

Intervention des nouvelles technologies dans la conception des appartements "Haut Standing En Tunisie "

Researcher. Fatma Zahra

Doctorante à l'Institut Supérieur des Beaux Arts de Sousse Tunisie

Spécialité : Architecture d'Intérieur

Enseignante chercheur à l'Istitut Supérieur des Arts et Métiers de Siliana-Tunisie

fata_mezzahra@live.com

Résumé :

Depuis l'indépendance à nos jours, la société Tunisienne témoigne une forte demande en logement, la production des sociétés immobilières étatiques est toujours en deçà de la demande. Récemment, à travers les nouvelles technologies, les concepteurs cherchent à améliorer la qualité spatiale et tendent à réaliser des appartements plus luxueux, confortables et prestigieux, dits de "Haut standing". Ces habitats collectifs récents se sont développés différemment et leur fonction dépasse le simple besoin de logement. Ainsi, le designer qui a un souci à l'esthétique intérieure et le développement de la qualité spatiale, cherche à intervenir efficacement dans la conception de ces espaces.

Des questionnements tournent autour des rouages de la réalisation, de ces appartements qui n'obéissent pas à un cahier de charges. Comment peut-on évaluer la réalisation de ces espaces d'habitation par le biais des nouvelles technologies ? Et à quel point le concepteur peut réaliser le compromis entre la qualité spatiale et le confort social au sein d'un espace dit de "haut standing".

Le concepteur rencontre plusieurs difficultés et contraintes pour harmoniser entre les différents intervenants au processus de production de ces espaces. D'une part il doit produire ce que propose le promoteur pour commercialiser ses appartements et d'autre part il doit satisfaire le confort physique, psychologique et social de l'habitant.

Les nouvelles technologies facilitent la tâche au concepteur en lui apportant de nouveaux mediums. Ces derniers sont généralement des outils de dessin et non pas des outils de création. On peut dire, aussi, que les nouvelles technologies ont, toujours, un rôle limité dans la production des espaces d'habitation, et le concepteur doit compter sur ses compétences, ses connaissances et sa créativité...

Les mots clé :

Architecte d'intérieur, Appartements, Haut standing, Nouvelles Technologies.

المخلص

منذ الاستقلال، يشهد المجتمع التونسي طلباً ملحاً على السكن. و انتاج المؤسسات العقارية الحكومية لا يفي بالغرض بالنسبة لحاجيات السكان. فهو دون المستوى المطلوب من ناحية نوعية الفضاءات و عددها. بحث المصممون، مؤخرًا وعن طريق التكنولوجيات الحديثة، على تحسين جودة هذه الفضاءات و سعوا لإنشاء شقق أكثر رفاهية و فخامة و تصنف بذات "الجودة العالية".

هذه المساكن الحديثة، تطورت بطريقة مختلفة ووظيفة تجاوزت مجرد توفير السكن. و نظرا لشغف المصمم، و نخص بالذكر المهندس الداخلي، بالجانب الجمالي وتطوير نوعية الفضاء فهو يحاول التدخل بطريقة فعالة في تصميم هذه المساكن الحديثة

أسئلة عديدة تُطرح حول تفاصيل إنشاء هذه الشقق والتي لا تخضع لكراس الشروط. فكيف يمكن تقييم انجاز المساكن عن طريق التكنولوجيات الحديثة؟

إلى أي مدى يمكن للمصمم أن يحقق التوازن بين جودة الفضاء و الرفاه الاجتماعي أي متطلبات المجتمع التونسي داخل مسكن صنفه "ذو جودة عالية"؟

يواجه المصمم، خلال هذه المهمة، العديد من القيود و العقبات ليتمكن من تحقيق التناغم بين مختلف الأطراف المشاركة (المقاول، المهندس الداخلي، المتسكن) في انجاز هذه الفضاءات. فهو من جهة مطالب بتوفير ما يطلبه المقاول لتسهيل "تسويق" شققه او عقاراته ومن جهة اخرى عليه ارضاء حاجيات المتسكن المادية، الاجتماعية و النفسية.

فالأليات و التكنولوجيات الحديثة تيسر مهمة المصمم وتمده بوسائل و أدوات جديدة و هذه الأخيرة هي غالبا مبرمجة للرسم و التخطيط وليست مصممة للخلق و الإبداع. يمكن القول ان دور هذه التكنولوجيات الحديثة محدود في عملية تصميم الفضاءات السكنية و المصمم مطالب بالتعويل على مهاراته و ابداعه كما أنها قد تكون مكلفة في بعض الأحيان وتتجاوز امكانيات المواطن العادي....

الكلمات المفتاحية:

مهندس داخلي، شقة، جودة عالية، تقنيات حديثة

Introduction

L'habitat est l'écho de son époque, de son environnement, de la culture de ses habitants et de leur mode vie. Cet espace est en relation intime avec l'homme.

Les notions de « chez-soi » et d' « habitat » étaient et sont toujours, complexes à définir vue la profonde interaction entre l'habitant et l'habité et la riche expérience d'habitation.

L'habitation englobe une riche interaction entre l'habitant et son espace de vie et cette expérience varie selon le profil de l'occupant. Ce dernier a un mode de vie qui résulte de l'acte d'habiter et du chez soi et reflète son identité culturelle et sociale.

C'est dans les rouages de cette relation complexe de habitat/ habitant que nous allons entamer le sujet de conception des habitations collectives en Tunisie et spécifiquement les appartements de " haut standing" récents ainsi leur processus de conception.

Il est certain qu'en Tunisie, le logement était et reste encore un souci majeur des citoyens. Les appartements étaient conçues pour répondre au simple besoin de logement. Elles

occupaient des superficies réduites et contenaient, uniquement, les sous-espaces de fonctions nécessaires. L'appartement représente un nouveau modèle d'habitat moderne introduit dans notre société depuis l'ère coloniale et devenu plus tard, un facteur de la politique d'habitat en réaction à la forte demande sociale.

Les appartements de "haut standing" sont fortement appréciés surtout par les catégories aisées. Ils apparaissent de manière abondante, notamment, dans les emplacements privilégiés des villes principales telles que Tunis, Sousse et Sfax. Ceci crée un phénomène immobilier remarquable, que la journaliste Bergaoui (2012, p.p 42, 43) signale dans son article

d'Archibat "À propos des projets de construction des 30.000 logements sociaux" en déclarant que : « Mais si le logement standing et haut standing et dans une moindre mesure économique continuent à se maintenir, le logement social par contre a été le grand perdant de la course ». L'évolution marquante de l'appartement a introduit un nouveau mode de vie dans la culture de la société tunisienne et sa fonction vient de dépasser le simple besoin de logement.

La conception de l'espace est une conception de la sociabilité. Et la véritable démarche conceptuelle des architectes est motivée par une pratique sociale qui offre la valeur d'usage la plus élevée.

Gilles Barbery (1990, p. 178) affirme sa vision concernant le lien entre le concepteur et la société en disant qu' « On ne saurait donc incriminer totalement la responsabilité des constructeurs dans la stagnation du logement. Mais on reconnaîtra par ailleurs que ce dernier ne joue pas dans la société le rôle progressiste qui lui reviendrait de droit. C'est au contraire la morne reconduction de modes de vie invariables qui sert de critère à l'organisation de l'espace intérieur».

L'architecte d'intérieur est un intermédiaire entre le promoteur et le client. Il est censé offrir la qualité spatiale demandée. La notion de "haut standing" en Tunisie est encore ambiguë, elle ne répond pas à un cahier des charges mais dépend souvent, des choix du promoteur. Ce dernier, est censé attirer les clients, réaliser la rentabilité souhaitée, satisfaire leurs attentes et leur fournir des espaces qui respectent le confort social ainsi que l'aspect esthétique. Bertrand et Bernard (2001, p.134) trouvent que : « L'immobilier est un enjeu très important pour être traité à la légère ou avec des approches partielles ».

L'étude du rôle de l'architecte d'intérieur s'avère essentielle pour déterminer les rouages de la production de cet appartement et à évaluer l'intérêt accordé à la qualité spatiale face aux objectifs lucratifs et commerciaux. Ces derniers estompent de plus en plus les capacités conceptuelles de l'architecte d'intérieur, ainsi le signale Rabia Mghaieth Enkell, agitateur des choses urbaines dans une opinion libre destiné aux promoteurs, dans la revue d'Archibat (2012, p. 10) : « Libérons nos concepteurs de tout standard et permettrons-leur d'expérimenter de nouveaux modes d'habiter et de nouvelles densités».

Récemment l'intervention de l'architecte d'intérieur au processus de production, s'est appuyée sur les nouvelles technologies (domotique,...), des médiums développés tels que les logiciels de dessins (Autocad, 3DS.Max,...)

Problématiques :

L'architecte d'intérieur est un intervenant actif dans la production de l'appartement de "haut standing". Quel compromis peut-il trouver pour répondre à la fois aux exigences du promoteur et des habitants ? Et à quel point les nouvelles technologies sont utiles dans le processus de production ?

L'importance du Sujet :

Démontrer l'importance de la créativité de l'architecte d'intérieur dans la conception des espaces d'habitat et spécifiquement des appartements "haut standing". Ainsi sa maîtrise des nouvelles technologies dans la démarche conceptuelle.

Les objectifs :

- Mettre en valeur l'importance de la relation habitant/habité.
- Ainsi justifier la nécessité de la création d'un espace d'habitat luxueux qui répond au confort physique et social de l'utilisateur.
- Prouver la nécessité de l'intervention de l'architecte d'intérieur dans le processus de production de l'espace des appartements de "Haut Standing".

Hypothèses

D'une part l'architecte d'intérieur, en s'appuyant sur ses compétences et sur les nouvelles technologies, peut réaliser le compromis entre les exigences du promoteur et les besoins de l'utilisateur de l'espace.

Et D'autre part, ses interventions peuvent être marginalisées, surtout lorsqu'elles ne servent pas les attentes lucratives du promoteur. Et les nouvelles techniques peuvent limiter sa marge de créativité.

Méthodologie

La progression de la recherche, résulte de l'apport de différentes données théoriques et des enquêtes pratiques. Lénine affirme l'importance de la combinaison entre le théorique et l'empirique, il pensa que : « La théorie sans pratique est stérile et la pratique sans théorie est aveugle ».

I. L'habitation collective en Tunisie : L'espace de l'appartement :

D'après Larousse, l'appartement est une partie d'un immeuble comportant plusieurs pièces qui forment un ensemble destiné à l'habitation. Et d'après Julio Fajarado (2007, p. 12): « L'appartement en est la claire illustration: un espace de dimensions réduites, presque obligatoirement tourné vers l'intérieur est inséré en pleine ville pour profiter des avantages d'un lieu où se concentre le plus étroitement la société, et où les activités professionnelles et les interdépendances entre personnes ont le plus d'intensité».

A l'origine , l'espace de l'appartement ne fait pas partie de la culture tunisienne, il s'y est intégré récemment. Le colonialisme est l'un des premiers facteurs de l'avènement de ce mode d'habiter. D'autres causes, principalement sociales, ont poussé le développement de l'appartement. Par conséquent, il n'y avait plus d'hierarchie de toutes les catégories sociales mais le modèle colonial a exclu, d'une manière rationalisée, les individus qui ne lui sont pas adaptés. Jerbi (2012, p. 29) affirme cette idée en exprimant qu'« Une nouvelle urbanité va naître dans un espace structuré par l'avenue de France et les îlots orthogonaux qui vont tramer petit à petit la ville avec essentiellement des immeubles de rapport ,[...]une ségrégation spatiale sous forme de quartiers spécifiques selon le niveau de vie des habitants et les nouvelles fonctions urbaines, les espaces résidentiels, espaces de services, espaces industriels, espaces de commerces, espaces de loisirs, etc. ».

Ce modèle qui s'est imposé durant le vingtième siècle, dans la cité, a créé des problèmes de convivialité urbaine et une grande difficulté d'adaptation aux traditions étrangères

et de distinction entre les espaces public et privé. Le tunisien il n'a qu'à s'adapter à ce modèle qui s'oppose à son appartenance sociale et culturelle, et occuper les habitations occidentales tels les appartements.



Rue Jemaa Zitouna 1912
La médina de Tunis



Avenue de Paris
Tunis

Il est aussi un dérivé du principe du modernisme et de l'industrie du logement. Selon Gropius le fondateur du Bauhaus, l'habitat, comme tout autre domaine dans la vie, doit obéir à des solutions applicables pour répondre à l'époque moderne. Walter (1995, p. 41) déclare dans ce sens que : « Conformément à l'évolution des conditions de vie dans le monde, il faut enfin réaliser l'idée ancienne: construire des logements types, à moindre coût, mieux, et en plus grand nombre que jusqu'à présent , pour donner à chaque famille une base de vie saine». L'architecte trouve que la personnalisation de l'habitation est due à la pauvreté de l'esprit parce que le logement est comme les habits, on ne peut pas aménager un appartement au style Rococo ou Renaissance alors qu'à notre époque dans le monde entier les gens portent des vêtements modernes.

Au niveau conceptuel le courant moderne considère l'architecte comme technicien qui doit tenir compte en premier lieu des facteurs de tous ordres qui lui sont imposés. Loin de toute subjectivité, la fonctionnalité prime. Par conséquent une habitation moderne est standard et ne supporte pas de grandes interventions pour la particularisation. Ainsi Gropius, trouve que l'avenir de l'homme réside dans le fait de commander le logement en stock vu que les exigences de la vie moderne ne demandent plus un logement sur mesure et personnalisé mais celui à méthode de fabrication perfectionnée. Ainsi il déclare que : « L'habitat humain est une affaire de besoin de masse». (1995, p. 43) le cas pour les appartements.

Gropius, à l'exemple de tous les modernistes, trouve que ces habitations verticales lorsqu'elles sont bien planifiées laissent de larges superficies pour des espaces verts et offrent aux citoyens l'air, la lumière. Elles sont efficaces de point de vue santé et dépense de l'énergie par la réduction des trajets de déplacement. L'appartement en immeuble collectif garantit des installations centrales et des services qui font gagner du temps et l'argent et selon les occidentaux il est une stimulation sociale vu que l'habitation horizontale est isolée. Alors que pour le citoyen tunisien, la sociabilité et la notion de voisinage se sont dégradés avec la vie en appartement.

Dans ce sens, d'après les recherches fournies par le sociologue algérien Abdelmalek Sayed¹, l'appartement qui se présente en tant qu'habitation moderne est un élément d'un système. Il impose à ses occupants un ensemble de pratiques et de représentations qui exigent

de modeler le mode vie voire même les relations entre les membres de la famille (de nouveau rapport, une nouvelle division du travail et des rôles entre les sexes et entre les âges.)

Finalement l'appartement est une habitation sociale et espace de vie conçu par l'Etat dont les ouvriers, les employés et les fonctionnaires étaient les premiers habitants. Ces derniers étaient soumis à un espace moins familial conçu pour la famille nucléaire ou à la villa européenne et, contrairement à l'habitation traditionnelle, il est offert au regard et dépourvu de secret. « Une telle façon de faire exprimer un désir de faire le saut vers la modernité en faisant l'effort de concevoir du nouveau et du moderne, mais en épargnant l'effort de répondre aux besoins ». (Fekih (2005, p. 58))

Néanmoins ces nouvelles habitations ne sont pas le cadre convivial du tunisien, elles ne répondaient pas à ses besoins d'appropriation. De ce fait, on peut expliquer l'apparition de l'appartement dans la société par la nécessité pressante de logement ce qui s'oppose actuellement avec le nouveau concept de l'appartement luxueux de haut standing.

II. L'appartement de la promotion immobilière étatique : SNIT

Le problème de logement en Tunisie concernait principalement les familles et surtout celles à revenus modestes ou ceux qui n'ont pas d'abris, finalement ce sont les citoyens qui n'arrivent pas à se loger selon les données du marché. Une situation qui demande de l'Etat une aide financière gratuite venant des personnes privées ou par la puissance publique.

L'Etat a commencé à réagir depuis la période de l'Indépendance par la création de la SNIT. Or : «Quoi qu'il en soit, l'institutionnalisation de la promotion immobilière ne se fera qu'à partir de 1974 avec le constat d'un déficit de logement pour la classe moyenne et populaire ». Comme le souligne Mizouni (2002, p. 32). Et depuis le début des années 2000, la promotion immobilière connaît une effervescence.

L'appartement en tant qu'habitation sociale est devenu un facteur essentiel dans la stratégie de logement en Tunisie comme l'affirme Hmida (2002, p. 31) en déclarant que :« Dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle stratégie de l'habitat visant notamment à promouvoir le logement social et à favoriser une certaine densification de l'urbanisme de nature à permettre une réduction de la consommation d'espace, et en même temps d'améliorer la qualité de vie, le ministère de l'équipement et de l'Habitat a opté pour la promotion d'une nouvelle forme de logement à réaliser dans le cadre de projets intégrés d'habitat groupé et à étage avec des équipements et des espaces verts la façon à constituer des ensembles où il fait bon vivre ».

III. Les caractéristiques spatiales des habitations de la SNIT

Selon Mizouni, dans son mémoire "Logement Social Limites et Perspectives", la SNIT est classée au premier rang du marché du logement en Tunisie, par une part de 14 %, elle est spécialisée dans la production des habitations sociales.

Mais selon Rym Ben Daamech El Manaa, architecte doctorante en urbaniste et aménagement : «Cet établissement a favorisé une certaine ségrégation socio-spatiale à l'origine d'une nette inadéquation de l'habitat fourni aux besoins réels de l'habitant ». Cette architecte témoigne de la médiocrité des espaces fournis par la SNIT, certainement les logements des premières générations. Gropius (1995, p. 86) affirme dans ce sens qu' :«Il ne fait pas de doute que les

données sociales d'une bonne politique du logement sont plus vitales encore que les données économiques, car l'économie malgré tout son importance, n'est pas un but en soi, elle n'est qu'un moyen pour parvenir à un but».

Ben Daamech El Manaa a mentionné, dans ce même article, l'inconfort des espaces de logements individuels d'où les superficies mises à la disposition des familles nombreuses varient entre 25m² et 30m². Ceci engendre, certainement, une inadéquation entre le nombre de pièces et le nombre de personnes, d'après cet architecte: « (...) comportant une seule pièce dans les prototypes évolutifs qui servira de chambre polyvalente ou deux pièces dans le prototype populaire. A cette époque, on ne parlait pas de chambres d'enfant, chambre principale, séjour, salon ou salle à manger».(Ben Daamech El Manaa, 2012, p.46) Les occupants sont étouffés, ils n'arrivent qu'à réaliser des modifications infimes et même désagréables telles que la peinture, la subdivision des espaces, l'implantation des escaliers sur le trottoir, l'édification des étages et des balcons en porte-à-faux de 1 m sur les trottoirs.

Les habitations collectives verticales mettent en évidence, certainement, les mêmes défaillances conceptuelles.



Des appartements de la SNIT

Selon le même article de Lotfi Touati, la SNIT commence à mettre à la disposition des acquéreurs des appartements de haut standing et de très haut standing à des prix très élevés arrivant à 400.000 dinars. Un responsable à la SNIT affirme que : « Si nous offrons, comme aujourd'hui, des appartements à partir de 264.000 dinars, c'est qu'ils valent ce prix. Un autre promoteur les aurait facturés à plus de 300.000 dinars». La SNIT a viré vers le haut standing pour des buts lucratifs et non pas par un souci de mettre en évidence la dimension sociale.

La production des habitations de la SNIT a démontré un déficit conceptuel flagrant, qui cause un problème d'adaptation et d'appropriation chez les habitants. D'ailleurs comme vient de citer Rym Ben Daamech (2012, p.46) : « Ils sont alors de nouvelles aires de frustration sociale, d'exclusion et voir même une nouvelle gorbification des cités» Elle a appelé, dans ce sens, à adapter le logement social aux besoins réels de ses futurs occupants.

Le souci majeur des projets résidentiels de la SNIT, c'est la production du logement pour le grand nombre de citoyens dans des zones stratégiques avec un minimum de charge et sans aucun souci d'esthétique ou de confort social.

L'architecte d'intérieur est absolument absent. Faouzi Daoued (2013), architecte d'intérieur, affirme qu' : « en cas de nouveaux projets, l'Etat exige, généralement, un architecte ou un ingénieur de béton mais jamais un architecte d'intérieur». Fethi Najjar, le doyen des architectes à Sousse, a affirmé sa participation dans la conception des logements collectifs étatiques ainsi il n'a pas mentionné la collaboration des architectes d'intérieurs. Il juge cette coordination inutile même au sein des sociétés immobilières privées.

Ce logement collectif a fortement évolué à travers le domaine de la promotion immobilière étatique et privée. À cause de cette typologie d'appartements, la lisibilité de l'espace public et l'espace privé a disparu, d'ailleurs, Jerbi (2012, p.29) décrit la nouvelle situation du citoyen en disant que : « tout leur devenait étrange et étranger même le voisin de palier». Il n'existe plus d'unité de voisinage, même la famille tunisienne s'est fragmentée en une diversité d'entités cellulaires. Ces problèmes sociaux se divulguent, même, dans des habitations collectives récentes classées confortables et de haut standing. Une souffrance s'est produite et traduite par des comportements nouveaux et installant un mode de vie structuré par des dispositions juridiques. \

IV. Intervention de l'architecte d'intérieur dans les appartements de la promotion immobilière étatique :

À cet égard, un architecte d'intérieur ne peut intervenir que par l'amélioration de la qualité matérielle des espaces communs. Sa coordination ne peut pas éviter l'exil que vit l'habitant dans sa relation avec les autres copropriétaires. Dans ces habitations collectives verticales, la notion de sociabilité a changé. La vie sociale idéale se résume dans le respect du calme, de la sécurité et de la liberté du voisin. Comme l'indiquent Haumont et Morel (2005, p. 7): « Il n'y a qu'une seule préoccupation vraiment partagée: la protection de la sphère privée domestique».

Un architecte d'intérieur peut réaliser ces principes en évitant l'encombrement des parties communes par des superficies adéquates et par la gestion de la disposition et du nombre d'appartements par palier, il garantit la sécurité et le calme par l'utilisation des matériaux résistants et solides à l'extérieur et d'autres adaptés à l'isolation phonique. Par conséquent la communication entre les voisins est gérée généralement par des dispositions juridiques.

V. Intervention de l'architecte d'intérieur dans la conception des appartements de "Haut Standing" de la promotion immobilière privée

1. La promotion immobilière privée en Tunisie

Des professionnels du domaine : Avril et Roth (1997, p.139) présentent l'activité de la promotion immobilière ainsi : « Construire pour autrui, ne correspond pas à une activité traditionnelle ni très ancienne. Historiquement la construction était le fait des futurs utilisateurs (ou des investisseurs construisant par exemple des immeubles destinées à être loués) qui, prenant l'initiative de réalisations immobilière pour leur compte, en assumaient, ce que nous appelons aujourd'hui, la maîtrise d'ouvrage. Recourir à des professionnels, "offreurs" de projets immobiliers pour répondre à ses besoins de locaux est donc une pratique relativement récente ».

La promotion immobilière était principalement étatique, son objectif est purement social. Celle du domaine privé est encouragée par l'engouement excessif pour la propriété et propulsée par les nouvelles techniques de construction, les nouveautés architecturales, le défi de satisfaire une clientèle diversifiée, l'évolution des facteurs de la qualité de vie dans le logement et certainement pour l'investissement et la commercialisation. Selon, l'objectif de cette recherche, il est essentiel de parler des différents facteurs et acteurs de la production de la promotion immobilière privée en matière d'habitat en Tunisie et notamment des appartements de "haut standing".

La promotion immobilière en Tunisie a viré vers le privé après un quart de siècle. D'après Tayachi Hassan dans son mémoire "Les cités populaires programmées : solution à l'Habitat spontané à Tunis", en 1988 le nombre des promoteurs privés agréés est 60 promoteurs, en 2012 leur nombre a atteint 2.282 d'après l'article de Belkhouja, dans le revue Archibat, "Conjoncture et défis de la promotion immobilière en Tunisie", et celui des sociétés immobilières est arrivé à 2500 sociétés, d'après Abderraouf Boudabous (Guide Immobilier 2012), le secteur est en développement continu. D'après Taha Belkhouja (2012, p. 37) : « La promotion immobilière pourrait occuper une place de choix dans tout le système de la politique de l'Etat ». L'obsession des promoteurs pour la vente et l'investissement explique le développement de la production des appartements de haut standing mais ceci a mené le domaine immobilier, dans certain cas, à des finalités pénibles. L'objectif de l'opération immobilière s'avère purement commercial et le premier bénéficiaire en est le promoteur. Ce domaine envisage des progrès mais aussi des problèmes et des pénuries qui peuvent influencer la qualité des espaces dits de "Haut Standing".

2. Les critères nationaux du "Haut Standing" (Absence d'un cahier de charge)

Nous n'avons trouvé ni documentation ni recherche académique qui traite le sujet des normes du haut standing. Nous avons eu recours aux guides immobiliers en Tunisie, l'intervention d'Ahmed Jelidi, expert en ingénierie des matériaux et technologie de construction, celle-ci a eu lieu au cours de la table ronde de la 4ème Journée de l'Immobilier en 2012 et a été bénéfique pour notre questionnement. Il a expliqué les objectifs du processus de tout projet d'investissement et notamment celui de l'immobilier. Selon lui l'investisseur tel que le promoteur immobilier vise avant tout le rendement et la rentabilité de son projet. Ces derniers, dans le cas des appartements, sont équivalents au nombre d'achats qui reflète la satisfaction des acquéreurs. Ainsi, d'après Jelidi (2012): « Evidemment ce rendement pourrait être envisageable moyennant une maîtrise d'œuvre plus évoluée qui se base sur des systèmes constructifs rapides, une main d'œuvre spécialisée, des méthodes de travail élaborées et surtout une parfaite organisation du chantier ».

Donc le rendement dépend, en premier lieu d'un bon programme trouvé par le maître d'ouvrage : le promoteur. Ce dernier doit jouer de concert avec les concepteurs tels que l'architecte d'intérieur ou/et l'architecte et les ingénieurs. Ils doivent se concentrer, non seulement, sur la rapidité d'exécution, mais aussi et surtout sur la réussite de la qualité finale. La qualité d'exécution détermine le niveau du standing des appartements. Ainsi on reconnaît la qualité du projet, à travers les détails, le confort, le soin accordé aux finitions et aux éléments pratiques. Dans ce sens, Jelidi a proposé une nouvelle classification de standing comme suit:

C1:

construction avec des exigences de base : solidité étanchéité et durabilité, c'est ce que toute personne qui veut acquérir un logement souhaite ; C2: Confort thermique ; C3: Confort acoustique ; C4: Esthétique ; C5: Commodités supplémentaires de fonctionnalité ; C6: Domotique: c'est-à-dire tout ce qui est informatique relié au domicile.

Il a signalé que, généralement le standard, se confond avec la notion de « bas de gamme » alors que le haut standing s'appuie, quand à lui, principalement sur le confort et l'esthétique à savoir le revêtement et la qualité des sanitaires. De plus, il dépend nécessairement de critères spatiaux primordiaux tels que la fonctionnalité, le confort thermique, acoustique et enfin de la sécurité qui s'avère indispensable.

Par conséquent, les promoteurs immobiliers selon Jelidi choisissent automatiquement la variante C1, c'est la construction basique qui offre l'essentiel pour un acquéreur. Ils peuvent ajouter le confort thermique (la variante C2), la variante de l'esthétique (C4), l'isolation acoustique (C3) ou les moyens communs. Par conséquent la construction basique standard est toujours présente avec tout ce qu'on peut lui ajouter.



Histogramme des critères de classification du standing. (Dessiné par l'auteur)

Finalement d'après Jelidi : «Plus la combinaison est riche plus elle sera du haut standing». Les normes du standing ne sont pas fixes mais sont en évolution continue comme tout processus de production. Les méthodes de travail vont changer en fonction des innovations des techniques et des matériaux de construction. Ainsi l'activité des maîtres d'ouvrages et des entrepreneurs se développent en parallèle.

Les critères développés par Jelidi (p.56) sont intéressants mais nous les jugeons incomplets ; en effet la question capitale serait donc la définition du haut standing. Nous allons revenir sur cette complexité de la définition du "haut standing" plus loin dans notre développement.

Finalement nous avons accordé de l'intérêt à la réponse d'Affif Laadheri, responsable à la municipalité de Sousse, il nous a assuré l'absence d'un cahier des charges pour les normes de haut standing. Laadheri, vu sa connaissance du domaine, trouve que la production des appartements de "haut standing" est un mécanisme purement commercial et pour cela le promoteur compte principalement sur le choix de l'emplacement, puis sur l'aspect extérieur du bâtiment, sur l'esthétique intérieur des espaces et enfin sur la qualité des matériaux.

Quand nous avons soumis la même interrogation à des promoteurs, ils nous ont confirmé la réponse de Ladheri, que les normes du haut standing en Tunisie ne sont que aléatoires et dépendent uniquement du choix du maître d'ouvrage.

Dans un premier temps, nous avons remarqué le décalage conceptuel des résidences à partir de l'analyse de quelques éditions des magazines le « Reflexe Immobilier » (25 magazines : de l'édition n°11(2006) jusqu'à l'édition n°91 (2012)) et Attitudes. Ces revues publient les caractéristiques et les images de synthèses des résidences. Ces dernières sont toutes qualifiées de "haut standing" voir de "très haut standing" avec des différences au niveau des façades et des caractéristiques spatiales très prononcées. Pour cela nous avons l'illustration de quelques exemples sur la figure suivante:



Affiches de résidence "Haut Standing et "Très Haut Standing" sur " Reflexe Immobilier" et "Attitude"

3. Le rôle de l'architecte d'intérieur dans la production d'un appartement de "Haut Standing"

Le concepteur : architecte d'intérieur, fait généralement partie de l'équipe de travail mais il peut tout de même accomplir sa mission indépendamment de la société. Il est généralement choisi par le promoteur, que ce soit à la suite d'un entretien ou par connaissance. Et dans certains cas, le promoteur lui-même est le concepteur.

L'architecte d'intérieur est censé s'occuper de l'aménagement intérieur, l'ambiance générale, les moindres détails de finition, etc. Sa mission peut varier au sein de la société immobilière, il peut se restreindre à sa tâche principale comme il peut aussi faire le suivi de chantier et s'occuper de la commercialisation. Dans certains cas, il peut juste se contenter de dessiner des esquisses et faire des croquis, cette dernière activité est d'ailleurs souvent décriée par les promoteurs qui rechignent à payer cette prestation.

La mission d'un architecte est la réalisation de l'étude préliminaire, la réalisation de l'avant projet, l'obtention du permis de construire, la conception du plan général et enfin le suivi de

chantier. De la même manière, le niveau d'intervention de l'architecte est variable en fonction de la demande du maître d'ouvrage.

Le concepteur doit trouver un compromis entre sa créativité, son imagination et les contraintes techniques et budgétaires que nécessite la réalisation du projet. De plus, il est primordial de fournir une réponse adéquate aux attentes du maître d'ouvrage. D'après Avril et Roth (2001, p. 60): « L'œuvre du concepteur n'est pas seulement un geste artistique. Elle est réponse (dans le respect du contexte réglementaire spécifique à un terrain) à une commande et à un besoin que celle-ci exprime (et, en, ce sens à une question posée par le maître d'ouvrage à l'architecte). La pertinence de cette réponse architecturale, c'est tout à la fois son adéquation au besoin formulé et l'harmonie de son expression avec l'attente et la capacité d'appropriation du maître d'ouvrage». Le concepteur doit être conscient des objectifs du projet et du programme du promoteur car il est évident que l'architecture est l'œuvre du promoteur.

4. Les limites de l'intervention du concepteur dans processus de production : d'après un questionnaire (Annexe) :

Le questionnaire vise à enrichir la recherche et à aboutir à des résultats plus réalistes. Les interrogations portent sur l'interprétation du concepteur (architectes d'intérieur et architectes) du label « haut standing » et l'évaluation de sa collaboration avec les différents intervenants.

Tous les concepteurs, trouvent que leur intervention sur le processus de production est primordiale. La plupart chapote toutes les étapes du processus. Ils s'engagent dans l'exécution des différents plans bidimensionnels, sur le choix des matériaux, sur la création des détails décoratifs jusqu'à l'étape de finition. La majorité sont actifs sur le terrain, seulement quelques uns ne font pas des visites sur chantier.

Les concepteurs définissent le haut standing principalement par le bon programme spatial et fonctionnel, 37% des questionnés ont classé ce critère en premier lieu par rapport à la qualité des matériaux et à la superficie des pièces.

Contrairement aux promoteurs, la majorité trouve que l'emplacement est un facteur secondaire. Seuls l'architecte Bouraoui Khanfar, et l'architecte d'intérieur Asma Bouaziz (Cabinet Concept Design) le considèrent comme un facteur déterminant du « Haut standing ».

Pour la réalisation du projet, la moitié des concepteurs se réfèrent principalement au programme du promoteur, aux besoins du client, à leur formation et leur expérience et aussi à l'étude du marché. L'architecte du Cabinet d'Archi.2, pense qu'il faudrait trouver un compromis entre ces quatre facteurs. Pour le reste, ils comptent principalement sur le programme du promoteur et les besoins du client, et d'autres se réfèrent seulement à leur expérience et formation.

Le programme du promoteur est un élément principal dans la démarche conceptuelle de l'architecte d'intérieur et/ou l'architecte.

La majorité des concepteurs (70%) trouvent que leur tâche est limitée par les contraintes du promoteur, par le rapport surface/fonctionnalité et par le temps de délibération du projet. En ce qui concerne Bouraoui Khanfer (architecte), il pense qu'il faut absolument respecter le budget qui est selon lui la contrainte majeure du maître d'ouvrage.

Par conséquent, 50% des concepteurs ont déjà eu des conflits avec des promoteurs. Les causes de ce désaccord sont le manque de communication et les lacunes du maître d'ouvrage sur la culture architecturale. Seule une minorité arrive à collaborer aisément avec le promoteur, comme l'architecte d'intérieur Becem Ben Ahmed trouve que son expérience à coté du promoteur lui a été très enrichissante.

Le promoteur a un rôle décisif dans l'acte de conception mais le concepteur doit pour autant avoir d'autres références dans son processus de production.

L'architecte d'intérieur/ l'architecte a toujours recours au maître d'ouvrage, pour 58% des interviewés, ils se soucient uniquement de la satisfaction et des attentes du promoteur. Pour autant l'architecte du Cabinet Archi.2 tend à satisfaire ses clients (promoteur) tout en respectant une logique architecturale en réalisant le bon compromis entre la bonne qualité architecturale et les dimensions sociales.

Une autre catégorie de concepteurs, tels que Fathi Najjar et Bouraoui Khanfer donnent quant à eux, la priorité aux principes de leur profession afin d'obtenir un résultat qui les satisfasse au risque même d'aller à l'encontre des directives du promoteur.

L'architecte d'intérieur Asma au Cabinet Concept Design (Sousse), ambitionne toujours de réaliser une qualité spatiale distinguée et originale en s'appuyant sur des recherches approfondies. Elle se réfère à la consultation de livres, à la visite de sites internet, à l'exposition de foires nationales et internationales. Cependant malgré tous les efforts fournis par les concepteurs, les promoteurs n'appliquent pas souvent ce que les concepteurs leur proposent à cause de contraintes budgétaires strictes qu'il faut impérativement respecter.

En conséquence, l'intervention des concepteurs est généralement limitée par la marge de liberté donnée par le promoteur. Il est, généralement, le "Décideur" du programme d'exécution. Bien qu'il ne soit pas, souvent, un professionnel du domaine.

L'architecte peut diriger le service de pilotage, d'assistance et de suivie : L'exécution (architecture extérieure, les plans d'évacuation, l'électricité, etc.) et le suivie du chantier. L'architecte peut être un pilote de chantier et travailler avec des ingénieurs (fluides, plomberie, électricité, etc.). Comme il peut participer au choix de l'emplacement, la conception des plans masses, la réalisation de l'APS (Avant Projet Sommaire) et du plan maçonnerie non détaillé, ce qui fait de lui le responsable point de vu techniques du projet.

Après la réalisation des étapes déjà citées, l'architecte peut être un bon "Collaborateur" et il cède la mission de la conception détaillée à l'architecte d'intérieur. En parallèle, l'architecte peut faire des visites sur chantier et participer dans la phase de conception des espaces intérieurs. Mais il rencontre parfois des perturbations sur l'avancement du travail dû la méconnaissance des architectes d'intérieurs sur des détails techniques. Dans ce cas il préfère être "Rebelle" et "Solitaire".

Ainsi l'architecte d'intérieur peut faire partie de l'équipe de travail ou accomplir sa mission indépendamment de la société. Il est généralement choisi par le promoteur.

Il peut être "Agissant" et ses missions peuvent varier entre : l'aménagement intérieur, l'ambiance générale, les moindres détails de finition, le suivi de chantier et même la commercialisation. Comme il peut juste se contenter de dessiner des esquisses et faire des croquis en tant qu'un simple "Exécutant".

5. Exemples de résidences dites de "Haut Standing" entre réussie et ratée Résidence réussie : Résidence Folla Aqua Resort à Chatt Mariem -Sousse -Tunisie :



Emplacement de la residence



Porte d'entrée



Des espaces de détente dédiés aux résidents



Chambre à coucher



Salon et salle à manger

Cette résidence, est élue la meilleure résidence en Tunisie, elle est conçue dans un emplacement privilégié et au bord de la mer. Sa conception est bien réfléchi, il ya un grand souci à la finition et aux détails. Les matériaux sont luxueux et avec une bonne isolation acoustique et thermique. Le confort des habitants, leur intimité et leur sécurité sont primordiaux.

Dans cette résidence, toute une équipe d'architectes d'intérieur s'occupe de la conception, la finition, les retouches après vente et la commercialisation. Ils travaillent tous en harmonie avec les architectes et le promoteur et sont toujours à l'écoute des clients.

Résidence ratée : Résidence Fsituée au centre ville de Sousse:



Un emplacement stratégique au centre de la ville de Sousse



Vue sur la façade



Vue sur un salon

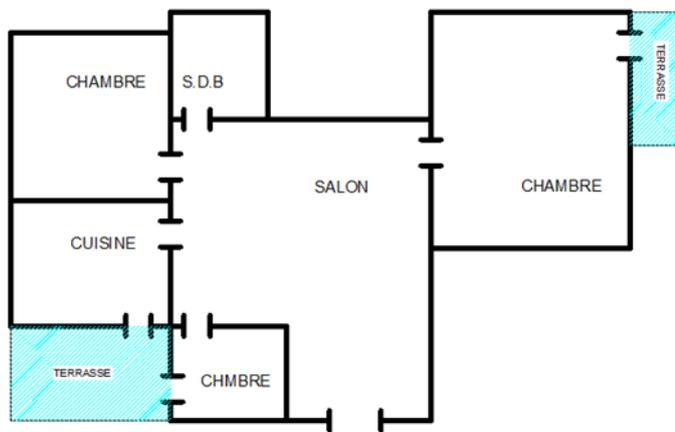


Schéma d'un plan d'un appartement de la résidence



Vue sur l'évier de la S.D.B

Le promoteur de cette résidence n'est pas un professionnel du domaine du bâtiment, il n'a pensé qu'à l'investissement. Bien que sa résidence soit désignée de haut standing, elle est dépourvue des normes de confort et de lux. Son seul avantage c'est qu'elle est placée dans une région privilégiée à Sousse.

Il n'a pas fait appel à un architecte d'intérieur, les sous -espaces sont mal répartis, les matériaux sont de qualité médiocre et la résidence est dépourvue d'isolation acoustique et thermique. Finalement l'appellation "Haut Standing" est uniquement commercial.

VI. Les nouvelles technologies dans la conception des appartements de haut standing

D'abord les concepteurs se sont servis des nouvelles technologies en tant que mediums de dessin (Autocad, 3Ds Max,...) pour faciliter l'exécution des plans, des façades et d'autres détails au cours du processus de production.

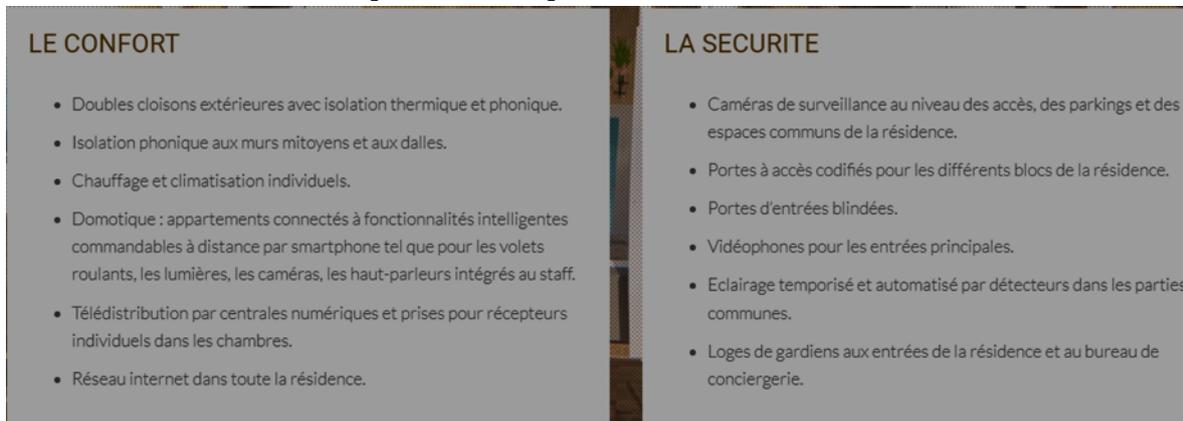
Ces outils permettent aussi de discuter les modifications des plans avec les clients (avant l'étape de la construction finale) pour aboutir leur satisfaction (dans les normes)



Exemple d'un plan détaillé d'un appartement de Haut Standing, réalisé avec Autocad. L'illustration démontre plusieurs informations sur la résidence.

Parfois l'utilisation de ces logiciels résulte une défaillance au niveau de la créativité et l'esthétique vu l'utilisation excessive des formes géométriques basiques attribuées par ces programmes.

Les nouvelles technologies peuvent faire partie, aussi, des composantes des espaces et l'une des normes de confort telle que la domotique.



Une affiche numérique d'une résidence de Haut Standing (Carthage Resort Tunis-Tunisie) qui démontre les caractéristiques de la résidence y compris la domotique en tant qu'une composante de confort.

Conclusion et résultats

1. Le processus de production des appartements de haut standing réussit par la collaboration entre quatre principaux opérants : L'architecte d'intérieur, l'architecte, le promoteur et l'acquéreur.
2. Chaque opérant peut avoir différents statuts. Cette diversité de profils résulte, principalement, de l'absence d'un cahier des charges qui limite l'intervalle d'intervention de chacun.

3. L'intervention de l'architecte d'intérieur est primordiale grâce à son souci à l'esthétique intérieure et le développement de la qualité spatiale. Mais cette collaboration peut-être parfois banalisée ou marginalisée. Son statut est encore flou et variant entre "Agissant", "Dessinateur" et "Absent".

4. Nous avons démontré que l'intervention active et intelligente de l'architecte d'intérieur peut apporter de la rigueur et la valeur à ce que la promotion immobilière appelle "Haut Standing."

5. "Ainsi dans une fameuse anthologie, S.Giedion insiste sur le rôle moteur que joue la technologie dans la transformation des tissus urbains, des bâtiments et du design des objets de la vie quotidienne" (Waechter, p.8). Les nouvelles technologies peuvent faire partie des normes déterminants du "Haut Standing" au niveau des matériaux, des nouvelles techniques de constructions, des nouveaux outils d'exécution, l'intervention du concept "domotique",...

Mais ces technologies ne doivent pas estomper la créativité de l'architecte d'intérieur. Et leur coût doit être raisonnable.

On est censé créer un cahier de charge pour les normes de conception des appartements "Haut Standing" et fixer la bonne combinaison des différents statuts des intervenants (concepteur, promoteur et acquéreur). Cette recherche s'est limitée sur la région de Sousse (ville côtière en Tunisie), on peut l'élargir vers d'autres régions.

Annexe: Questionnaire pour concepteurs

1. Pourquoi avez-vous choisi de travailler avec une société immobilière privée ? Parce que :

- Vous garantit un salaire fixe.
- Vous avez une grande marge de conception.
- Vous voulez gagner de l'expérience.

2. Avez-vous travaillé, avant, avec

- Une autre société immobilière
- Un architecte
- Un architecte d'intérieur
- Autres

3. Vous avez changé de poste parce que :

- Ce n'est pas rentable.
- Vous n'avez pas une grande marge de liberté pour la conception.
- raison personnelles

4. Vous définissez le haut standing par :

- La superficie des pièces.
- Le bon programme fonctionnel et spatial.
- La qualité des matériaux.
- La quincaillerie

Architecte d'intérieur = A.I / Architecte: A / Appartement de Haut Standing= A.H.S

1

• Emplacement de l'immeuble

• Autres: préciser

5. Quelle est votre tâche dans la production d'un A.I.I.S ?

• La conception du plan (IPB, EXE ...?)

• Le choix des matériaux

• La finition et les détails décoratifs

• La façade

• La commercialisation

• Autres:

6. Quelle importance donnez-vous à l'esthétique intérieure de vos appartements?

• Critère principal

• Critère secondaire

7. Votre travail est trop limité par les contraintes du promoteur ? **Oui** ou **Non**
 Précisez:.....

8. Arrive-t-il à vivre des conflits et es blocages de communication avec le promoteur
Oui ou **Non**

9. Si **Oui** à cause de :

Architecture d'Intérieur - A.I. / Architecture - A / Appartement de Haut Standing - A.I.I.S
 3

.....

.....

10. Votre conception est liée :

• Seulement aux attentes du promoteur

• À votre formation et votre expérience

• À une étude du marché

• Aux besoins du client

• Autres:

11. Est-ce que votre premier souci est de satisfaire le promoteur? **Oui** ou **Non**

12. Est-ce que vous faites une recherche personnelle pour le thème et la conception ?
Oui ou **Non**

13. A quel point le promoteur peut prendre en considération votre avis au niveau de la conception

• Oui souvent, dans toutes les étapes

• Dans la phase finale de finition

• Parfois

• rarement

• Jamais (Vous êtes considérés comme simple dessinateur)

Architecture d'Intérieur - A.I. / Architecture - A / Appartement de Haut Standing - A.I.I.S
 3

.....

19. Est-ce que le promoteur vous demande de discuter avec les clients vu votre connaissance des composantes de l'espace ? **Oui ou Non**

.....

20. Est-ce que vous trouvez que votre intervention est nécessaire dans ce genre d'impuer ? **Oui ou Non**

.....

21. Est-ce que vous trouvez que l'intervention du promoteur dans la conception est parfois nécessaire vu son expérience ? **Oui ou Non**

.....

22. Est-ce que vous arrivez à satisfaire le promoteur et le client en même temps ? **Oui ou Non**

.....

23. Vous pensez que l'A.H.S est un espace adéquat pour un nouveau mode de vie du tunisien ? **Oui ou Non**

.....

Merci pour votre collaboration

Architecte d'Intérieur - A.I. / Architecte A. / Appartement de Haut Standing A.H.S.

3

14. Est-ce que les clients vous demandent des modifications avant livraison ? **Oui ou Non**

.....

• Si oui de Quelle nature? (Un réaménagement total, partiel, Quelles pièces, etc.?)

.....

15. Est-ce que vous faites des visites et suivis de chantier ? **Oui ou Non**

.....

16. Est-ce que vous travaillez en coordination avec l'architecte ? **Oui ou Non**

.....

17. Pensez-vous que l'intervention de l'A.I au sein d'un A.H.S, en Tunisie, n'est pas importante ? **Oui ou Non**

.....

18. Les clients qui demandent des modifications sont généralement des :

Tunisiens

Des étrangers

Quels types de modifications ?

Architecte d'Intérieur - A.I. / Architecte A. / Appartement de Haut Standing A.H.S.

4

Bibliographie

Les Livres :

1. Bernard Haumont et Alain Morel " La société des Voisins" ; éditions de la Maison des sciences de l'homme, Paris, 2005, 334 pages.
2. Bertrand Avril, Bernard Roth "La Promotion Immobilière, construire pour autrui" ; édition Presse de l'école nationale des ponts et chaussée, 2001, 288 pages.
3. Christian De Monlibert, "L'impossible autonomie de l'architecte", édition Presses Universitaires de Strasbourg, 1995, 238 pages.
4. Gilles Barbey, " Evasion Domestique, Essai sur les relations d'affectivité Logis", édition Presses polytechniques et universitaires Romandes, 1^{ère} édition (1990), 193 pages.
5. Julio Fajarado, "Appartement d'Architectes" ; éditions Places des Victoires, 2007, 799 pages.
6. Robert Sommer, "Milieux et Modes de Vie. A propos des Relations entre Environnement et Comportement", édition: Infolio (24 novembre 2003), 287 pages.
7. Walter Gropius, "Architecture et Société", éditions Du Linteau 1993, 199 pages.
8. Waechter Serge, "La Ville interactive, L'architecture et l'urbanisme au risque du numérique et de l'écologie", édition L'Harmattan 2010, 237 pages.

Les mémoires

1. Kabil FEKIH, « Le Tunisien a-t-il une brique dans le ventre! Enjeux socioéconomiques et représentations de l'habitat social en Tunisie », Travail dirigé de fin d'études. Université de Montréal Faculté d'aménagement Institut d'urbanisme. Hiver 2005.
2. Kabil FEKIH, « Le programme d'ajustement structurel en Tunisie : La question de l'habitat social », Projet et financement international, Université de Montréal Faculté d'aménagement Institut d'urbanisme, Juin 2005.
3. Tayachi Hassen, «Les cités populaires programmées : Solution à l'Habitat spontané à Tunis? », Université de Tunis, Faculté des sciences Humaines et Sociales, Section Géographie, 1988.

Les magazines et les revues

1. Revue Archibat, " La promotion Immobilière en Tunisie", n°26, 2012.
2. Revue Al Omrane, Magazine, n°1, Mars 2013.
3. Revue Attitude, n° 6, 15septembre-15 Octobre 2013.
4. Journal de l'immobilier, Tunisie Immobilier, n° 90.
5. Le Guide de l'Immobilier, "Pour La Tunisie de Demain", Maghreb édition, n° 2, 2008.
6. Le Guide de l'Immobilier, "Pour réussir votre investissement", Maghreb édition, n° 3, 2009.
7. Le Guide de l'Immobilier "Comment concevoir l'immobilier de demain" Maghreb édition, n°6, 2012.
8. Magazine Reflexe Immobilier, 26 éditions (de l'édition n°11(2006) jusqu'à l'édition n°96 (2013).

Articles Par Nom d'auteur :

1. Ali Jerbi, "Le grand défi que doit relever la promotion immobilière : réaliser l'espace d'une nouvelle urbanité citoyenne", Archibat 26: Tunis 2012.
2. Fadhila Bergaoui, "A propos du projets de construction des 30.000 logements sociaux", Archibat 26, Tunis, 2012.
3. Fagadhila Bergaoui, " Le grand défi que doit relever la promotion immobilière: Réaliser les espaces d'une nouvelle urbanité citoyenne ", Archibat 26, Tunis, 2012.
4. Rabia Mghaieth Enkell, Opinion libre: "Monsieur Le Promoteur, je vous fais une lettre que lirez peut-être", Archibat 26, Tunis, 2012.
5. Taha Belkhouja,, "Conjoncture et défis de la promotion immobilière en Tunisie", Archibat 26, Tunis 2012.
6. Walid Bel Hadj Amor, "Coût de la construction, jusqu'où?", Archibat 26, Tunis 2012.

Par titre d'article :

1. Actualité Immobilière, "SITAP: le Salon de l'Immobilier Tunisien à Paris", Guide de l'immobilier en Tunisie, n°6, 2012.
2. Table ronde, zoom métier, "Les systèmes constructifs innovants..." Guide de l'Immobilier en Tunisie 2012.
3. "De La Cohabitation au bon Voisinage", Le Guide Immobilier en Tunisie (2008), Pour la Tunisie de demain.
4. « La promotion Immobilière en Tunisie », Archibat 26, Tunis, 2012, édition ABC Architecture Bâtiment et Communication.

Colloques et conférences:

1. La table ronde, zoom métier, La 4ème Journée de l'immobilier en 2012 Guide de l'Immobilier en Tunisie 2012.
2. Actualités immobilière, La 4ème Journée de l'immobilier en 2012 Guide de l'Immobilier en Tunisie 2012.

Adel Malek Sayad : est un sociologue français d'origine algérienne, kabyle, directeur de recherche au CNRS et à l'École des hautes études en sciences sociales (ÉHÉSS), assistant de Pierre Bourdieu. Fin connaisseur de la communauté nord-africaine en France, il a été décrit par ses amis comme un « Socrate d'Algérie ». En sociologie, il est le « père fondateur » de la question de l'immigration.