



## Le Prix Aga Khan d'Architecture

32, chemin des Crêts, 1218 Grand-Saconnex, Genève, Suisse, téléphone (22) 98 90 70

## DOSSIER DE L'ARCHITECTE 1983

CONFIDENTIEL

## I. IDENTIFICATION

- A. Titre du projet      Appart'Hotel DIAR EL ANDALOUS.
- B. Adresse              Port El Kantaoui , Sousse, Tunisie.

## II. PERSONNES RESPONSABLES

(Veuillez indiquer le nom et l'adresse; s'il s'agit de plusieurs personnes, précisez leurs rôles et leurs rapports)

- A. Client/Propriétaire      Consortium Tuniso-Koweïtien de Developpement ,Tunis . Tunisie.

## B. Architecte/Urbaniste

Serge SANTELLI , architecte D.P.L.G. , Paris, France.  
associé à Mrs F. BELLIL ,  
M. CHERIF,  
A. MUFTI,      architectes, Tunis,Tunisie.

- C. Consultants: Ex. économistes, sociologues, démographes, ingénieurs, etc.

## D. Entrepreneur

Maçonnerie et gros oeuvre :	entreprise	SOMATRA.
Menuiserie :	entreprise	TEMIMI.
Electricité :	entreprise	COGELEC.
Plomberie et sanitaires :	entreprise	SANI-CHAUFFE.
Chauffage :	entreprise	INTER-TECHNIQUE.
<del>Le</del> Artisan principal Peinture :	Entreprises Generale de Peinture.	
Pépinieriste :	Entreprise	GANDOUZ.

## E. Bureau d'Etudes

S.E.R.E.T.E. Paris, France.

(Continuez au verso si nécessaire)

1/5

### III. UTILISATION

- A. Catégorie(s) d'usage      **Appart'Hotel 3 étoiles : appartements touristiques en location hôtelière.**
- B. Usager/Locataire      **Touristes Tunisiens et étrangers.**
1. Métier
2. Niveau de revenu
- C. Spécifiez les éventuelles modifications entre l'usage prévu et l'usage réel.

### IV. HISTOIRE DU PROJET

- A. Programme      **116 appartements et services collectifs tels que restaurant, salons de réception, bar, etc...**
1. Date de commencement      Octobre 1975.
2. Date d'achèvement      Decembre 1976.
- B. Conception (design)
1. Date de commencement      Decembre 1975.
2. Date d'achèvement      Decembre 1978.
- C. Construction
1. Date de commencement      Octobre 1978.
2. Date d'achèvement      Decembre 1980.
- D. Date d'occupation du bâtiment      Ouverture saison touristique 1981.

### V. BILAN ÉCONOMIQUE DE LA RÉALISATION

(Veuillez indiquer les montants et les devises; spécifiez aussi l'époque à laquelle les coûts ont été calculés)

- A. Budget initial prévu      cf. dossier du client.
- B. Coût global      "
- C. Spécification des coûts      "
1. Terrain      "
2. Matériaux      "
3. Main-d'œuvre      "
4. Honoraires professionnels      "
- D. Sources principales de financement (indiquez les chiffres en pourcentage)
1. Privées      cf. dossier du client.
2. Publiques      "
- a. Locales      "
- b. Nationales      "
- c. Internationales      "

(Continuez au verso si nécessaire)

2/5

## 10. PARTICULARITÉS DE LA CONSTRUCTION

### A. Superficie de site (si applicable)

25 000 m<sup>2</sup> environ.

Forêt de chênes pleins d'oliviers  
dominants dominants, sans la mer.

### B. Superficie construite

10 000 m<sup>2</sup>.

### C. Matériau de structure (pour poteaux, colonnes, murs, etc.)

La structure est construite en briques creuses et est constituée de murs de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres.

### D. Matériaux (briques, bois, pierres, etc.)

#### 1. Brique

Les murs sont construits en briques creuses et sont constitués de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres.

#### 2. Plâtre

Les murs sont construits en plâtre et sont constitués de plâtre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres.

#### 3. Pierre

Les murs sont construits en pierre et sont constitués de pierre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres.

#### 4. Plâtre

Les murs sont construits en plâtre et sont constitués de plâtre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres.

#### 5. Autres matériaux

Les murs sont construits en briques creuses et sont constitués de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres.

### E. Emplacement des équipements et des services (électricité)

La maison et la structure sont installées derrière la maison, les équipements électriques de la maison et sont installés derrière la maison, les équipements électriques de la maison et sont installés derrière la maison.

### F. Technologie de construction

1. Matériaux utilisés dans la construction : Les murs sont construits en briques creuses et sont constitués de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres. Les murs sont construits en plâtre et sont constitués de plâtre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres. Les murs sont construits en pierre et sont constitués de pierre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres. Les murs sont construits en plâtre et sont constitués de plâtre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres.
2. Types de murs : Les murs sont construits en briques creuses et sont constitués de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres. Les murs sont construits en plâtre et sont constitués de plâtre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres. Les murs sont construits en pierre et sont constitués de pierre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres. Les murs sont construits en plâtre et sont constitués de plâtre et de briques creuses d'une épaisseur de 10 centimètres.

Tous les éléments de la structure ont été construits en plâtre, sans qu'il y ait de murs pour la maison et pour les murs extérieurs.

### G. Type de murs d'enceinte (pour les différents bâtiments)

#### 1. Murs

en 1 mètre.

#### 2. Murs

en 1 mètre.

### H. Processus de la main-d'œuvre

#### 1. Murs

en 1 mètre.

#### 2. Murs

## VII. ÉVOLUTION DU PROJET

Veuillez décrire la genèse du projet à travers son programme, sa conception et mise en forme, sa construction jusqu'à son achèvement et son occupation actuelle.

A l'origine le projet ne devait comprendre qu'un hotel pour lequel j'ai présenté des esquisses décrivant la qualité architecturale des cours distribuant les chambres de l'hotel. Le programme s'agrandit d'un appart'hotel et de villas situés sur le même terrain mais plus proche de la route.

Associé à un groupe d'architectes de Tunis, il a été décidé que je prendrai la responsabilité complète de la conception et de la réalisation de l'appart'hotel, l'équipe Tunisienne gardant la responsabilité de l'hotel proprement dit ( 1 ). Les études et la réalisation de l'appart'hotel et de l'hotel furent donc menées séparément et j'ai pu assurer seul la totalité des études concernant la réalisation de l'appart'hotel.

Le programme comprenait 70 studios de 36 m<sup>2</sup>, 20 deux pièces de 52 m<sup>2</sup> et 7 trois pièces de 72 m<sup>2</sup> et a été réalisé en deux phases déparées de six mois. Sa conception est innovante sur plusieurs plans et en particulier :

### L'organisation d'ensemble.

Les appartements sont regroupés autour de cours intérieures par lesquelles on y accède et de cours extérieures assurant leur liaison. Toutes les cours sont reliées sur un axe longitudinal principal de cheminement sur lequel se greffent des axes secondaires de distribution. La succession de ces cours le long d'un parcours simple donne le caractère original à cet appart'hotel rappelant la succession des cours et jardins des palais arabo-islamiques traditionnels.

Les cours sont dallées, bordées de deux ou quatre portiques et renvoient ainsi à l'image de la cour de la maison arabe : régulière, carrée ou rectangulaire, la volumétrie est toujours simple et percée de petites fenêtres protégées par des moucharabieh. Les cours bordées de portiques sur les quatre cotés sont inspirées par les FONDOUKS de Tunis et leur architecture austère s'oppose au raffinement de la décoration de faïence qui borde les fenêtres.

Les cours intérieures sont de taille et de volumétrie différente et leur aménagement est variable, certaines étant plantées d'orangers ou de jasmin et prenant le caractère de véritables jardins intérieurs. Les cours ou placettes extérieures sont plus grandes et ne possèdent pas le caractère plus intime des cours intérieures.

### Une architecture de jardins.

Dallées ou plantées d'arbres et de fleurs, les cours sont donc toutes traitées comme des jardins intérieurs agrémentés d'un certain nombre d'éléments tels que : bassins, rigole et fontaines qui renforcent leur caractère arabo-islamique. L'eau est en effet un élément important du projet, s'étalant dans des bassins revêtus de faïence traditionnelle, s'écoulant dans une rigole-canal pour jaillir enfin en jet d'eau sous des pergolas. Dans la plupart des cours, des niches protègent les promeneurs du soleil en rappelant les IWAN des maisons et mederças Marocaines.

### Les appartements.

Leur accès se fait toujours par une cour intérieure et ils comprennent une ou deux pièces qui donnent sur un jardin privatif au rez-de-chaussée. Une alcôve s'ouvre dans l'axe du séjour, en référence au KBU ou MAJLEZ des maisons traditionnelles. On trouve les services du côté de l'entrée. A l'étage, la pièce de séjour s'ouvre sur une terrasse privée protégée par un muret haut. Les pièces s'ouvrent par des porte-fenêtres sur le jardin privatif et par des petites fenêtres obturées par des volets moucharabieh sur la cour intérieure. Cette ouverture des pièces sur le jardin privatif permet un usage familial de celui-ci très bien adapté au mode d'habiter touristique.

Les sols sont revêtus de carreaux de grès cérame SOCER de fabrication Tunisienne, blancs soulignés d'encadrements bleus; dans les services les carreaux sont bleus soulignés d'encadrements blancs.

### La décoration.

Bien que le maître d'ouvrage ait demandé à un décorateur de réaliser un projet de décoration de l'appart'hotel, j'ai été amené à assurer personnellement la mission de décoration avec l'accord de la direction technique, le décorateur choisi n'ayant fourni aucun dessin d'exécution.

( 1 ). Les villas n'ont pas été réalisées.

Tous les matériaux choisis pour les revêtements de sols et de murs sont des matériaux locaux utilisés traditionnellement dans la construction :

- les sols des appartements sont revêtus de carreaux SOCCER bleu et blanc suivant un calepinage spécial.
- les salons et locaux accueillant du public sont recouverts de pierre type KEDDEL, de marbre gris ou d'agglomérat-marbre.
- les sols des galeries et des espaces de circulation sont revêtus de carreaux de ciment rose ( le matériau le plus économique ), de pierre ou de marbre.

J'ai particulièrement attaché de l'importance à la décoration des cours : les fenêtres sont entourées de bandeaux de carreaux de faïence traditionnelle de Nabeul soulignés de bordures noires formant des encadrements similaires à ceux qui ornent les cours des maisons arabes traditionnelles. Les KBU, niches entourées de banquettes qui s'ouvrent sur certaines des cours, sont également revêtues de faïence (type traditionnel Maadenoussi) dont la texture brillante et la couleur vive s'opposent à la blancheur mate de la maçonnerie environnante. La cour d'accueil de la clientèle est complètement revêtue de faïence, les panneaux encadrés soulignant le dessin des ouvertures. Les fenêtres sont de petites dimensions et sont réalisées de manière similaire à celle des fenêtres traditionnelles : posées au nu du mur extérieur elles s'ouvrent à deux vantaux dans l'épaisseur du mur et sont doublées de volets intérieurs fixés sur les ouvrants. À l'extérieur elles sont protégées par des volets de type moucharabieh qui filtrent la lumière.

Les plafonds des salons de réception et du bar sont en staff et imitent les plafonds de bois peint des maisons Tunisiennes; les éléments de staff qui simulent les poutres de bois sont peints en rouge et vert et soulignés de filets de couleur jaune.

#### La construction.

Alors que la solution constructive proposée dans l'appel d'offres faisait référence à des techniques traditionnelles ( maçonnerie de pierres ou de parpaings ), l'entreprise SOMATRA a imposé au maître d'ouvrage une construction en béton banché, lui promettant un rabais important sur le coût de la construction et un délai d'exécution plus rapide. En fait, l'inexpérience de la main-d'œuvre n'a pas permis de réaliser ces objectifs ambitieux : la mise en place ajustée des banches métalliques s'étant révélée très délicate et l'exécution des réservations pour les ouvertures étant pour la plupart du temps défectueuse, de nombreuses heures de ragréage manuel ont été nécessaires pour rétablir l'orthogonalité des ouvertures et la planéité des murs. Le temps gagné dans la mise en œuvre des banches métalliques a de fait été perdu par celui nécessaire aux ouvriers pour réparer les malfaçons.

L'utilisation de cette technique nouvelle en Tunisie a donc été une erreur du maître d'ouvrage qui s'est laissé abusé par l'entreprise soucieuse de rentabiliser au mieux son matériel. Dans la troisième phase des travaux, le maître d'ouvrage a abandonné cette technique au profit du système traditionnel plus rapide et plus économique.

#### Les modifications.

Le maître d'ouvrage s'étant aperçu en cours de chantier que les terrasses privatives des studios du 1er étage étaient grandes et pouvaient être transformées en pièces d'habitation à moindre frais, m'a demandé d'envisager leur suppression totale pour pouvoir augmenter substantiellement le nombre de lits. Après de difficiles négociations ces modifications ont été considérablement réduites, et sur ma proposition, ont été réalisées aux emplacements permettant de conserver aux mieux l'intégralité du projet originel.

#### La troisième phase.

Le principe de réaliser des villas ayant été abandonné par le maître d'ouvrage, celui-ci décida de poursuivre et d'étendre l'appart'hôtel et il fut décidé de réaliser une troisième phase. Associé au début à la conception de cette dernière phase, je fus obligé, à la suite d'un désaccord avec mes associés Tunisiens, de leur abandonner le projet et la réalisation. Il n'empêche que le projet en cours de construction est un projet originellement conçu par moi mais modifié par mes associés. De ce fait, bien qu'ayant participé à sa conception, je ne peux revendiquer la paternité d'un tel projet dont je n'ai pas assuré la réalisation et que j'estime avoir été profondément défiguré.

### VIII. IMPORTANCE DU PROJET

A votre avis, quelle est la signification principale du projet?

Décrivez les aspects du projet qui vous paraissent particulièrement importants, par exemple du point de vue technique, économique et social, ou pour son intégration dans le contexte culturel, climatique, etc.

L'architecture contemporaine Tunisienne est profondément marquée par l'architecture occidentale et la structure des batiments publics comme celle de nouveaux quartiers d'habitation est radicalement moderne : langage international ,immeubles collectifs ,voierie automobile importante,banlieue pavillonnaire, etc ...

Depuis un certain nombre d'années les différents maîtres d'oeuvre participant à la construction du cadre bâti ( architectes,dessinateurs,entrepreneurs), en mal d'authenticité nationale et voulant donner une image plus originale à la production architecturale, ont couvert immeubles et villas d'un ensemble d'éléments décoratifs tels qu'arcades,coupoles,colonnes et chapiteaux sculptés,faïence ,tuiles vertes ,etc... . L'aspect extérieur des édifices s'est donc Tunisifié, un véritable décor MAURESQUE étant plaqué sur leurs façades. Il n'en reste pas moins que la structure et la forme des édifices construits reste moderne et que seule , la façade s'est doublée d'un décor arabisant .A une organisation fonctionnelle et spatiale moderne s'oppose donc une façade dont le décor renvoie explicitement à une Arabité plus proche d'une vision orientaliste que de l'architecture traditionnelle proprement dite .

Cette architecture moderne à façade mauresque n'est qu'une caricature folklorique de l'architecture arabo-islamique dont les éléments fondamentaux (cours intérieures,décoration introvertie ,)sont abandonnés au profit d'une accumulation d'éléments décoratifs superficiels.

Refusant le caractère faussement exotique de cette architecture néo-mauresque, je me suis efforcé, à la lumière des études et recherches que j'ai pu mener depuis de nombreuses années en Tunisie,à retrouver une expression contemporaine des principes structuraux qui régissent l'architecture traditionnelle arabo-islamique. J'ai donc porté la plus grande attention à la définition des espaces et des éléments architecturaux et décoratifs qui me paraissent participer de cette structure fondamentale : régularité et simplicité des cours intérieures bordées de portiques similaires aux FONDOUKS Tunisiens;présence d'éléments d'architecture de jardins tels qu' Iwans,bassins et fontaines, pergolas et doukkanas ;décoration selective des surfaces extérieures des cours(faïence Tunisienne utilisée en bandeaux linéaires ou en panneaux encadrés et de certains plafonds ( imitation des plafonds de bois); technique et mise en oeuvre traditionnelle telle que celle des fenêtres avec éléments de moucharabieh. En évitant le pastiche je crois avoir réussi à montrer qu'il est possible de répondre à des programmes nouveaux tout en se référant explicitement aux éléments permanents d'une culture architecturale traditionnelle .

### IX. DOCUMENTATION

Veuillez indiquer le matériel que vous joignez pour la documentation du projet.

- 10 10 photographies, couleur, et noir et blanc, 18 x 24 cm (8" x 10").  
20 20 diapositives; couleur, et noir et blanc, 35 mm.  
14 Dessins: plan d'emplacement, plan du site, plans par étage, élévations (coupes et façades).  
Résumé du projet  
Données biographiques  
Données bibliographiques : MIMAR n°2.  
Autres (veuillez spécifier: \_\_\_\_\_).

Veuillez noter que la soumission de ce dossier est une obligation préalable pour votre candidature au Prix. Toutes les informations contenues dans le formulaire seront traitées comme strictement confidentielles, jusqu'à l'annonce des lauréats du Prix de 1983. Ces informations pourront par la suite être mises à disposition par la Fondation du Prix Aga Khan uniquement à des fins informatives. Cependant, les personnes désirant publier, reproduire ou réimprimer ces informations devront en obtenir l'autorisation préalable.

Signature [Signature] Date Le 29 Octobre 1982  
Téléphone 261 29 19. Télex \_\_\_\_\_