 000 000 francs. Même si la propriété ne comprend plus, à cette date, que 2 hectares, la valeur atteinte est considérable.

On voit par cet exemple que la source choisie permet de placer l'observateur au cœur du processus de création urbaine. On peut percevoir, à partir d'une destinée familiale, les conséquences d'un processus plus général de valorisation immobilière puis de spéculation immobilière.

#### *Naissance du quartier Lafayette*

La genèse du quartier Lafayette est différente de celle de la Petite Sicile. Son urbanisation est plus tardive. Néanmoins on note déjà sur les plans Mouillot (1899), ou Tardy (1904), le tracé des rues Lafayette, Isly, qui forment l'ossature du quartier. Ce n'est qu'en 1914 que la rue Lafayette est finalement viabilisée. C'est surtout durant l'Entre-deux-guerres que cet espace prend de l'ampleur.

Le quartier est divisé en sept îlots et la parcelle la plus importante (immatriculée sous le titre 8706 propriété Cagou) est la propriété de Eliaou Ben Cheloumou Scemama. L'étude de ce titre foncier révèle que ce propriétaire terrien, une personnalité caïdale, qui est à l'origine de la création du quartier. Sujet tunisien, de confession juive, il est né à Tunis en janvier 1843 et il a épousé Djemila Sitbon. Propriétaire d'une parcelle de près de 7 hectares, il a été obligé de l'immatriculer en 1903 à la suite d'une hypothèque importante s'élevant à un million de francs. Le caïd Scemama doit vendre deux parcelles pour rembourser 60 000 francs par an. C'est ainsi que de 1903 à 1932, vingt-trois nouvelles propriétés sont immatriculées qui sont extraites de la propriété Cagou. Ces nouveaux titres sont eux-mêmes divisés, participant peu à peu à la structuration du quartier Lafayette.

Cependant, ce n'est qu'à partir de l'entre-deux-guerres que le quartier se densifie, qu'il devient attractif et résidentiel. L'artère principale, la rue d'Égypte (ex-rue Lafayette) n'apparaît sur les annuaires qu'en 1926. À cette date, seuls deux noms apparaissent : Isaac Brami et Victor Zerah. Pourtant l'étude conjointe des autorisations de bâtir et titres de propriété donne une information différente sur les étapes d'édification du quartier.

Ces deux propriétaires sont des Tunisiens, domiciliés à proximité de la *médina*. Le premier est négociant de profession. Il est né à Tunis en 1891 et demeure 48 souk El Bey jusque 1926. Par la suite, il quitte ce domicile pour s'établir rue Lafayette. Le second habite également dans la *médina*. Il quitte la rue Sûq el-Grâna en 1921 pour s'installer au 6 rue Lafayette<sup>29</sup>. Tous deux veulent construire une villa dans le nouveau quartier. Ils déposent donc une autorisation de bâtir en 1921. Le premier au numéro 2, le second au numéro 6. Ces constructions deviennent par la suite leur lieu de résidence. Il ne s'agit donc pas d'un achat de type spéculatif, ils y habitent encore après la fin de la Deuxième Guerre mondiale, comme l'atteste l'*Indicateur Tunisien* en 1948.

De même, aucun des deux propriétaires ne fait appel à un architecte : ils signent de leur main les plans des maisons. Ces deux constructions sont modifiées par la suite. La propriété de Zerah, régulièrement transformée, devient en 1947 un immeuble d'habitation comportant un étage. C'est seulement à cette occasion que le propriétaire fait appel à l'architecte Victor Chiche. Ce dernier prévoit l'installation de deux commerces au rez-de-chaussée, d'une cour, ainsi que trois logements par étage<sup>30</sup>. On construit ici un bâtiment dont les loyers rembourseront les frais de la construction, la vocation étant à la fois résidentielle et commerciale.

Quant à la propriété d'Isaac Brami, elle est également modifiée à plusieurs reprises. En 1954 elle devient un immeuble de rapport, composé de sept magasins au rez-de-chaussée<sup>31</sup>, doté de trois appartements de trois pièces par étage. Pour cette entreprise d'envergure, on fait appel à Salvatore Aghilone, issu d'une famille réputée d'entrepreneurs et d'architectes. En comparant les différentes autorisations délivrées, on s'aperçoit que cet architecte a construit cinq immeubles dans la rue Lafayette entre 1924 et 1954. Près de quinze édifices répertoriés dans le quartier Lafayette sont l'œuvre de Salvatore Aghilone. Son plus bel édifice est situé aux 41 et 41 bis avenue de la Liberté<sup>32</sup> pour lequel il s'associe avec un dénommé Liberatore, autre architecte italien. Cette entreprise immobilière permet de dater de l'Entre-deux-guerres le moment où le quartier Lafayette devient un espace dans lequel il est possible d'investir avec profit.

Un autre exemple de promotion foncière peut être mis en évidence grâce à l'usage conjoint des titres fonciers et des autorisations de bâtir. En septembre 1908, le caïd Eliaou Scemama, vend à Félix Cohen une parcelle de 225 m<sup>2</sup>, à extraire du titre 8 606 nommée *Cagou*. Comme dans le cas précédent, Félix Cohen est un négociant : il quitte son domicile, situé à proximité de la *médina*, 1 rue des entrepreneurs, pour s'installer au 19 rue Lafayette. Cette parcelle est acquise pour y construire une villa d'habitation. En février 1909, une autorisation de bâtir est déposée. Elle comprend un jardin, une écurie et une maison d'habitation dotée de deux chambres et d'un bureau. C'est Albert Scemama, le fils du vendeur de la propriété, qui dessine les plans de la villa. De 1913 à 1921, des travaux y sont effectués par le même entrepreneur italien Francesco Cina. Ce dernier est domicilié rue Radon, au nord de Lafayette, dans un quartier appelé la petite Calabre, ou la petite Venise<sup>33</sup>. Dans les années 1920, cette villa est encore transformée en un immeuble de rapport par l'architecte David Raccah. Ce bâtisseur s'exprime pleinement dans le quartier : il construit un premier immeuble au

n° 19 en 1921, puis au n° 17, en 1929, un second édifice pour sa femme. La même année, il entreprend la construction d'un immeuble de rapport au n° 24 puis, en 1939, au n° 12, un bâtiment de quatre étages comprenant dix-huit appartements. Dans une rue perpendiculaire, on peut dénombrer deux autres immeubles construits par ce même architecte.

Les architectes Raccah et Aghilone ont donc trouvé l'occasion d'exprimer leur talent dans ce quartier. Pour les propriétaires, cet espace, neuf, est celui qui symbolisait une certaine promotion sociale, donnant le sentiment d'être intégré à la vie de la cité. Pour les architectes, il devenait une vitrine promotionnelle des professionnels du bâtiment. Pour investir ces quartiers neufs, passer de la villa à l'immeuble de rapport, de standing, les propriétaires s'endettent. Par ailleurs, on est quelque peu étonné de voir qui prête de l'argent à ces propriétaires. Dans le quartier Lafayette, on a l'habitude d'emprunter auprès d'une connaissance, d'un ami, d'un associé, d'un membre de sa famille. Nous avons relevé également une proportion importante, toujours dans ce quartier, de militaires à la retraite, qui pour une raison non encore élucidée, sont impliqués dans l'acquisition d'un immeuble. On remarque également la présence non négligeable de prêteurs féminins. Elles sont, généralement, de nationalité française ou italienne, et veuves pour la plupart. Une fois sur deux, leur domiciliation n'est pas la Tunisie, mais la France ou l'Italie. Ces personnes ont vécu en Tunisie, mariées avec un militaire, un commerçant, un industriel ou un propriétaire terrien. Elles ont regagné leur pays d'origine après le décès de leur époux. Enfin, ce n'est que dans des constructions de très grande envergure que l'on fait appel aux prêts bancaires, cette tendance s'exprimant essentiellement après la Première Guerre Mondiale.

En vingt ans de 1903 à 1923, le caïd Scemama emprunte deux fortes sommes d'argent. Le premier emprunt, nous l'avons vu, entraîne la vente de deux parcelles pour réaliser le remboursement de la créance. Le deuxième emprunt a lieu en octobre 1915 pour une somme de 110 000 francs auprès d'un particulier. Maurice Crété, né à Zaulzy dans l'Oise en 1855, est le créancier. Cet ancien officier de cavalerie est Chevalier de la Légion d'honneur, officier de l'Instruction publique et coassocié du domaine de Crétéville. Il est l'administrateur délégué d'autres grands domaines, notamment celui de Protville<sup>33</sup>. Il possède une propriété de 700 hectares dont 300 en vignes, avec une orangerie, une usine à plâtre et une d'extraction du marc des raisins dans la plaine du Mornag. Ainsi, un grand propriétaire agricole (français, chrétien) prête à un grand propriétaire urbain, ancien caïd, tunisien et israélite. Par ce prêt, il participe à l'édification de quartiers neufs dans la capitale, à la création de la ville coloniale. Il investit en milieu urbain et dans une certaine mesure permet l'apparition d'une urbanité de type européen.

## CONCLUSION

À partir de ces exemples, on voit ainsi comment il est possible de traiter de l'histoire des quartiers européens de Tunis, en isolant les acteurs et les jeux de relations existant au sein d'une société urbaine. Pour y parvenir, il est indispensable de centrer la réflexion sur le choix de sources qui

nous livrent les itinéraires des possédants tout comme les transformations du sol et des parcelles investies. Il est envisageable de faire une histoire au « ras du sol », d'isoler une histoire singulière pour révéler les dynamiques structurantes de la ville. L'analyse des micro-processus permet ainsi de reconstruire des groupes sociaux et des interrelations, de comprendre l'élaboration des paysages que nous offrent une ville. L'ambition est donc de prendre en compte les expériences sociales des acteurs, en les soumettant à un jeu d'échelles<sup>35</sup>. On peut alors mieux appréhender le comportement d'une société urbaine tunisoise sous influence coloniale.

Notre prospection n'est pas encore achevée ; mais déjà nous pouvons déjà retracer ce qu'a pu représenter, chez les habitants, l'expansion de la ville. Jacques Berque décrivait son développement comme une descente des hauteurs de la Casbah vers la ville européenne<sup>36</sup>. Avec ce déplacement, c'est le sens même de la citadinité tunisoise qui est requalifié. Nous pouvons la formaliser au sein même des différents types de familles. Les vieux palais de la ville historique ont été délaissés, les quartiers neufs investis, puis délaissés. Le mode de valorisation de la propriété foncière est à l'origine de cette mutation : c'est un des aspects de la colonisation qui est également révélé, l'implantation coloniale en milieu urbain. Tunis est bien l'expression de cette intrusion européenne dans laquelle la ligne droite affronte la ligne courbe<sup>37</sup>. Mais la mobilité de la cité et de ses habitants ne s'est pas arrêtée pour autant. La disparition prochaine du quartier de la Petite Sicile et la transformation des fonctions des immeubles de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle dans le quartier Lafayette, en sont la preuve. Certes l'urbanisme colonial est encore relégué dans l'historiographie tunisienne à l'oubli mais comme l'était autrefois celui de la médina. Aujourd'hui, c'est en direction des berges du lac et de la banlieue d'El Nasr que dévale encore Tunis, et c'est une autre citadinité qui s'y exprime.

1. Lepetit, B., et Topalov, C., (dir), *La ville des sciences sociales*, Belin, Paris, 2001, 409 p.
2. L'année 1860 correspond à la construction de l'ambassade de France en dehors des murs de la médina. L'année 1945 correspond à une rupture dans la composition de la communauté européenne, les Italiens, composante majoritaire est évincée, certains sont expropriés ou expulsés. De plus, à partir 1943, Bernard Zerhuss dirige un cabinet d'architecture dont la charge est de reconstruire et repenser la ville. Son travail est en rupture avec les pratiques précédentes de gestion de la ville.
3. Le Tourneau, R., *Les Villes musulmanes d'Afrique du Nord*, Alger, La Maison des Librairies, 1957.
4. Berardi, R. « Signification du plan ancien de la ville arabe », *La ville arabe dans l'islam*, sous la direction de Bouhdiba, A. et Chevallier, D., 1982, Paris, Ed. C.N.R.S., pp. 165-191. p. 171.
5. Le premier nom qui fut donné à cette avenue, est celui de : *la promenade de la marine*.
6. Cf. *Le guide bleu*, Hachette, 1927, p. 338.
7. Cette avenue changea plusieurs fois de nom : *avenue de France*, puis *promenade*, puis *avenue de la marine*, à la veille du protectorat, *avenue Jules Ferry* jusque 1956, *avenue Habib Bourguiba* depuis



l'Indépendance.

8. Hénia, A., *Propriété et stratégies sociales à Tunis, XVI<sup>e</sup> XIX<sup>e</sup> siècles*, Tunis, Faculté des sciences, 1998, p. 233.
9. Berque, J., *Le Maghreb entre deux guerres*, Tunis, Editions du Cérès, 2001, p.330.
10. Chérif, M.H., « Tunis de la fin du XVII<sup>e</sup> siècle à 1956 », in Ferchiou, S., *Hasab Wa Nasab*, Paris, Ed. CNRS, p. 43
11. Sebag, P., *L'évolution d'un ghetto d'Afrique du nord, la hara de Tunis*, Paris, PUF, 1959, 113 p.
12. Lesage, D. ; « Le fossile était encore vivant, Médinas, les trente dernières années », in *R.I.V.E.* n° 2, Printemps 1997, pp. 127-130.
13. Liste parue le 23 janvier 2001 au Journal Officiel Tunisien.
14. Abdelkafi, J., « Tunis et son lac, une ville nouvelle en gestation au cœur de l'agglomération », colloque international *Quel projet urbain dans le bassin méditerranéen ?*, Barcelone, 11 et 12 mai 2000, p. 246.
15. *Architecture d'aujourd'hui*, n° 20, 1948, pp. 18-20. En 1947, on présentait la ville européenne comme une erreur monumentale. Le sol vaseux ne pouvant que rendre plus coûteuse toutes les volontés d'aménagements, les odeurs rendaient la résidence difficile. À l'époque, on envisageait de faire de Tunis un centre d'affaires, en déplaçant vers le nord les quartiers d'habitations.
16. Valensi, L. « Une histoire des juifs tunisiens est-elle nécessaire ? », in *Histoire communautaire, Histoire plurielle, la communauté juive de Tunisie*, Tunis, 1999, p. 56.
17. Berardi, R. « Signification du plan ancien de la ville arabe », *op. cit.* p. 166. voir également « Lecture d'une ville : la Médina de Tunis » dans *l'Architecture d'aujourd'hui*, n° 153, déc.1970, pp 38-43 et « espace et ville en pays d'islam » dans *L'espace social de la ville arabe*, Paris, Maisonneuve et Larose, 1979, pp. 99-127.
18. Voir l'ouvrage de Cohen, J.-L., Eleb, M. , *Casablanca, mythes et figures d'une aventure urbaine*, Paris, Editions Hazan, 1998, 478 p.
19. Revel, J., « l'Histoire au ras du sol », préface in Levi, G., *Le pouvoir au village*, Paris, Gallimard, 1989, p. XIII.
20. En ce qui concerne les aménagements de la ville « Projet d'aménagement du périmètre urbain de Tunis et de sa zone d'extension, mémoire justificatif », in *Bulletin Municipal*, 1932, pp. 532-574.
- « le rapport présenté au conseil municipal », in *Bulletin Municipal* 1933/4 pp. 474-480.
21. Revel, J., *op. cit.*, *Ibidem*.
22. Boutier, J. , « L'usage historique des archives » dans *Corpus, sources et archives*, IRMC-Tunis, , 2001, p. 20.
- Voir également Levi, G., *op. cit.*, p. 54.
23. Loi qui fut appliquée en Australie afin de faciliter la colonisation des terres.
24. Nourredine, A. *La justice française sous le protectorat*, Tunis, Thèse d'État, 2000, p. 73.
25. Sebag, Paul, *op cit*, p. 539.
26. Loth, G., *Le peuplement italien en Tunisie et en Algérie*, Paris, Armand Colin, 1905, p. 331.
27. Loth, G., *op. cit.* , p.334.
28. En 1941, Clara Fasciotti, décède sans laisser d'héritier. C'est son frère Carlo qui devient l'unique propriétaire.
29. À la lecture des autorisations de bâtir, la demeure rue Sûq el Grâna reste en sa possession.
30. Une banque est installée à cet emplacement aujourd'hui.
31. Dans la rue Courbet, 2 dans la rue Lafayette, le dernier faisant

l'angle entre ces deux rues.

32. Voir à ce sujet Quatrocchi L. ; « La presenza italiana nell'architettura tunisina tra Art Nouveau et Art Deco 1900 1940 », in Finzi, S., *Memorie italiane di Tunisia*, Tunis, Editions Finzi, 2001, pp. 167-176.
33. Lorsque la Petite Sicile n'a plus fourni de terrains aux ouvriers italiens, ces derniers se sont installés au nord de la ville.
34. Il est à l'origine de la création des domaines de Ain Bou Guirah, Crétéville (plaine de Mornag), Sidi Saad (caïdat des Djelass), Protville, (caïdat de Bizerte) et Belli (caïdat de Grombalia). Paul Lambert, *Dictionnaire illustré de la Tunisie*, Tunis, Saliba, 1912, p. 140.
35. Revel, J., *Jeux d'échelles, de la micro-analyse à l'expérience*, Paris, Seuil, 1996, p. 20.
36. Berque, J., *op. cit.*, p. 316.
37. Rivet, D., *Le Maghreb à l'épreuve de la colonisation*, Paris, Hachette, 2002, p. 290.

### تلخيص بحث كريستوف جيودتشي

عنوان البحث الذي يقوم به (كريستوف جيودتشي) هو «بناء المدينة الأوروبية بتونس وعناصره الفاعلة بين 1860-1945»، يتمثل هذا العمل في أطروحة يعدها الباحث تحت إشراف الأستاذ دانيال ريفي (Rivet) بجامعة باريس 1 بالمسوربون (Sorbonne). محور هاته الرسالة هو محاولة التعرف على من قام ببناء المدينة وكيف تصورها ومن سكنها في هاته الفترة ؟ ركز الباحث ميدان استطلاعها على المجال الممتد من باب فرنسا (باب بحر) إلى البحيرة ومن هضبة سيدي بالحسن إلى هضبة اليفيدير. في هاته الحدود تم تشخيص حيّان اثنان لدراسة ميدانية للتّمتّن الأوروبي.

أما الوثائق والمصادر التي اعتمدها الباحث فهي تتمثل أساسا في وثائق الإقامة العائمة الفرنسية بتونس، وكذلك وثائق وزارة الخارجية الإيطالية ومن بين هاته المصادر ركز الباحث على استغلال المعطيات التي توفرها رخص البناء والرسوم العقارية للملكية، فهذه الرخص تمدنا بصورة دقيقة لدور الأفراد في توظيف البنائات، وفي تشييد الأحياء وكامل لتسيج العمراني.

ومن خلال هاته الدراسة يحاول الباحث استعادة ذاكرة عمرانية لمدينة تونس في وقت بدأت تتعرض فيه أجزاء عديدة من البنائات المدينة المشيدة في فترة الحماية، كما تحمل عملية إعادة التركيب هاته بذرة استنشاء آثار المدينة الأوروبية وإدماجها في الإطار العام لتاريخ البلاد التونسية والمنطقة المغاربية والمتوسطية عامة.