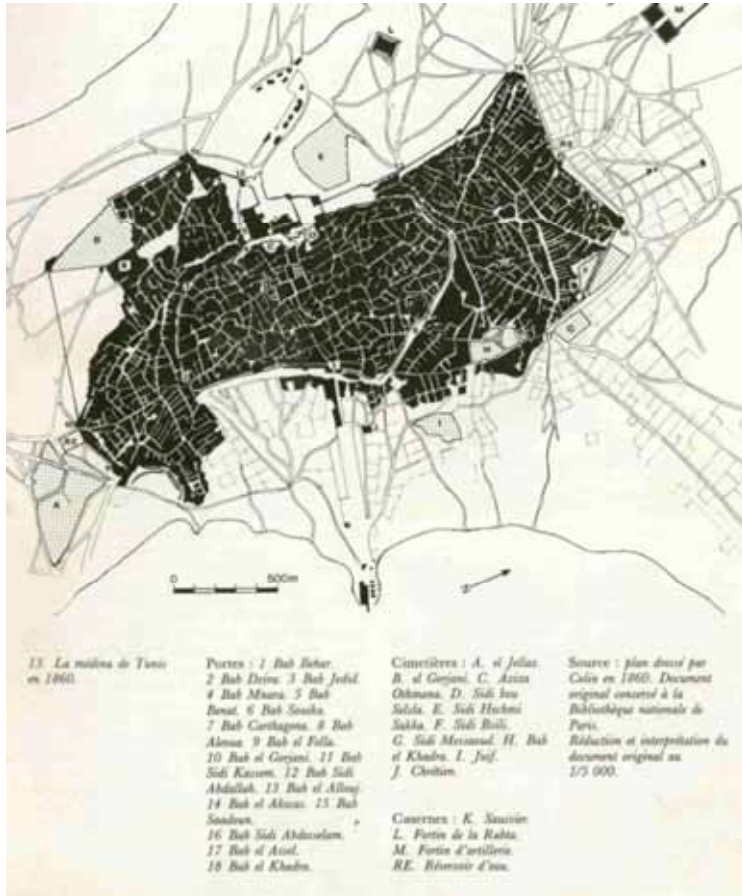


REQUALIFICATION DU PATRIMOINE BÂTI: LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



“MULTILAYERED HISTORIC TOWNS”

IZMIR, 18-20 MAI 2012

Faïka Bėj aoui
Architecte/Urbaniste
ASM de Tunis

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Je commencerais ma communication par une citation de Marcel Poète: « la ville trouve son explication dans le temps même de la civilisation dont elle n'est que l'une des manifestations.... ». Etudier l'évolution de la civilisation c'est (...) étudier l'évolution de la cité »...

« l'étude de l'évolution urbaine comprend donc un double élément: l'un général portant sur l'étude de la civilisation, l'autre particulier visant le destin propre de chaque ville. C'est ce double élément qui permet de tracer la courbe d'une ville donnée à travers les âges ».(1)

(1) Marcel Poète, *Introduction à l'urbanisme... l'évolution des villes, la leçon de l'histoire, l'antiquité*, Paris 1929

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Tunis comme toutes les villes, est une stratification de son histoire, elle porte les traces de ses fondateurs et de ses conquérants berbères, phéniciens, romains, arabes, almohades, hafsides, espagnols, ottomans ou français. La lecture de la structure de la ville rend compte des témoignages qu'elle a gardé des civilisations qui l'ont traversée.

L'histoire de Tunis, la principale ville de la Tunisie, débute avant même celle de Carthage. L'existence de la localité est attestée dès le début du IV^{ème} siècle av.J.C. En raison de sa position géostratégique, elle attire la convoitise de toutes les civilisations méditerranéennes et passe successivement sous la domination des Berbères, Phéniciens, Grecs, Romains, Arabes Espagnols, Ottomans, Français, etc.

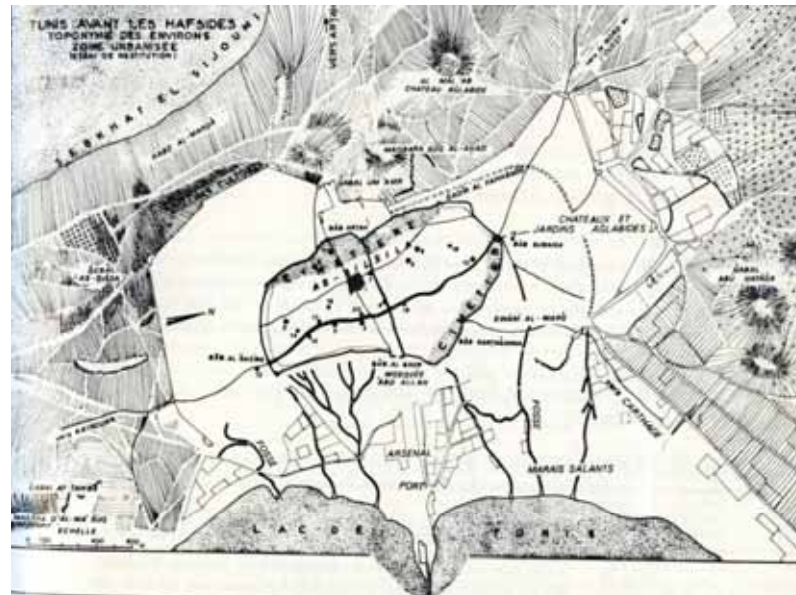
Tunis, dont le nom ancien est TARCHICHE, était un centre urbain contemporain d'Utique, la vieille capitale phénicienne. Après la fondation de Carthage, Tunis qui était dans sa périphérie, ne pouvait jouer qu'un rôle de satellite vis à vis de cette puissante métropole.

A la fin du VII^{ème} siècle, et après la destruction de Carthage par les Arabes, le gouverneur Omeyyade démantela les remparts de cette ancienne métropole et évacua ses habitants sur Tunis, qui devint d'emblée une agglomération importante et bientôt la deuxième ville d'occident Musulman, après Kairouan.

Au milieu du XI^{ème} siècle, l'invasion des Hilaliens, devait bouleverser l'équilibre du pays. Le pouvoir royal est disloqué et chaque ville s'érige en principauté indépendante. Tunis dirigé par les Sanhagites connut la période la plus florissante de sa carrière.



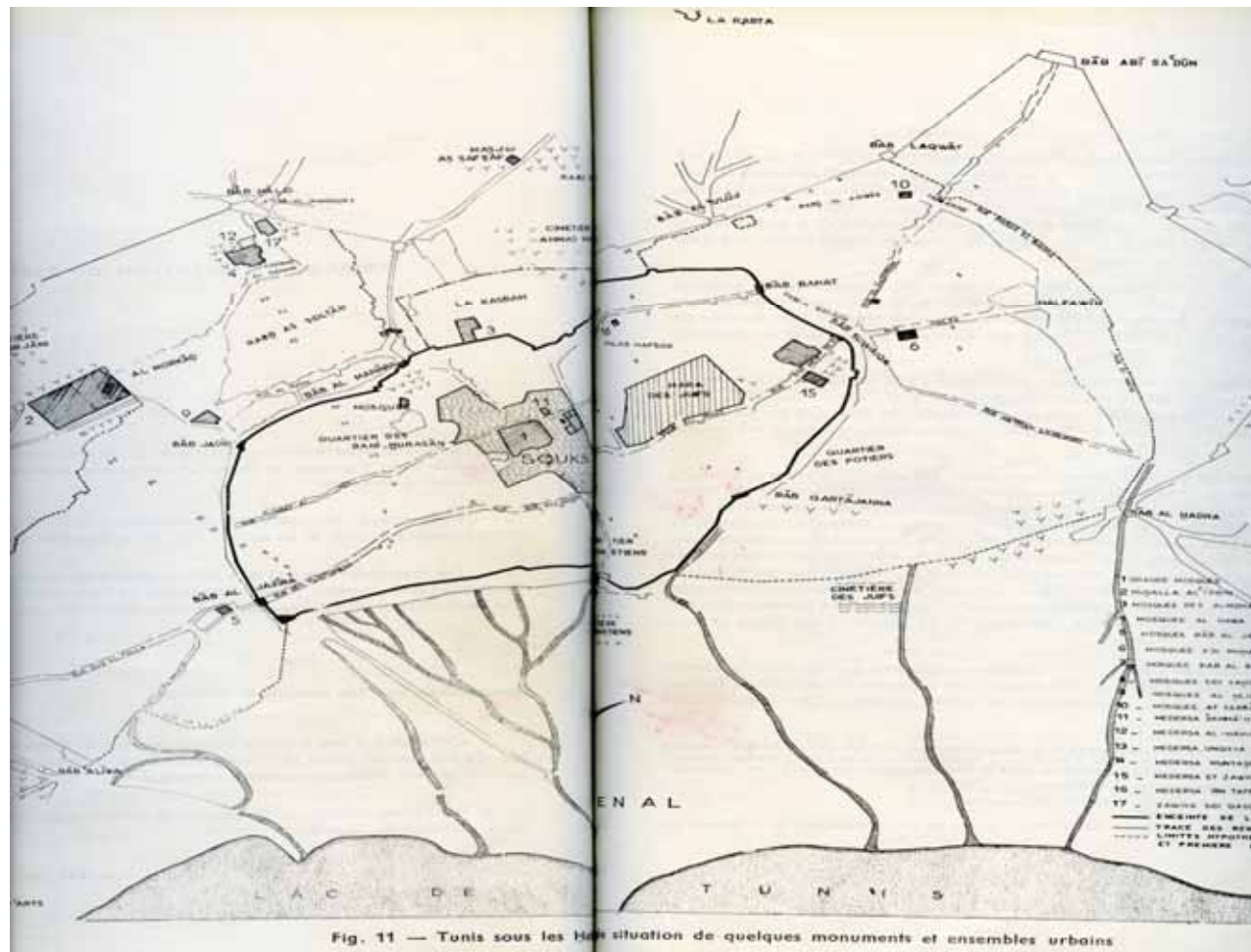
La Mosquée El Ksar, édiflée par les princes de la dynastie des Khourassanides, date du début du XII^e siècle



Tunis avant les Hafsides

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

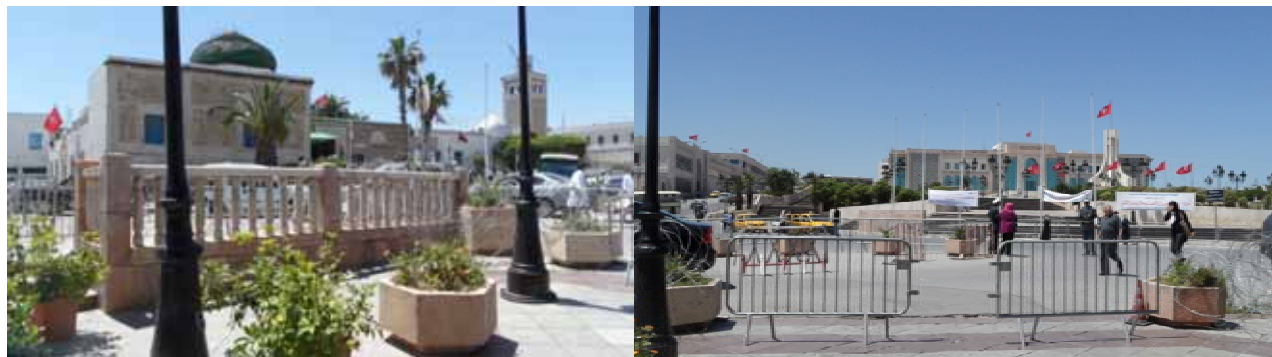
Bourgade modeste placée dans l'ombre de Carthage, Kairouan puis Mahdia, elle est finalement désignée capitale le 20 septembre 1159 (5 ramadan 554 du calendrier musulman), sous l'impulsion des Almohades, puis confirmée dans son statut sous la dynastie des Hafsides en 1228, sous Les Ottomans, sous le protectorat Français et à l'indépendance du pays le 20 mars 1956.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Vue de La kasbah avant le protectorat



Vue de la Kasbah
et sa mosquée aujourd'hui

La construction du nouveau siège de l'Hôtel de Ville dans l'enceinte de la Médina, en un endroit stratégique chargé d'histoire. Des actions de cette nature ne manquent pas d'avoir un impact important sur l'animation et la revalorisation du centre ville.



Vue de la kasbah pendant le protectorat



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Depuis 1534, Tunis connaît les jours les plus sombres de son histoire. Saccagée par les troupes du turc de Khair-Eddine Barberousse, mise au pillage en 1535 par Charles Quint, puis de nouveau par Fernand II.



Bâb El Bahr et l'arsenal en 1535 lors du sac de Tunis par l'armée de Charles Quint

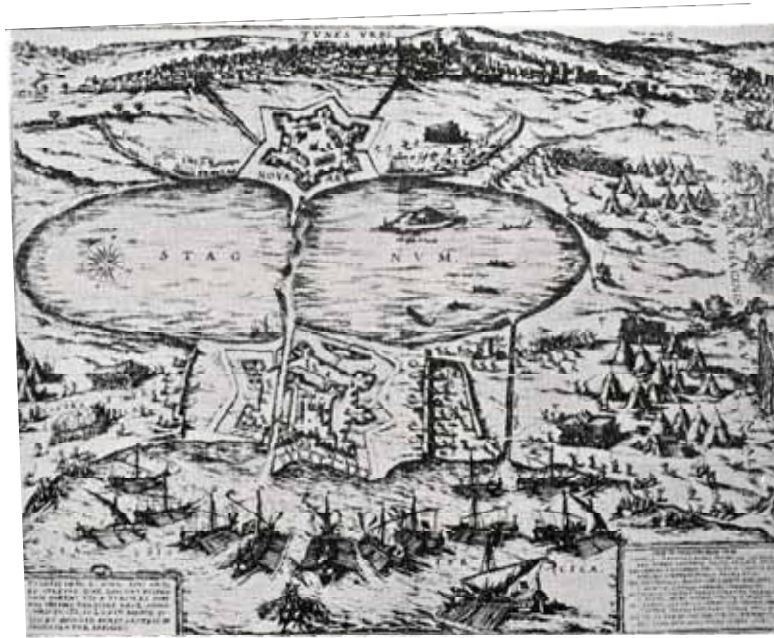


Charles Quint sortant de Tunis à la tête de ses troupes pour se rendre à Radès

En 1569, quand le Bey 1ier Bey d'Alger décidât de pénétrer dans Le Royaume Hafside et de livrer combat au Souverain de Tunis et réussît à le forcer à trouver refuge dans la forteresse de la Goulette où commandait le Gouverneur Espagnol, Alfonso de Pimentel.

Des combats, entre les Turcs et les Espagnols furent livrés et Tunis fut sous l'occupation espagnole en 1573. Date à laquelle on décidât d'entreprendre la construction à Tunis, entre la muraille de la ville et le lac, d'une nouvelle citadelle -la nova arx-. Mais, pendant l'été 1574, avant l'achèvement des travaux, une flotte turque vient à bout de celle-ci, après le siège de la Goulette. Ainsi prend fin la lutte hispano-turque en Berbérie orientale par l'installation définitive des Ottomans en Tunisie.

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



La nouvelle forteresse d'une dizaine d'hectares, était composée de six bastions et avait la forme d'une étoile à six pointes. Sa surface devait être celle d'un hexagone régulier.

Elle fut dressée, en avant de la ville, à quelques deux cent mètres de ses murs et s'étendît jusqu'aux bords du lac. Les estampes interprétées par Paul Sebag, décrivaient l'emplacement de la nova arx qui devrait être liée à la cité! Mais l'arrivée des turcs était parvenue avant l'achèvement des travaux. Les plans y figurant laissent croire qu'elle se déployait sur l'emplacement actuel de la Ville Nouvelle de Tunis.

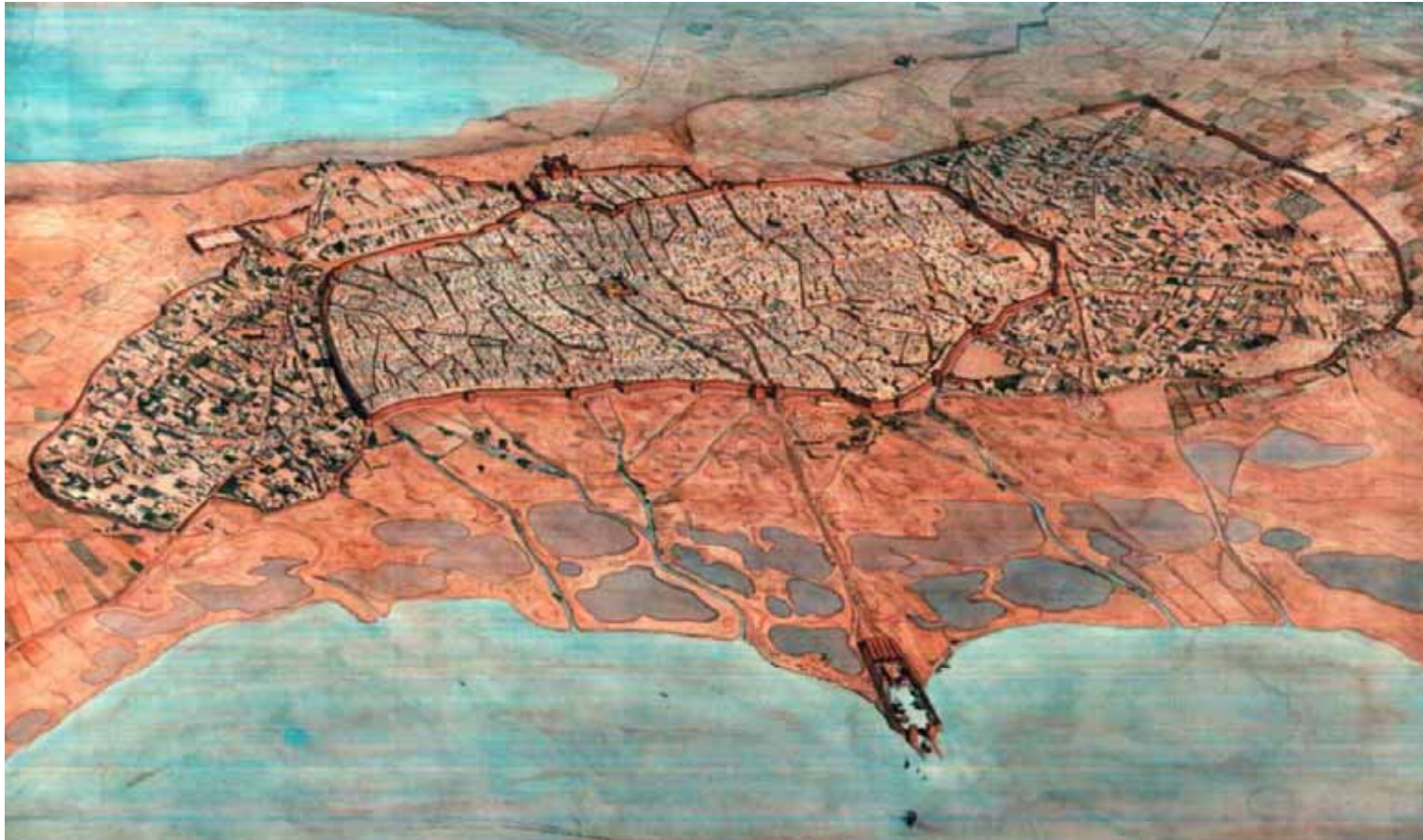
Une ville qui n'a même pas duré une année, fut la première extension européenne de Tunis.

Ce n'est qu'en 1574, que Tunis sauvée par le général turc Sinan Pacha commence à se remettre de ses déboires.

Depuis 1708, la dynastie des Beys Husseinites régnait jusqu'en 1957, date de l'instauration de la République Tunisienne, après 75 années de « Protectorat Français ».

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Cité fortifiée de la Méditerranée, Tunis au début du XIXe siècle était encore une cité fortifiée et ne différait guère de ce qu'elle fut à la fin du XVIIIe siècle.

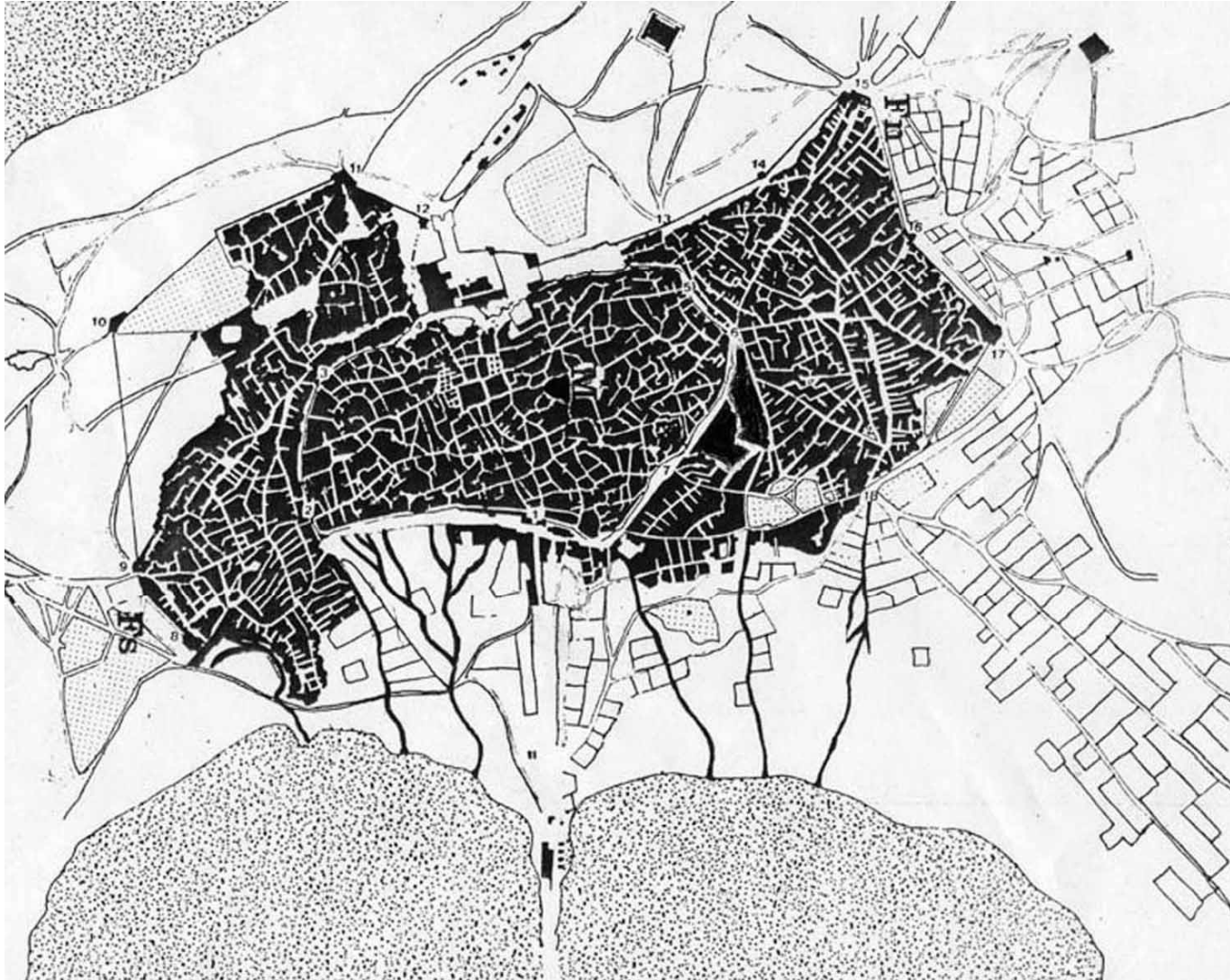


LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Tunis en 1764

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Tunis 1860

d'après le plan Colin
Superficie: 318 hectares
90.000 habitants dont:
- 65.000 musulmans
- 15.000 juifs
- 10.000 européens

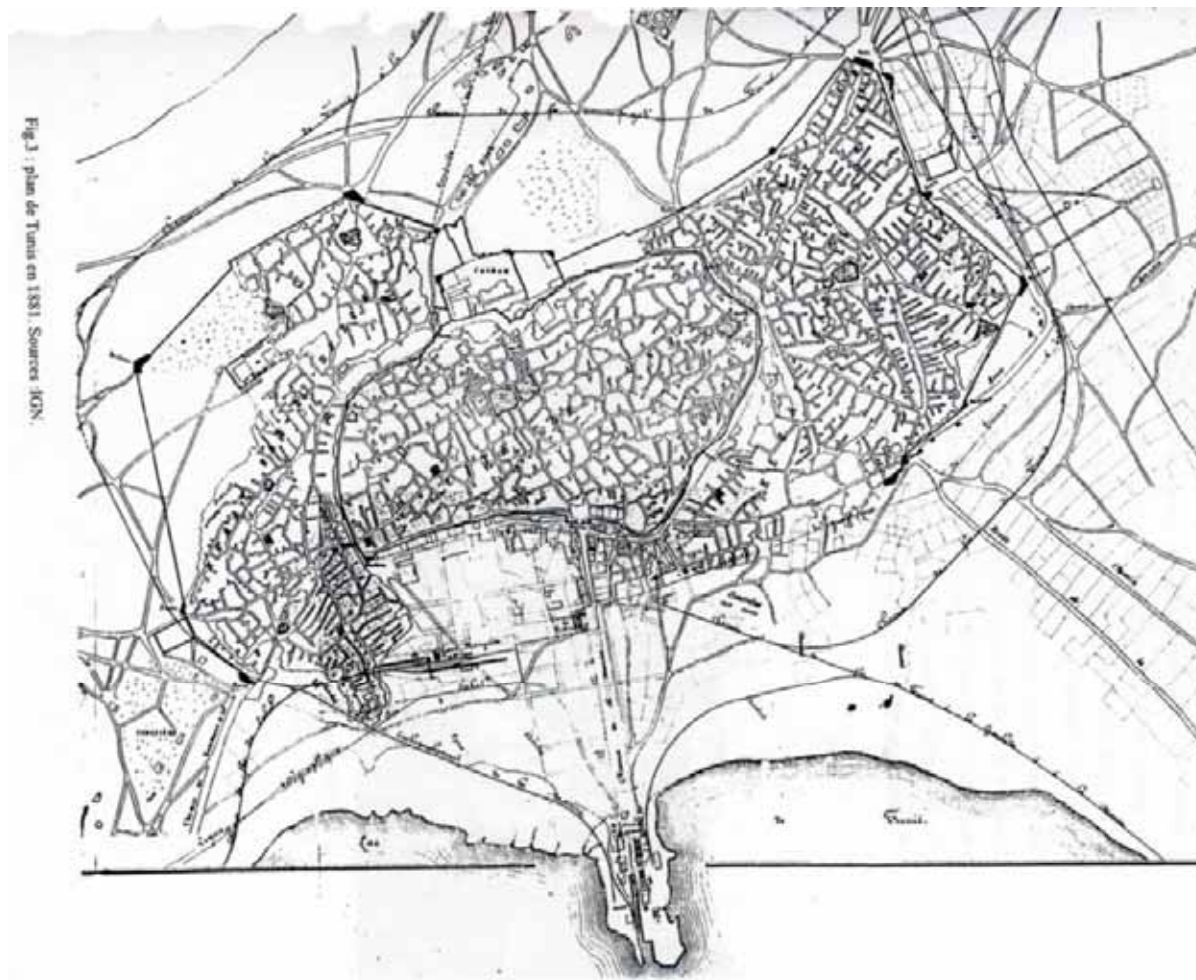
LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Tunis 1878-1880

Une ville neuve pensée avant le protectorat

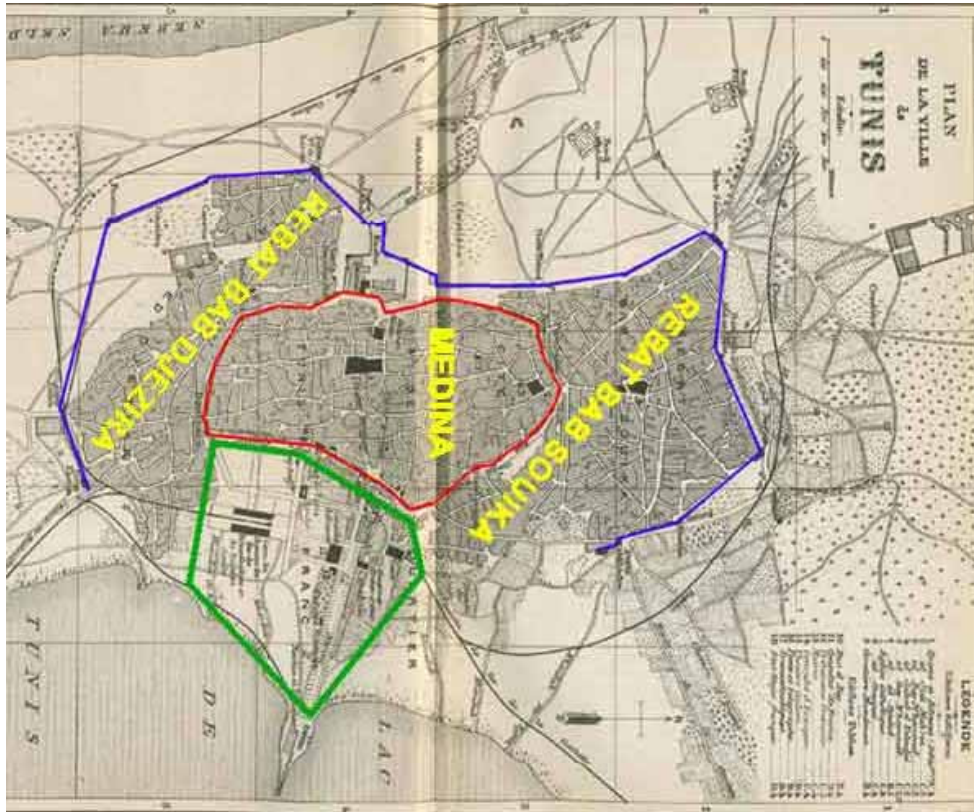


LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Tunis en 1881)

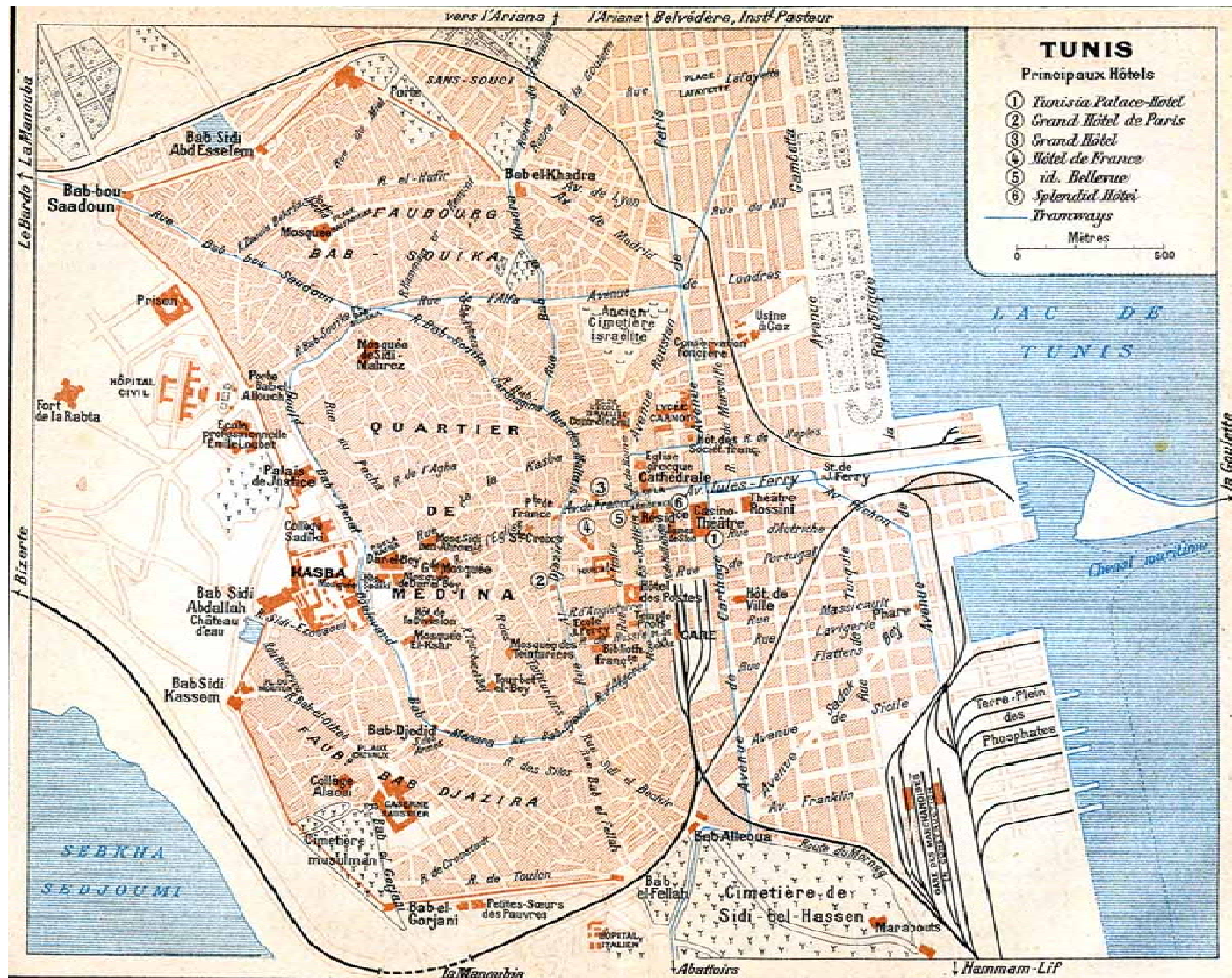
LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Tunis en 1887

En rouge, l'enceinte de la [Médina de Tunis](#), ville originelle autour de laquelle se sont développés les Rebat (faubourgs) [Bab Souika](#) et [Bab Djezira](#), protégés par des fortifications (en bleu) qui commencent à disparaître. Entouré de vert, le Quartier Franc où au fur et à mesure du remblayage et de la stabilisation des sols se construit la nouvelle ville.

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

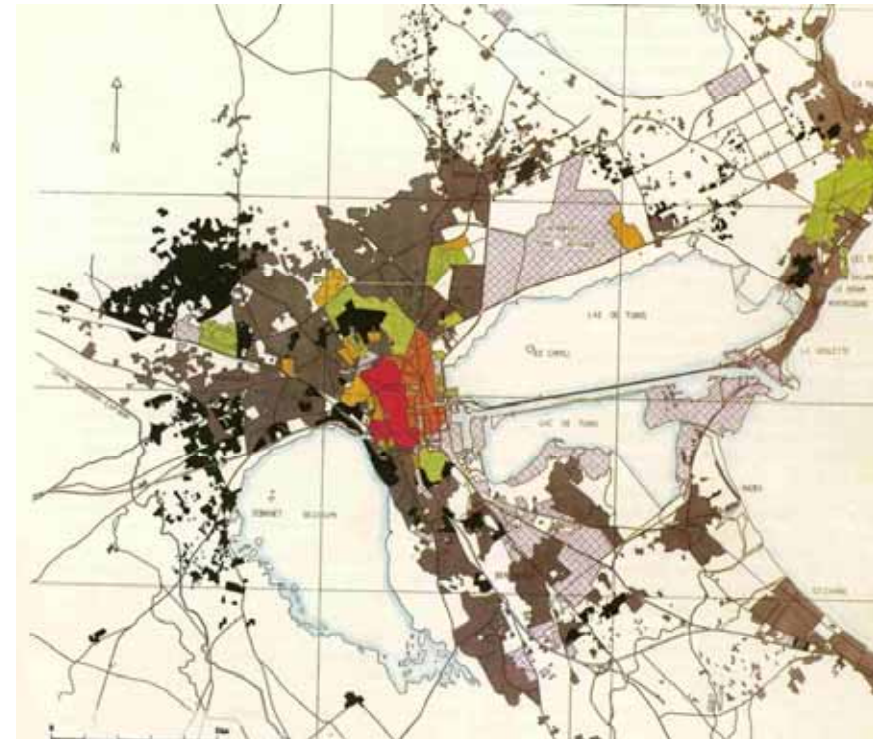


Tunis en 1910

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

C'est donc à l'est de la Médina que fut implanté le nouveau quartier ; il fut doté de toutes les infrastructures nécessaires.

La ville nouvelle s'est alors développée aux portes de la Médina entre 1860 et 1956



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

La création en 1967 de l'Association de sauvegarde de la Médina (A.S.M.) à l'initiative de la Municipalité a été le point de départ de toute réflexion sur le devenir de cette Médina.



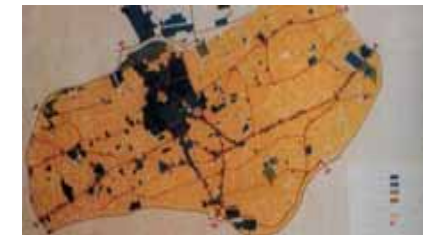
Les études et les analyses détaillés élaborés tout du point de vue architectural et urbanistique que du point de vue social et économique, ont mis en lumière les spécificités et la valeur de l'espace traditionnel, son évolution et ses problèmes et ont permis de constituer une banque de données nécessaire à la définition de toute action de sauvegarde.

Dotée d'un atelier d'architecture et d'urbanisme, l'A.S.M. s'est fixée pour objectifs entre autres :

- De réhabiliter l'image de la vieille ville et de redéfinir son rôle dans l'agglomération tunisoise.
- De mener toute action susceptible d'assurer sa préservation et sa mise en valeur.



Plan de la Médina à l'échelle 1/250ème



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

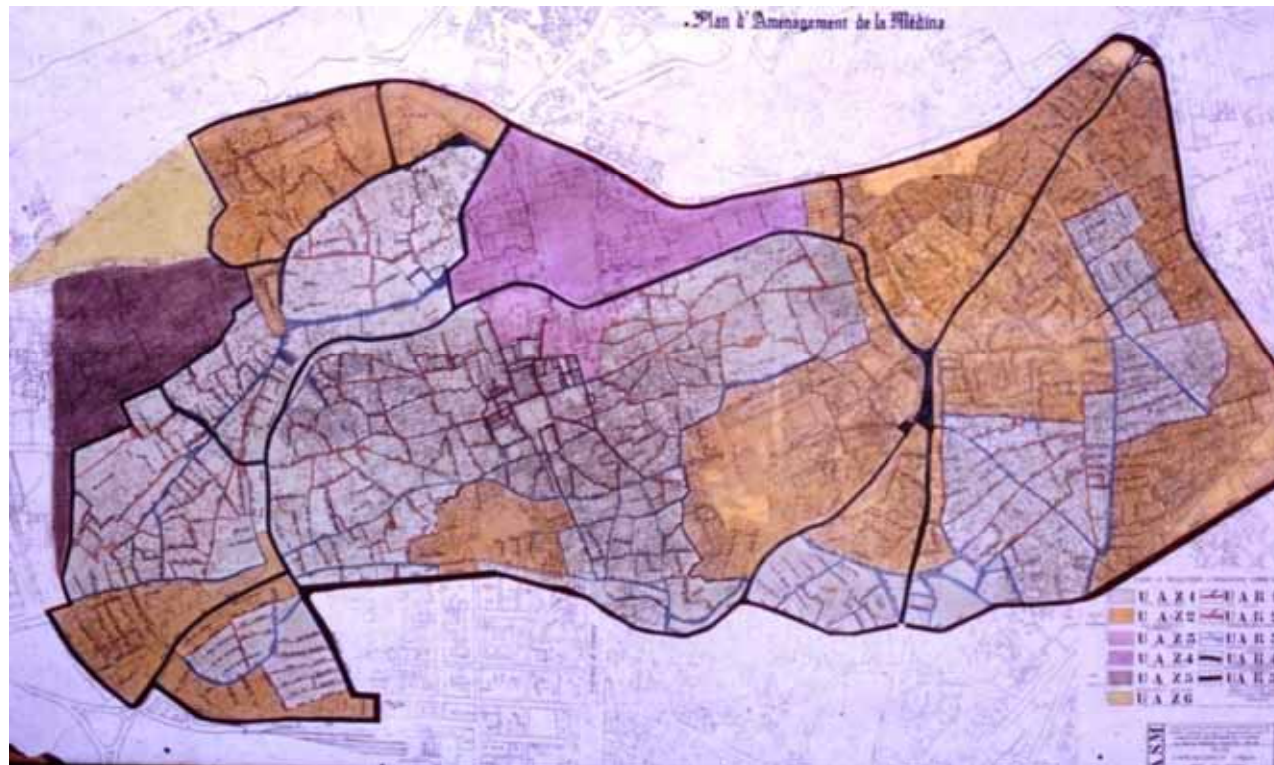
- La sauvegarde de ce noyau historique imprégné de culture, chargé d'histoire, mémoire collective de toute une population, et son intégration dans un monde dit «moderne», mécanisé et en pleine mutation technologique, n'est pas une tâche aisée.
- Comment éviter la momification ou la marginalisation du patrimoine ? Sachant que d'une part, le développement d'un tourisme sauvage non planifié pourrait avoir des conséquences néfastes sur le site et que, d'autre part, les villes historiques abritent souvent des populations à revenus faibles, incapables de supporter les coûts d'entretien et de conservation.
- Le plaidoyer développé est donc la mise en œuvre d'une stratégie de sauvegarde durable alliant deux approches de visées différentes, la culture et le social, et les projets réalisés depuis ont traduit cette volonté de vouloir mener parallèlement la sauvegarde de ce patrimoine en tant que patrimoine monumental et de valeur culturelle, et la sauvegarde de ce patrimoine en tant que patrimoine immobilier et social (15.000 logements) remplissant un rôle important aux niveaux social et économique.

La Médina de Tunis :

- **Superficie : environ 300 ha.**
- **Population : plus de 100.000 habitants.**
- **670 monuments et 15000 logements**



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



L'opportunité de la préparation du Plan d'Aménagement de la Commune de Tunis s'est alors présentée en 1980, et a été saisie par l'ASM pour proposer un règlement spécifique à la Médina, utilisé jusqu'à aujourd'hui, malgré ses insuffisances, pour y gérer les permis de bâtir.

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Constituant tout à la fois un patrimoine historique et culturel à sauvegarder et un patrimoine urbain à reconsidérer, la Médina appelle une politique de développement intégré et de recherche d'équilibre entre les exigences patrimoniales en vue de sa mise en valeur culturelle et les exigences sociales en vue de sa revitalisation fonctionnelle.

La sauvegarde et la mise en valeur de ce centre ancien doit permettre de garder ses spécificités qui sont un atout primordial dans toute stratégie de développement durable et notamment le développement du tourisme culturel.

En l'absence d'un plan de sauvegarde tel que suggéré par le Code du Patrimoine, ce présent règlement est utilisé jusque là, malgré ses insuffisances, pour gérer les permis de bâtir dans la Médina et ses faubourgs et constitue l'outil juridique unique pour la protection de la ville historique

Il est à rappeler que lors de l'établissement de ce règlement dans les années quatre-vingt, il a été proposé un découpage obtenu par la combinaison de deux critères cumulatifs : fonction & morphologie. La démarche adoptée a été de ne considérer dans un premier temps que le critère fonctionnel. Aussi, avons-nous dénombré trois fonctions essentielles : **la fonction résidentielle; la fonction administrative; la fonction économique** correspondant chacune à des zones spécifiques. Nous avons superposé à ce premier découpage le critère morphologique qui nous a conduits à retenir une classification nouvelle beaucoup plus adaptée aux réalités urbanistiques de la Médina.

Ainsi l'on a pu distinguer trois types :

- 1/ Les artères résidentielles qui tout en instituant des voies d'accès accueillent des commerces de première nécessité. UAR2.
- 2/ Les artères des souks qui se caractérisent par leurs grandes activités commerçantes, et par leur unité morphologique UAR1.
- 3/ Les artères commerciales supportent les commerces de toute nature. Elles sont limitativement représentées dans le document graphique afin de ne pas perturber les fonctions résidentielles.

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

TONS DU MARRON



TONS DU BLEU



TONS DU JAUNE



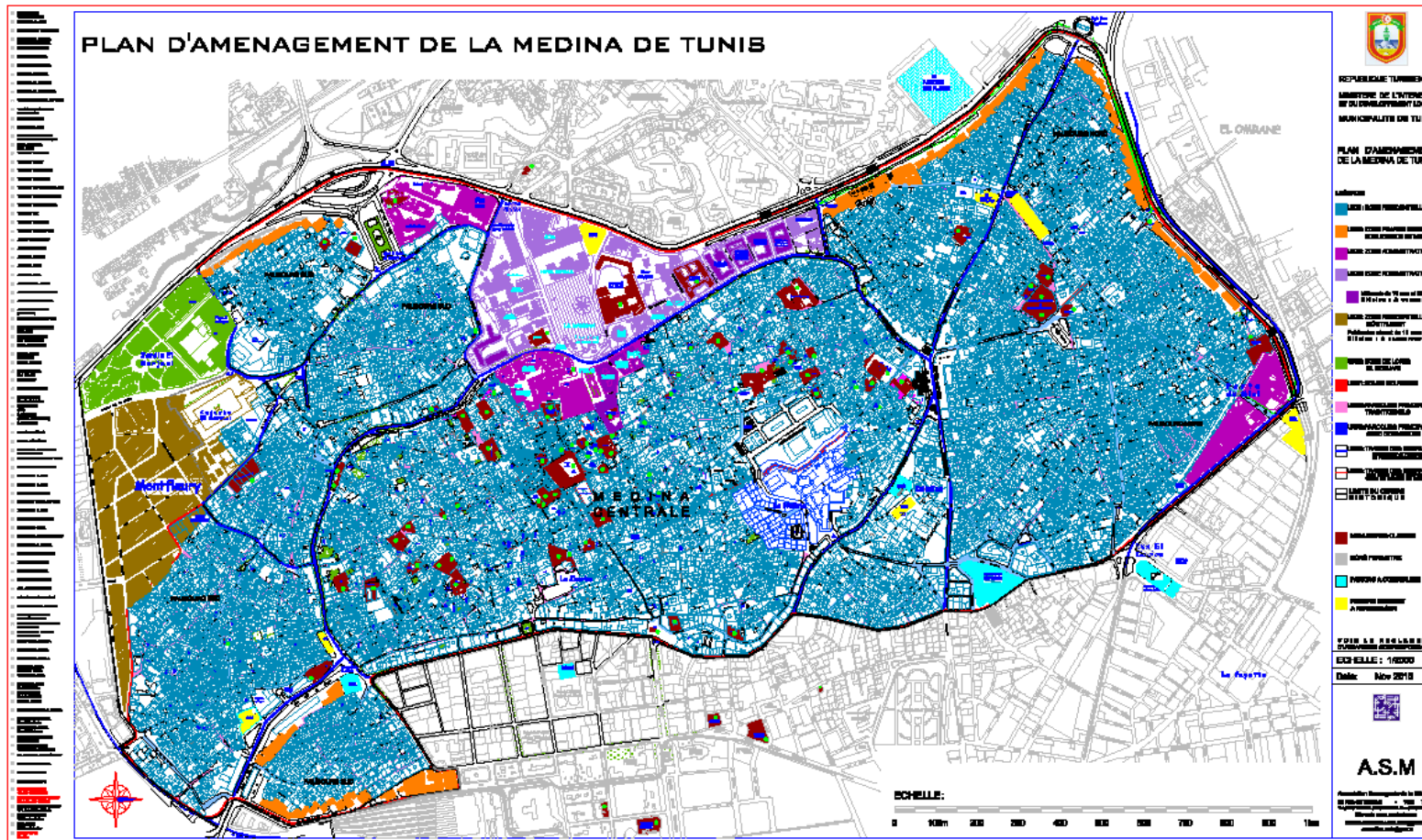
TONS DU VERT



COULEURS SYMBOLIQUES

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Révision du règlement d'urbanisme de la Médina



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Les actions donc vont très rapidement dépasser le cadre des monuments historiques pour déboucher sur des propositions d'intervention intégrée et sur une politique de sauvegarde durable définie suivant les deux grands axes précités notamment :

→ 1IER AXE : LA SAUVEGARDE D'UN PATRIMOINE MONUMENTAL :

Des opérations ponctuelles de restauration ont intéressé d'abord les monuments religieux (mosquées, zaouïas, ...) ensuite les médersas, les Kuttabs, et quelques grandes demeures, et cela suivant les programmes de réaffectation en équipements collectifs (sièges d'associations, équipements socioculturels, centre de formation...), capables de s'adapter et de s'intégrer dans la structure de l'édifice sans le défigurer.

Quelques exemples de restauration et de reconversion:

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Médersa Ech-chammaya: reconvertie en un centre de formation des métiers de l'artisanat :



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Réstauration et reconversion de la Medersa
Zaouia Al Bokria en Jardin d'enfants



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Medersa Achouriya: reconvertie en sièges d'associations culturelles



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Zaouïa Sidi Kacem: musée et
centre de formation en céramique

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Kuttab Ben Moussa



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Demeure reconvertie en Bibliothèque Municipale



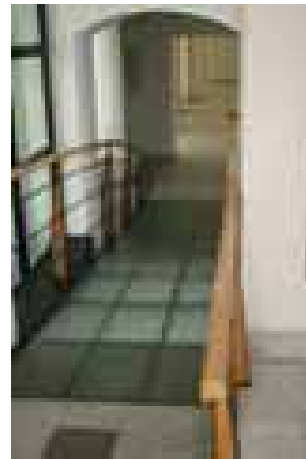
LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION
D'UN CENTRE HISTORIQUE
MUSEE DE LA VILLE DE TUNIS
PALAIS KHEIREDDINE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Interventions en dehors de la Medina
DAR ZARROUK (19^e siècle)
siège du Gouvernorat de la Mannouba



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Restauration de l'Ex-banque franco-algérienne:
Siège de l'instance supérieure indépendante pour les élections



Vue du bâtiment inséré dans le tissu urbain



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

→ 2^{ème} axe : La sauvegarde d'un patrimoine immobilier social :

Avec comme objectif, entre autres, le développement socio-économique d'une Médina vivante remplissant un rôle social important dans l'habitat et l'artisanat.

Ces dernières années, des investissements importants ont été opérés dans la Médina concernant les infrastructures, les équipements et l'habitat :

- Le projet Hafsia financé en partie par la Banque Mondiale dans le cadre du III^{ème} projet urbain.
- Le projet de la Kasbah avec la construction d'un grand parking de 1200 places en sous-sol à l'entrée de la Médina.
- Le projet d'assainissement des Oukalas avec le concours du FADES (Fond arabe de Développement Economique et Social).
- Et enfin, le projet d'embellissement de l'hyper-centre de Tunis notamment la ville du 19^{ème} siècle doit être considérée comme un secteur à sauvegarder.
- Les projets de visée sociale et touchant à l'habitat ont eu un impact sur la Médina, tant sur les plans architectural, urbain, social et économique que sur le plan patrimonial.
- Deux grandes opérations urbaines ont initié cette politique notamment : les projets Hafsia et Oukalas.

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LE PROJET HAFSIA : Réhabilitation d'un quartier de (13 ha)

L'approche cohérente du projet de restructuration du quartier Hafsia a réussi à inverser le processus de dégradation engagé depuis le début du XX^{ème}. Il est parvenu à améliorer l'infrastructure du quartier tout en renforçant le tissu urbain traditionnel de la Médina.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

On peut parler de réussite du projet malgré le succès relatif de la composante réhabilitation et entretien de l'existant. Elle n'a intéressé que les propriétaires occupants (le crédit a été élargi sur tout le centre historique, par contre les propriétaires – bailleurs n'ont pas suivi pour des raisons d'ordre juridique, celui du maintien sur les lieux des locataires et du blocage des loyers.

Mais le mérite de ce projet est d'avoir initié la réhabilitation, d'avoir testé sa faisabilité et les limites des mécanismes d'interventions existants (juridiques, techniques, financiers,...) et la nécessité de les développer pour en faire la stratégie adéquate concernant l'habitat ancien.

Ce qui a attiré l'attention sur les effets pervers de la législation sur les rapports bailleurs - locataires, les syndicats, les copropriétés.

Depuis, une nouvelle loi a été promulguée permettant de dépasser les difficultés (loi décembre 1993) et de convaincre les décideurs à poursuivre les opérations de réhabilitation avec la mise en œuvre d'un nouveau projet concernant les immeubles surdensifiés « les Oukalas » de la Médina de Tunis.

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Le Proj et Oukal as:

- Depuis les années trente, la Médina jusque-là abritant une population citadine, s'ouvre à des migrations extra-urbaines. Des populations rurales s'installèrent dans les fondouks, les Oukalas et dans les cimetières tant à l'intérieur qu' à l'extérieur de la muraille.
- Cet exode s'est intensifié au lendemain de l'indépendance, des familles rurales à la recherche de l'emploi sont venues s'installer dans les maisons traditionnelles abandonnées par leurs occupants d'origine.
- Ces maisons louées à la pièce furent appelées «Oukalas», terme jusque-là réservé aux auberges à la journée ou à la semaine à des travailleurs célibataires. La Médina offrait une structure d'accueil favorable avec ses grandes demeures vides et une typologie de maisons à patio qui se prêtait très bien à la location à la pièce.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Prenant acte de la paupérisation de la Médina, la Municipalité avec le concours de l'A.S.M. a préconisé de mener de front une politique sociale et patrimoniale visant à réhabiliter la Médina et à fournir des conditions décentes à ses habitants.

C'est ainsi qu'a été abordé le projet oukalas identifiées dont souffre la Médina et qui abritent plus de 3000 ménages. Il a été conçu avec comme objectifs essentiels :

- Le sauvetage des ménages locataires des risques d'effondrement.
- Le sauvetage d'un patrimoine immobilier de valeur universelle.

Le projet Oukalas financé en partie par un prêt du Fonds Arabe de Développement Economique et Social (FADES) a démarré en 1990, il fut réalisé par tranches, avec deux composantes essentielles :

1. La première composante : le relogement

Le relogement d'urgence des ménages. Le relogement définitif de plus de 2000 ménages évacués d'urgence de 366 immeubles menaçant ruine s'est fait par la Municipalité en trois étapes sur des terrains lui appartenant dans des cités périphériques et dans la Médina. Les logements sont cédés aux bénéficiaires, appelés à en devenir propriétaire.

Une opportunité pour une population inéligible au système habituel d'accès aux logements sociaux. Du statut de locataires, ces ménages deviennent propriétaires d'un logement de 42 m² sur une parcelle de 80 m² avec possibilité d'extension à l'étage. Ces logements sont cédés en location-vente sur 25 ans et sans intérêt (remboursement mensuel d'environ 32 à 40 Dollars).

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Relogement en dehors de la Médina :

Logement évolutif

Une cellule d'assistance technique a été mise en place dès le démarrage de l'opération pour assister les ménages dans toute la démarche et faciliter leur insertion dans les nouvelles cités



Environnement aménagé,
extension des écoles



Relogement en Médina :

L'opération de relogement se poursuit actuellement et parallèlement dans la Médina sur les terrains nus évacués suite à la réalisation de la 1ère et 2ème tranche du projet avec la construction d'environ 300 logements pour les personnes âgées et les cas sociaux.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

La deuxième composante : Réhabilitation et Restauration du Patrimoine Public et Privé:

La deuxième composante importante de ce projet concerne la réhabilitation des 404 immeubles identifiés qui sont récupérables, moyennant des interventions de consolidation et de remise en état de leurs structures. Cette opération importante intéressera environ 1600 ménages et permettra aussi de sauvegarder 180.000 m² de planchers d'habitation.

L'accent a été mis sur la nécessité de lancer rapidement les opérations de réhabilitation, qui devraient permettre, d'une part, de consolider le bâti pour éviter les risques d'effondrement de planchers menaçant les vies humaines et d'autre part, de freiner le processus de dégradation du patrimoine immobilier.

•Réhabilitation du patrimoine privé :

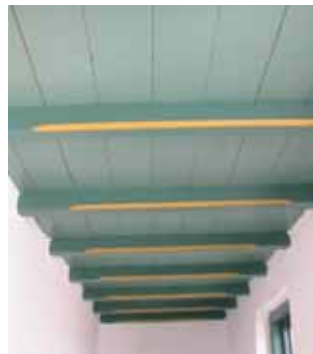
Les crédits: Une ligne de crédit pour la réhabilitation est mise à la disposition des propriétaires d'immeubles avec un taux d'intérêt bonifié de 5 %, remboursable sur 15 ans et avec une assistance technique gratuite assurée par l'A.S.M.

A ce jour pas moins de 1000 crédits ont été octroyés à des propriétaires privés intéressant plus de 1300 logements.

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Adresse : 17, Rue Sidi Maâouia

Propriétaires : Héritiers Ben Saïdane



Tunis et son patrimoine récent

Adresse : 15 bis, Rue Dar El Jeld

Propriétaire : yadh El Béhi



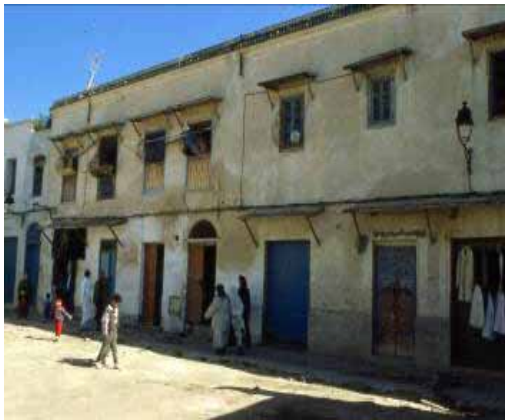
LA CONSERVATION PRÉVENTIVE COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE: LA MEDINA DE TUNIS

Réhabilitation du patrimoine municipal et de l'Etat :

40 immeubles appartenant à l'Etat et à la Municipalité ont été réhabilités.

Les bâtiments habités ont été remis aux normes d'habitabilité en réaménageant après densification pour avoir des unités d'habitations équipées de cuisines et de sanitaires privés pour chaque ménage.

Pendant les travaux, les ménages ont été relogés provisoirement dans des logements tiroirs réservés à cet effet (anciens foyers, écoles désaffectées...).



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Travaux d'offices

Quelques opérations de réhabilitation d'urgence sur le parc privé dont les propriétaires sont récalcitrants ou absents ont été réalisés en travaux d'offices :

La Municipalité récupérera les coûts auprès des propriétaires. Comme pour le patrimoine municipal, les ménages sont relogés provisoirement pendant la durée de travaux 16 immeubles ont bénéficié de cette intervention.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



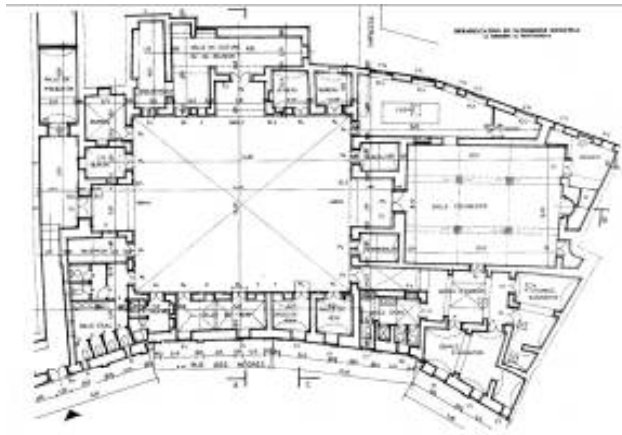
Dar Er-rassaa: avant et
après travaux



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Restauration

- Les bâtiments présentant un intérêt architectural et (ou) historique sont proposés à la restauration suivant un programme de réaffectation en équipements culturels ou socio-collectifs.
- Medersa El Montaciriya : restaurée et réaffectée en jardin d'enfants.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Médersa El Andal usia : réaffectée en centre de jour pour les grands handicapés à domicile.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Initiative privée



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Quelle stratégie pour la Médina aujourd'hui :

A partir de cette évaluation et de ce bilan, une réflexion s'est faite sur une stratégie nouvelle à mettre en œuvre qui sera certainement en continuité et en complément de ce qui a été déjà réalisé ou en cours de réalisation notamment les projets de visées sociales (Hafsia, Oukalas).

Aujourd'hui nous enregistrons avec satisfaction l'amorce d'un phénomène de retour dans la ville historique. La nouvelle stratégie adoptée repose sur le renforcement du premier axe, c'est à dire la sauvegarde du Patrimoine Monumental avec un réajustement vers l'animation culturelle, l'embellissement urbain et une meilleure revalorisation de l'artisanat. Pour ce faire, le schéma directeur proposé s'appuie sur 2 volets importants:

D'une part, sur une législation adéquate au niveau du classement des monuments historiques et du plan de sauvegarde ;
D'autre part, sur une politique de mise en valeur du patrimoine monumental au niveau :

- . de l'esthétique urbaine, mobilier urbains, restauration de façades
- . de la promotion culturelle,
- . de la promotion du tourisme culturel,
- . de la promotion économique,
- . de la résolution des problèmes du stationnement et de la circulation.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

L'intérêt pour la culture et le tourisme culturel dans la Médina s'est accru ces dernières années. La Médina redevient, peu à peu, le centre le plus recherché dans l'agglomération tunisoise, pour des activités culturelles d'envergure.

Un retour à encourager au même titre qu'il est nécessaire de développer un hébergement touristique de bonne facture (hôtels de charme et hôtel de haut standing) ou même des résidences « héberger chez l'habitant ».



Dar El Jel d

Dar Hammouda Bacha

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Hôtels de charme: Réalisation par des privés



Hôtel Dar El Médina

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Installation de commerces de création artisanale



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

PROJET DE REHABILITATION ET D'EMBELLISSEMENT D'UN PARCOURS URBAIN DANS LA MEDINA DE TUNIS:

La multiplication des actions de restauration et de restructuration a permis de renouveler l'intérêt pour la Médina de Tunis. Cependant, l'établissement d'un cadre de cohérence global ne pourra exister qu'à travers un Plan de Sauvegarde et une législation adéquate.

C'est dans ce cadre que la restauration de la Mosquée Ez-zitouna et l'embellissement de ses environs immédiats ont été initiés et réalisés. Et le projet proposé de réhabilitation et d'embellissement d'un parcours urbain dans la Médina de Tunis vient en continuité avec cette nouvelle génération de projets.

PROJET DE RESTAURATION DE LA GRANDE MOSQUEE ET D'EMBELLISSEMENT DE SES ENVIRONS IMMEDIATS



Porte Khorassanide donnant sur le souk des parfumeurs: avant et après travaux

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Voûte souk El Attarine:
avant et après travaux



Application de la dorure
à la feuille sur les
boules du minaret



Restauration de la façade Hafside
au Souk El Q'mach



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

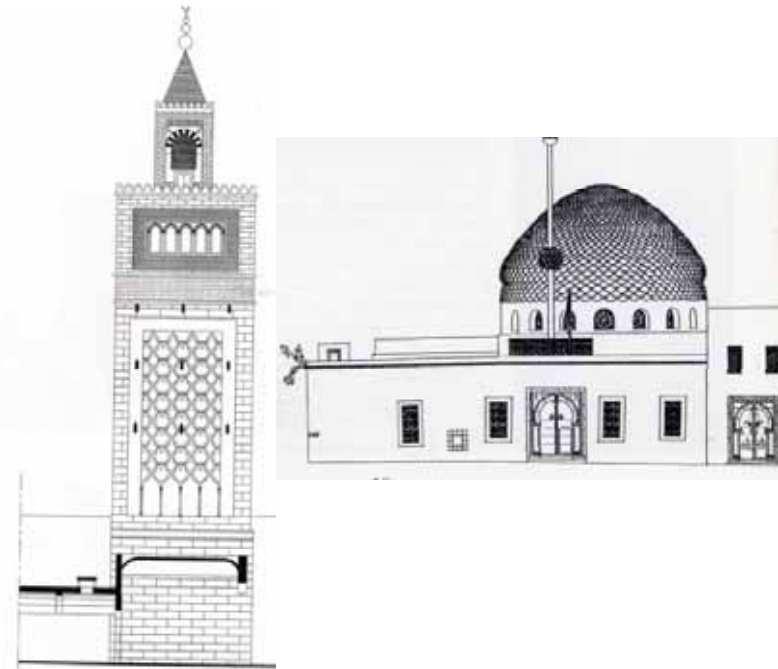
UN NOUVEAU CIRCUIT CULTUREL DOUBLÉ D'UN CIRCUIT TOURISTIQUE :

Cette opération pilote d'un nouvel itinéraire culturel et touristique concernera une 1ère tranche d'un circuit plus ambitieux souhaité dans la partie Nord de la Médina Centrale. Il créera un équilibre et une cohérence avec le circuit existant dans la partie Sud (circuit Dar Ben Abdallah) qui peut perdurer moyennant quelques aménagements ainsi que le circuit commercial typique supporté par les rues hébergeant les souks.

Ces derniers axes font, déjà, l'objet d'attentions particulières de la part de la Municipalité de Tunis et de l'A.S.M. (restauration des couvertures, réhabilitation et embellissement de la Grande Mosquée et de ses environs immédiats...).

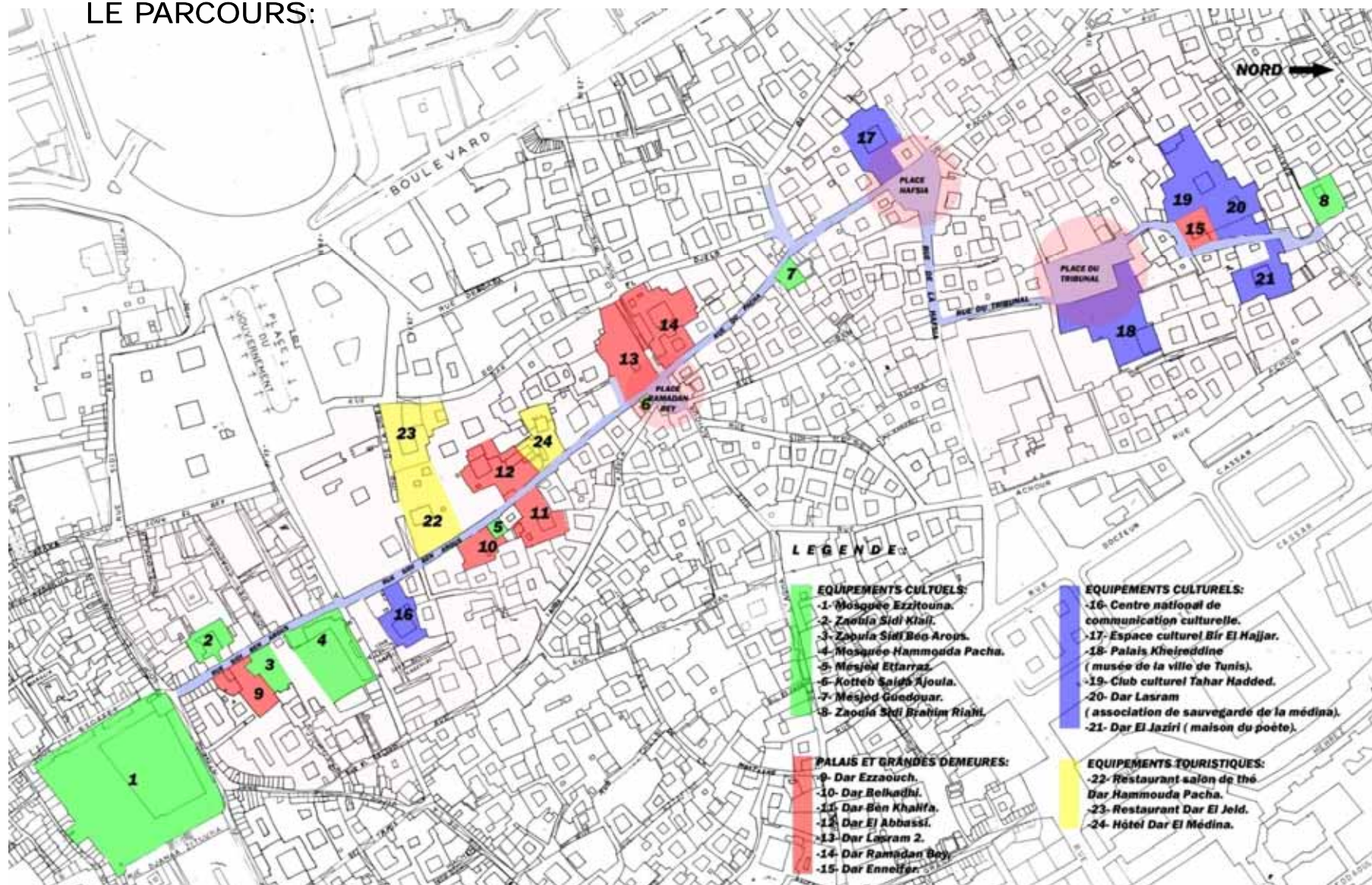
L'itinéraire concerne l'axe reliant la Grande Mosquée à la Zaouia de Sidi Ibrahim Riahi et passera par:

- La rue Sidi Ben Arous: (du souk des parfumeurs à la rue de la Carrière)
- La rue du Pacha (de la rue de la Carrière à la Place de la Hafsia)
- La rue de la Hafsia (de la Place de la Hafsia à la rue du Tribunal)
- La rue du Tribunal (de la rue de la Hafsia à la rue Sidi Brahim Riahi).



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

LE PARCOURS:



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Tunis comme il a été dit plus haut, recèle de traces des civilisations qui l'ont traversée. Le plus récent de ces témoignages et dont les traces des empreintes marquent encore Tunis, est celui des 19ème - 20ème siècles (Epoque du protectorat).

Mais, bien avant le protectorat, au cours du 18ème siècle, Tunis a connu un développement urbain extra-muros : le déplacement des Tanneries vers la Sebkhah, en vue de libérer des espaces intra-muros, suivi au milieu du 19ème siècle d'une ouverture sur d'autres cultures avec l'avènement des nations chrétiennes (10.000 vers 1860), installées dans la cité.

Par ailleurs, la découverte de l'urbanisme européen a bien influencé le développement urbain de Tunis. A partir du milieu du 19ème siècle, souverains de Tunis, ministres et savants découvrent les capitales d'Europe, notamment Istanbul, Paris et Rome. Séduits par l'urbanisme européen, les détenteurs des pouvoirs politiques et religieux de Tunis, bien qu'attachés à leur ville ne s'empêcheraient pas à remettre en cause la perception des espaces traditionnels par de nouveaux modèles.

D'autant plus que sur leur chemin à la Mecque, ils visitaient le Caire qui vivait des percées en pleine ville médiévale à partir de 1845.

En 1860, avant l'établissement du Protectorat, la démolition des remparts ne semblait pas déranger les décideurs tunisois qui étaient prêts à accepter les changements de l'organisation spatiale de leur ville.

Le développement du quartier franc autour de la place de la bourse (Bâb B'har) avec une dizaine de consulats, le siège de la commission financière internationale à la rue de la Commission, celui de la poste française (1847) puis celui du télégraphe (1859) à la rue El Maktar, sont bien le symbole d'une réorganisation spatiale intra-muros.

En plus de la construction par les ministres et certains dignitaires de leur palais selon de nouveau modèle importé.

Depuis les années trente, des courants modernistes n'ont pas cessé d'influencer l'architecture de la Médina. Ministres et dignitaires édifièrent leur palais selon un registre nouveau: ainsi des palais de facture occidentale ont vu le jour à l'instar des palais Ben Ayed, Rachid, Kheireddine, Khaznadar, Sahâb Et-tabaa.

Ces innovations étaient prisées par certains dignitaires qui pouvaient, désormais, imiter les palais beylicaux et recevoir un nombre plus important de visiteurs, grâce à des espaces imposants, couverts de voûtes surbaissées ou de planchers en IPN, dernier cri des systèmes constructifs de plancher, rivalisant avec les solives en bois, de portée limitée.

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Pal ais Khaznadar



Pal ais H'souna Ben Ayed



Pal ais Ben Ayed



Pal ais SAHAB Et-tabaa



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Le nouveau quartier surgit selon un strict plan orthogonal. Son élément le plus fort était et demeure la large avenue de la Marine, devenue Jules Ferry et depuis l'indépendance Habib Bourguiba.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Le règlement de voirie promulgué en 1889, fournissait le cadre technique pour les nouvelles constructions. C'est dans ce cadre que la ville s'est dotée d'immeubles et d'infrastructures « modernes » nécessaires à son bon fonctionnement: gares de chemin de fer, un marché municipal ou « Fondouk Al Ghalla », des abattoirs municipaux, port...

Comme elle s'est pourvue:

- d'espaces de loisirs avec deux théâtres : Le Rossini Palace et le Théâtre Municipal, seul survivant d'un ensemble de bâtiments comprenant un hôtel, un café et un casino jadis reconnaissable à sa tour Art Nouveau.
- d'espaces verts : en 1896, autour de la colline de Belvédère, un parc fût planté d'un mélange éclectique d'arbres (pins, palmiers, caoutchoutiers, jacarandas et eucalyptus), on y aménageât un zoo, un casino et après la première guerre mondiale, la première piscine publique de Tunis.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Extension du périmètre de la sauvegarde: « La ville du XIXème – XXème siècle »

La sauvegarde de la Médina ne peut être conçue hors de la démarche de planification de l'espace urbain dans lequel elle s'inscrit la relation ville ancienne – ville nouvelle mérite d'être évaluée pour explorer les possibilités d'intégration.

Le devenir de la Médina étant intimement lié à celui de la ville basse dite « européenne » implantée à ses portes et devenue le véritable cœur de la Capitale, le centre ville colonial qui constitue son environnement immédiat, doit bénéficier de la même sollicitude que la vieille ville historique.

Dans un cadre de réflexion global sur le devenir de la ville de Tunis intitulée « Tunis du XXIème siècle », l'A.S.M. a été chargée par la Municipalité pour élaborer un projet d'embellissement de l'hypercentre de Tunis.

Trois actions prioritaires sont susceptibles de permettre à la ville de sauvegarder son patrimoine et de préserver son environnement :

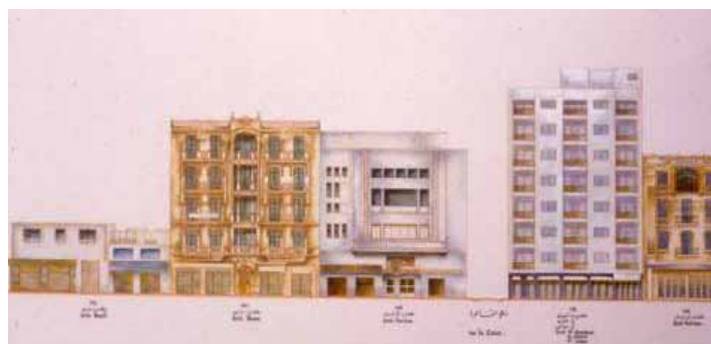
- L'embellissement du cadre urbain de l'avenue Habib Bourguiba (hypercentre)
- La réhabilitation des immeubles insalubres
- L'amélioration de la circulation et du stationnement.

Etapes de la réalisation :

→ Un diagnostic détaillé effectué sur tous les immeubles bordant l'avenue Bourguiba et l'avenue de France, a permis d'établir :

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Des relevés de façades



Des fiches par immeuble où sont consignées les recommandations à prendre en compte pour la réhabilitation et la mise en valeur de chaque immeuble pris à part.



RECOMMANDATIONS:

- Nettoyer les façades et les balcons ainsi que le système de l'éclairage et remplacer l'éclairage par l'effet de temps et de la possibilité.
- Entretien des murs qui laissent entrevoir quelques briques au niveau de l'étage.
- Donner le modèle d'un éclairage approprié pour mettre en valeur les façades sur l'avenue Bourguiba et la Rue de Grèce.

AVENUE HABIB BOURGUIBA

Cet édifice est l'un des plus intéressants de l'ancien Hôtel Bourguiba et regrettable que le manque d'entretien et l'insécurité de ses services aient pu entraîner à sa destruction.

Les façades, qui abritent des activités commerciales, présentent un intérêt architectural. Ceci est bien visible dans le rez-de-chaussée et l'étage supérieur.

La réhabilitation d'urgence a permis la rénovation de cet édifice et la préservation d'une œuvre (S.E. PROJETEUR 4.00 m x 0.80 m) et à plus sur la façade d'un bâtiment. Mais cette œuvre ne présente pas de valeur historique de la partie haute de l'immeuble puisqu'elle n'est pas soumise de réhabilitation au centre de la façade.

Le projet de réhabilitation a permis de réhabilitation de l'édifice, notamment au niveau de la partie haute de l'immeuble.

Le projet "ROMANA" prévoit un édifice qui sera réhabilité et qui sera par rapport au S.E.C.

Le projet de réhabilitation est complétement définitif, en plus des recommandations, par l'installation des façades de même nature.

et recommander l'entretien de l'immeuble et la suppression de toutes les autres activités plus haut afin de préserver le bâtiment. Quand au rôle, il est préférable de se référer, en cas de réhabilitation, à son état et à ce qui est prévu par les documents joints à ce projet.



FICHE SIGNALÉTIQUE:

Site : République Algérienne
 Adresse de l'immeuble : 5 rue (S.E.C.)
 Nature : Immeuble : 1 par immeuble
 Date de l'immeuble
 N° de l'immeuble : "ROMANA" (S.E.C.)
 Nature : "ROMANA" (S.E.C.)
 Adresse : "ROMANA" (S.E.C.)
 Site : République Algérienne

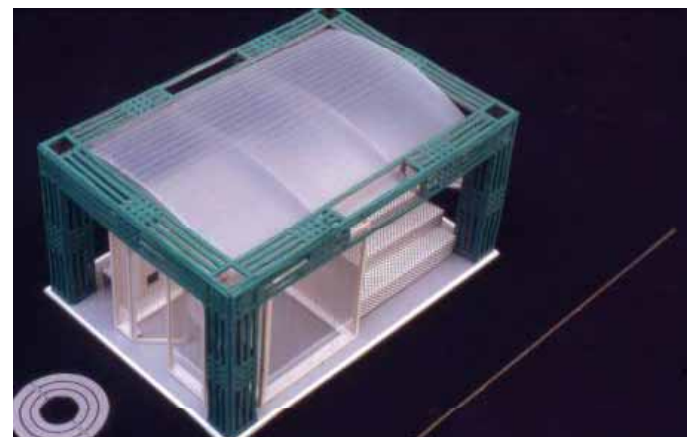


LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

→ Elaboration d'un cahier de charges pour protéger l'ensemble des façades et définir des servitudes pour les enseignes et le mobilier urbain.

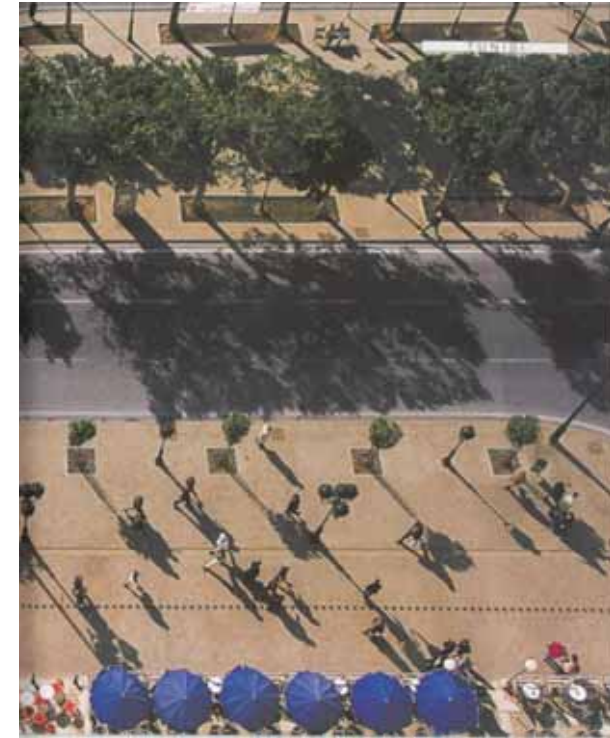


→ Des modèles ont été proposés pour le mobilier urbain : les kiosques de fleuristes, les réverbères, les revêtements de sol...



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

→Agrandissement des trottoirs qui sont passés de 3 à 5 m à 12 et plus pour permettre l'aménagement de terrasses de cafés.



→ Parallèlement à l'opération de ravalement et de restauration des façades de différent style "Art nouveau" et "Art Déco" qui marquent l'axe, les monuments les plus marquants ont été restaurés notamment:

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Le théâtre municipal :



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

RÉHABILITATION, REVITALISATION DU MARCHÉ CENTRAL :

Une autre opération d'envergure a été réalisée et a concerné la réhabilitation et le réaménagement du Marché Central.

Composante emblématique de Tunis et lieu de cheminements des habitants de Tunis et de sa région depuis la fin du XIXème siècle, le Marché Central est un lieu de convivialité à composants sociales multiples.

Il constitue un instrument de rétablissement de l'équilibre du système de centralité et de reconquête d'un centre ville menacé de désaffection et de déqualification.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Pour ne pas interrompre les activités du marché, les travaux ont été réalisés en tranches comme il a été procédé à l'installation d'une structure métallique provisoire dans la rue de Danemark qui a été fermée à la circulation automobile, une seconde a été installée dans l'enceinte du marché. Les marchands des fruits & légumes y ont été déplacés provisoirement pendant la réalisation des travaux. Quant aux poissonniers, leur déplacement s'est effectué sous la charpente en bois jusqu'à la fin des travaux de la Halle aux poissons.



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

LES COMPOSANTES DU PROJET :

1/ - RESTAURATION DE LA CHARPENTE EN BOIS :

Les travaux de restauration des deux charpentes en bois ont été refaits à l'identique par l'ASM avec le concours d'un charpentier, par contre les fondations des charpentes ont été reprises en béton, leurs réfections en bois n'était pas possible pour des causes d'indisponibilité de la même essence de bois et d'absence de bureaux d'études spécialisés en charpente en bois en



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

2/ - RÉHABILITATION DU MARCHÉ :

Les travaux de réhabilitation avaient concerné les galeries marchandes, la halle aux poissons, le bâtiment dur de la halle aux fruits et légumes consistaient en :

- Restauration des charpentes en bois des galeries.
- Consolidation des murs.
- Réfection des réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées.
- Réfection de l'installation électrique.
- Réfection du réseau de l'eau potable.
- Installation des chambres froides, d'un poste transfo d'électricité et une station de pompage.
- Revêtement du sol en béton matricé.

HALLE AUX POISSONS



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Halle centrale



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

4/ - Réaménagement :

Stands Fleuristes



Les stands ajoutés pour les marchands précaires

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

FORMATION ET SENSIBILISATION:

- Des stages de formation pour des étudiants de différentes disciplines et de différentes nationalités.
- Des chantiers de bénévolat organisés par l'ASM avec la collaboration et le financement de l'APARE (Association française pour la Participation et l'Action Régionale)



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE



Vues sur le Sabbat et l'arc
boutant après travaux

LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE: LA MEDINA DE TUNIS

De jeunes artisans



LA RÉHABILITATION COMME OUTIL DE PRÉSERVATION D'UN CENTRE HISTORIQUE

Des stages sont offerts aux étudiants et chercheurs de différentes disciplines. À titre d'exemple le Campus organisé en août 2008 conjointement par le Groupement Européen des Campus et l'Association de sauvegarde de la Médina de Tunis.

Le campus avait pour but de contribuer à la réflexion sur la problématique du développement du tourisme dans la Médina de Tunis.

Il avait pour objectifs de participer à la définition et à la mise en place, à travers l'élaboration de nouveaux itinéraires de découvertes dans la Médina (circuits culturels, nouveaux types d'hébergement, restauration, détente) et ce dans le cadre de la promotion d'un tourisme durable qui permettrait non seulement aux touristes de découvrir la diversité des richesses qui existent dans la Médina mais jouerait aussi dans la faveur de l'amélioration de la qualité de vie de ses habitants, étroitement liés à la démarche.

Le campus permettra d'élaborer trois itinéraires de découverte du patrimoine, de proposer un projet de signalétique et d'équipements didactiques associés à ces itinéraires, et de réaliser le prototype d'un guide de découverte de ces itinéraires. Les itinéraires proposés devront s'attacher à faire découvrir le mode de vie des habitants dans la Médina, et les activités économiques traditionnelles, notamment dans le domaine de l'artisanat.

