

# UNE STRATEGIE DE SAUVEGARDE DURABLE



## CAS DE LA MEDINA DE TUNIS

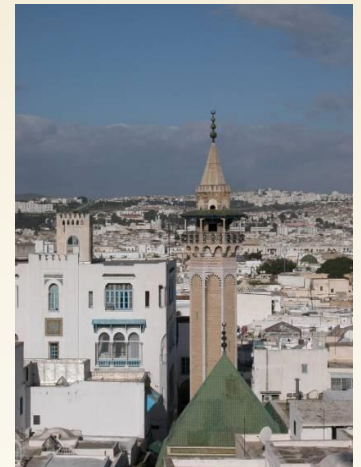
جمعية صيانة مدينة تونس  
ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE LA MEDINA DE TUNIS



→ La Médina de Tunis est non seulement un témoignage du passé mais aussi un immense quartier en évolution dont l'avenir est indissociable de celui de la Capitale (6 % de la superficie et 10 % de la population).



Vues de la Médina





→ La Médina de Tunis est classée par l'UNESCO sur la liste du Patrimoine Mondial en 1979 :

- Comme un témoignage vivant de l'urbanisme musulman, les quartiers résidentiels de la Médina se présentent sous une forme presque inchangée depuis la fin du XVIII<sup>ème</sup> siècle.
- Au vu de son incidence sur le développement de l'architecture et des arts décoratifs... dans toute la partie orientale du Maghreb, et de sa richesse monumentale : environ 670 monuments (mosquées, medersas, zaouïas, palais et demeures).



→ 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 détaillées 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 1/250<sup>ème</sup>





### → Les spécificités et les valeurs de la Médina :

- Un tissu dense, un réseau de rues, de ruelles et d'impasses desservant des maisons à patio.



RUE



RUELLE



IMPASSE

- Une structure de 25 souks couverts spécialisés dont 16 gravitent autour de la grande Mosquée :



SOUK EL FEKKA



SOUK CHECHIA



SOUK EL ATTARINE



- Des monuments (mosquées, medersas, mausolées, palais ) au nombre de 670 environ (dont une centaine de palais et demeures) :



DAR EL BEY



GRANDE MOSQUEE EZ-ZITOUNA



→ **Les problèmes :**

- Indivision et litige entre héritiers : Maison abandonnées, pillées.



DAR HEDRI



DAR CHERIF



DAR CHEIKH EL MEDINA

## **Suroccupation des bâtiments :**

Vers les années 60, l'émigration rurale va trouver dans la Médina un lieu d'accueil et de transit d'une population rurale inadaptée à la Ville. Un facteur, parmi d'autres, qui a contribué à la dégradation de la Médina : détérioration des structures urbaines, dégradation du bâti (palais et demeures) et décadence des fonctions économiques.



Plus de 600 bâtiments (maisons, édifices) ont été touchés par ce phénomène de surdensification, que nous appelons aujourd'hui « Oukalas ».





# Stratégie de sauvegarde durable :

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.

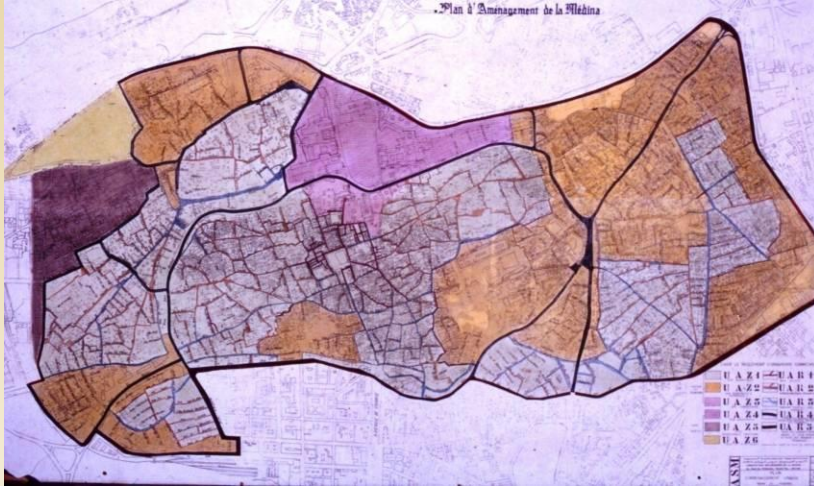
Comment éviter la momification ou la marginalisation de patrimoine ? Sachant que d'une part, le développement d'un tourisme sauvage non planifié pourrait avoir des conséquences néfastes sur le site et que, d'autre part, les villes historiques abritent souvent des populations à revenus faibles, incapables 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.

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 :

- **AXE I : La sauvegarde d'un patrimoine monumental :**
- **AXE II : La sauvegarde d'un patrimoine immobilier et social :**

## Un cadre légal de gestion : le plan d'aménagement de la commune de Tunis PACT



C'est ainsi que l'opportunité de la préparation du Plan d'Aménagement de la Commune de Tunis 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.

Il ne fallait pas attendre des lois parfaites pour agir. Une formule d'assistance technique au profit des habitants de la Médina a donc été instaurée.

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 jusqu'à 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.

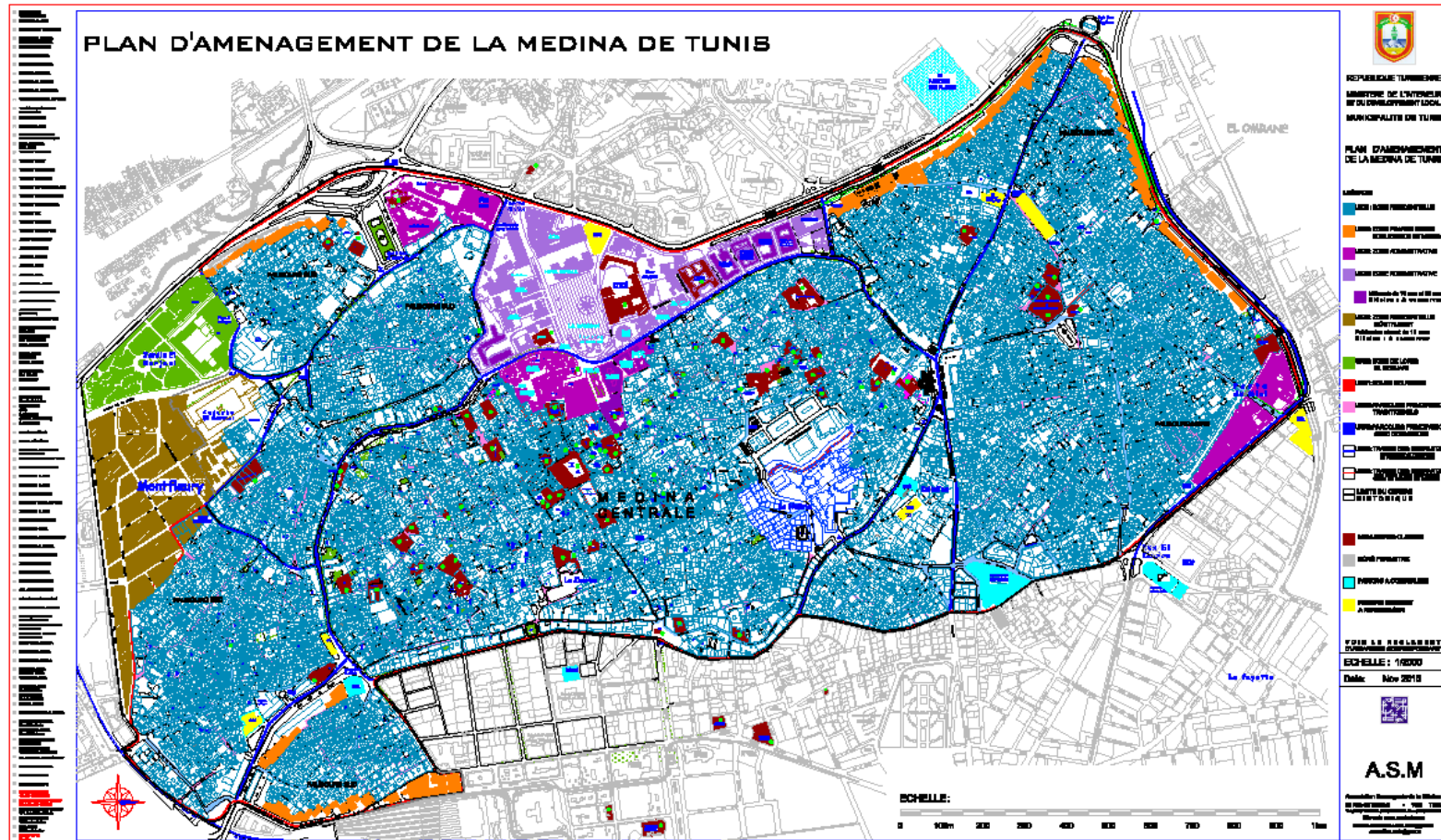
Ainsi l'on a pu distinguer trois types :

**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.

## Révision du règlement d'urbanisme de la Médina





## Elaboration d'un cahier des charges spécifique

**TONS DU MARRON**



**TONS DU JAUNE**



**TONS DU BLEU**



**TONS DU VERT**



**– AXE I : La sauvegarde  
d'un patrimoine monumental :**



Des opérations ponctuelles de restauration ont intéressé d'abord les monuments religieux (mosquées, zaouïas, ...) ensuite les anciennes écoles coraniques (appelées medersas) et quelques grandes demeures, et cela suivant les programmes de réaffectation en équipements collectifs (siège 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:



- **Médersa Ec-chammaya**: reconvertie en un centre de formation artisanal :

Cette action de restauration a pris de l'envergure ces dernières années et de grands chantiers ont été réalisés dont notamment :

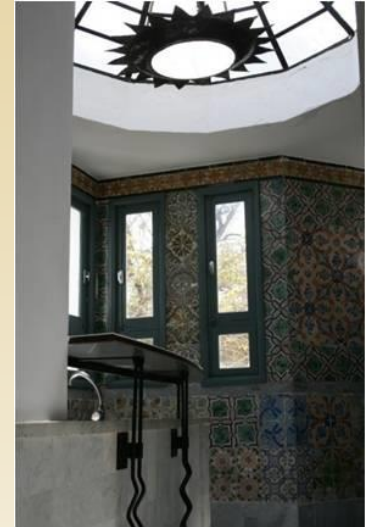


- **Le palais Kheireddine** : restauré en un lieu culturel : Le Musée de la Ville équipé conformément aux normes d'expositions exigées par les plus grands musées étrangers :







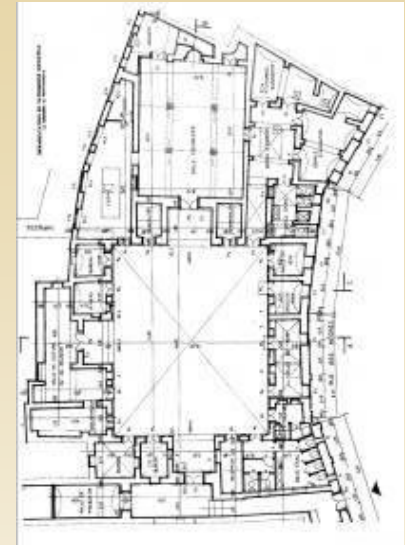




- La Médersa El Bokria : abrite aujourd'hui un jardin d'enfant et un club informatique :

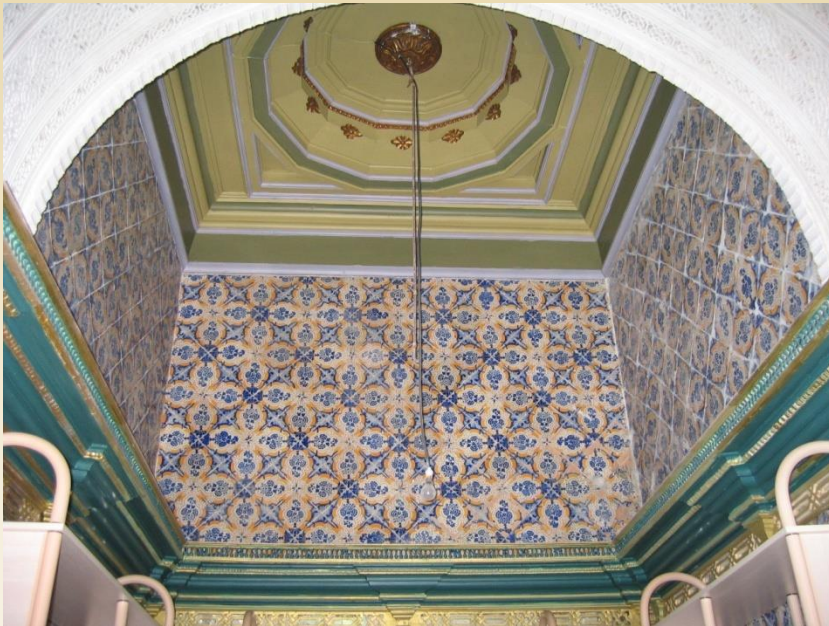


- **Médessa El Montaciriya** : restaurée et réaffectée en jardin d'enfants.





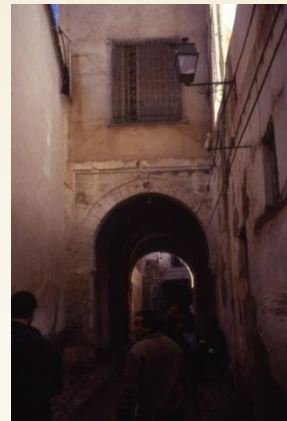
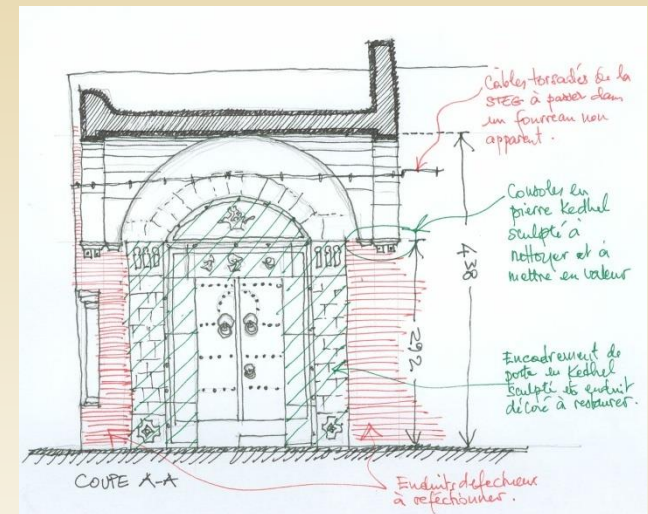
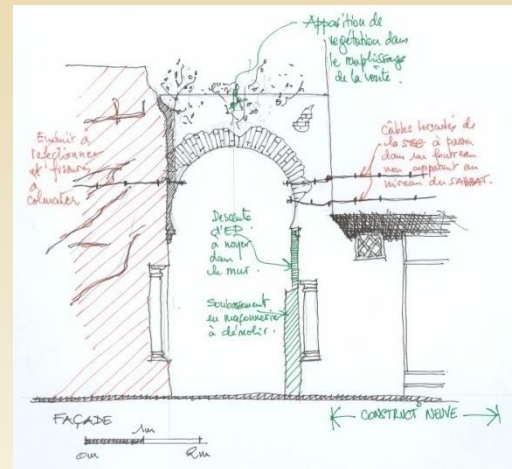
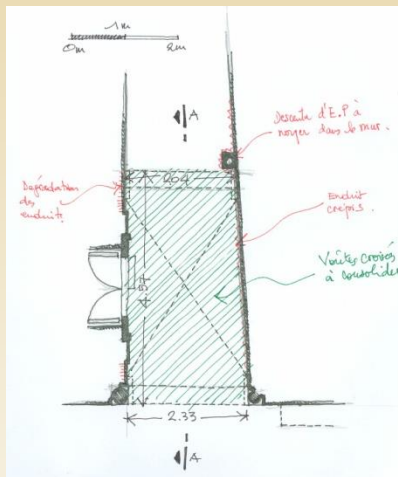
**Demeure reconvertie en Bibliothèque Municipale**





## - Restauration des sabats : passages couverts :

Aussi dans le cadre de la promotion de la vieille ville une opération de restauration des éléments architectoniques et urbains des ruelles de la Médina a démarré avec la restauration d'un cinquantaine de sabbats (passages couverts) sur les 400 que compte la Médina et dont certains étaient occupés par des kuttab-s.







● Le Kutteb Ben Moussa:





Le succès de cette politique de mise en valeur a un effet d'entraînement sur les propriétaires privés qui ont pris l'initiative de restaurer leurs demeures en galerie d'art, centre artisanal, restaurant de standing et même en petits hôtels de charmes.



**Dar El Jeld**

**Dar Hammouda Bacha**

Hôtels de charme: Réalisation par des privés



**Hôtel Dar El Médina**



## Auberge de jeunesse : rue Saida Ajoula





**Interventions en dehors de la Medina  
DAR ZARROUK (19<sup>e</sup> siècle)  
siège du Gouvernorat de la Mannouba**



**– AXE II : La sauvegarde d'un  
patrimoine immobilier et social :**

### La sauvegarde d'un patrimoine immobilier et 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<sup>ème</sup> 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 Économique et Social).
- Et enfin, le projet d'embellissement de l'hypercentre de Tunis notamment la ville européenne qui a un siècle d'existence et doit être considéré 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».





## **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<sup>ème</sup>. Il est parvenu à améliorer l'infrastructure du quartier tout en renforçant le tissu urbain traditionnel de la Médina.



En effet depuis 1918 ce quartier subissait des interventions urbaines. Les premières démolitions ont commencé à cette époque pour cause d'insalubrité. La reconstruction du quartier s'est faite sur plusieurs étapes, elle s'est achevée récemment sur la base d'un plan masse qui visait le raccommodage de la trame viaire et le respect de la typologie de l'habitat et de la morphologie urbaine.

Ce projet a été réalisé en phase finale avec le concours de la Banque Mondiale. Il combine plusieurs interventions à savoir la rénovation, la réhabilitation des bâtiments anciens, la remise en état des VRD et la restauration de monuments.

### Des équipements et des bureaux :





Le montage financier de cette opération repose sur le principe du non subventionnement par l'État et de la péréquation des charges à l'intérieur du périmètre d'intervention de 13 ha, préalablement délimité. C'est ainsi que les surcharges foncières ont été supportées exclusivement par les constructions neuves. Par ailleurs, la plus-value réalisée sur la vente des terrains nus viabilisés a contribué à l'alimentation d'un fonds spécial mis à la disposition de la réhabilitation des bâtiments existants ( 250 bâtiments ont bénéficié de crédits réhabilitation bonifiés avec un taux d'intérêt de 5% remboursable sur 15 ans).



### **Impact du projet :**

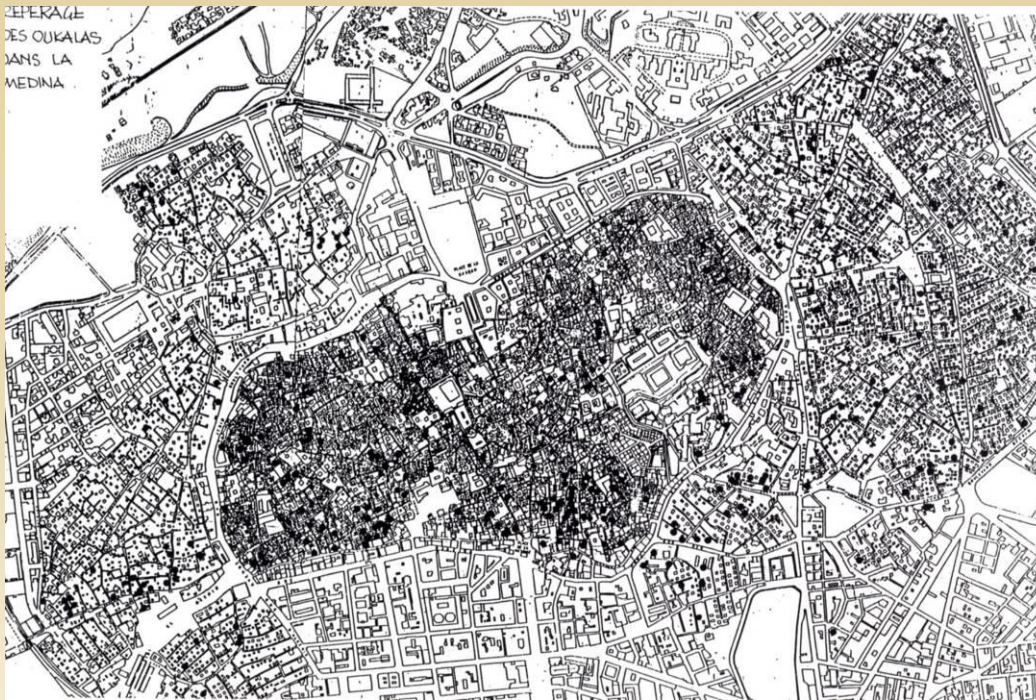
Ce projet, primé à deux reprises par le Prix Aga Khan d'Architecture, a, également, réussi à revitaliser les activités commerciales du quartier, à remplacer ou réhabiliter plusieurs de ses habitations en ruines et à favoriser les échanges entre habitants de milieux sociaux différents. Plus qu'un projet d'Architecture et d'Urbanisme, c'est toute une philosophie et une politique d'intervention dans un site historique qui fût reconnue à l'occasion du dernier prix Agha khan.

Ce projet, a le mérite d'initier une composante nouvelle la « Réhabilitation », il a permis de tester la faisabilité de cette opération et les limites des mécanismes d'intervention existants (juridique, technique, financier...) et de la nécessité de les développer pour en faire une stratégie adéquate concernant spécialement l'habitat ancien.

Il a, surtout, permis d'attirer l'attention sur les effets pervers de la législation sur les rapports bailleurs – locataires, les syndicats, les copropriétés...

Aujourd'hui, une nouvelle loi a été promulguée permettant de dépasser ces difficultés (loi décembre 1993) et de convaincre les décideurs de poursuivre cette politique de réhabilitation avec la mise en œuvre d'un nouveau projet concernant les immeubles surdensifiés (les oukalas » dans la Médina de Tunis.





## LE PROJET «OUKALAS»:

Réhabilitation sociale  
d'un patrimoine ancien.

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.

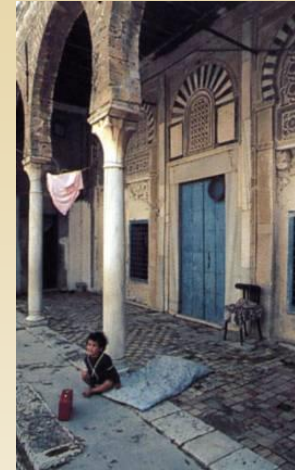
Cet exode s'est intensifié au lendemain de l'indépendance, des familles rurales à la recherche de l'emploi sont venues s'installer dans les maisons traditionnelles abandonnées par leurs occupants d'origine.

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.





Ce phénomène nommé «oukalisation» a touché non seulement les demeures traditionnelles mais tous genres de bâtiments destinés ou non à l'habitation : palais, demeures, médersas, édifices religieux... Dans chaque pièce vivait une famille, alors que le bâtiment n' a fait l'objet au préalable, d'aucun aménagement le préparant à son nouveau rôle : toilettes, points d'eau et cuisines sont communs à tous les locataires.



Les « oukalas » présentait des problèmes d'insalubrité, de promiscuité, de délinquance et d'entassement de la population dans des conditions inhumaines et constituaient par conséquent, un phénomène socialement très inquiétant et très lourd.

Les « oukalas » présentait un danger imminent pour ses occupants (effondrement des planchers, fissuration des murs porteurs...) vu la dégradation avancée de l'état du bâti causée essentiellement par une absence totale de travaux d'entretien et aggravée par un problème d'ordre juridique : la loi du maintien sur les lieux des locataires et du blocage des loyers.





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 aux habitants.

C'est ainsi qu'a été abordé le projet d'assainissement des 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 d'assainissement des oukalas financé en partie par un prêt du Fonds Arabe de Développement Économique et Social (FADES) a démarré en 1990, il fut réalisé par tranches, la 4ème tranche vient de démarrer en juin 2004 toujours avec les 2 composantes essentielles :

### → **La première composante :**

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 m<sup>2</sup> sur une parcelle de 80 m<sup>2</sup> 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).

### 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.





### 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 m<sup>2</sup> 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 :

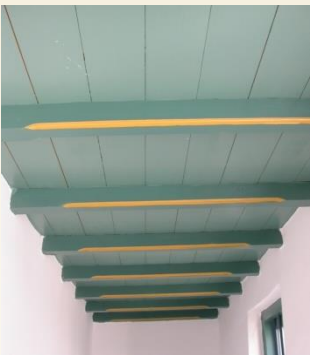
Une ligne de crédit pour la réhabilitation est mise à la disposition des propriétaires d'immeubles avec un taux d'intérêt bonifié de 5 %, remboursable sur 15 ans et avec une assistance technique gratuite assurée par l'A.S.M.

A ce jour pas moins de 1000 crédits ont été octroyés à des propriétaires privés intéressant plus de 1200 logements.



**Quelques cas :**

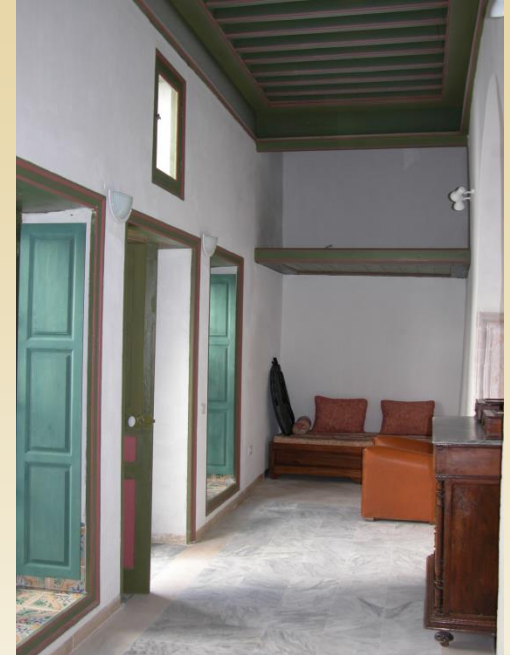
**17, Rue Sidi Maâouia**



15 bis, Rue Dar El Jeld



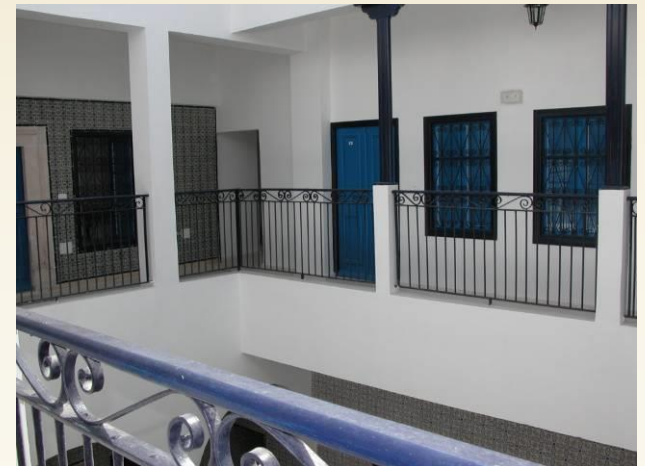




### Travaux d'offices :

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.





## Dar Er-rassaa: avant et après travaux





### Réhabilitation du patrimoine municipal et de l'État :

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

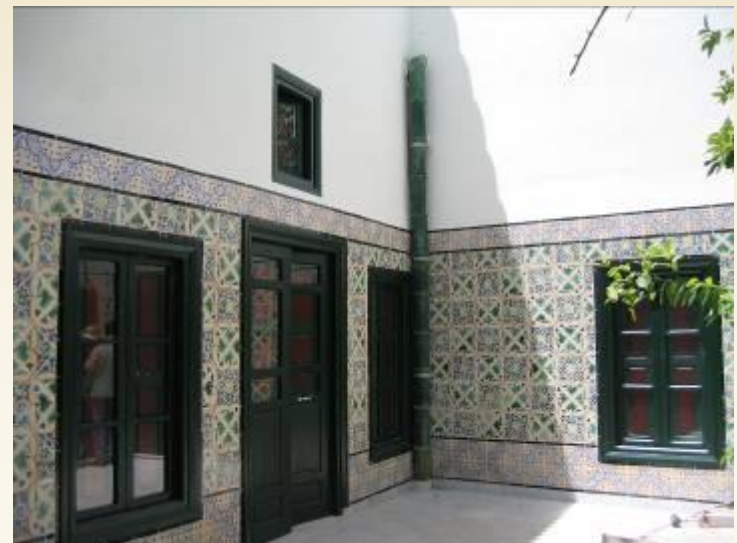
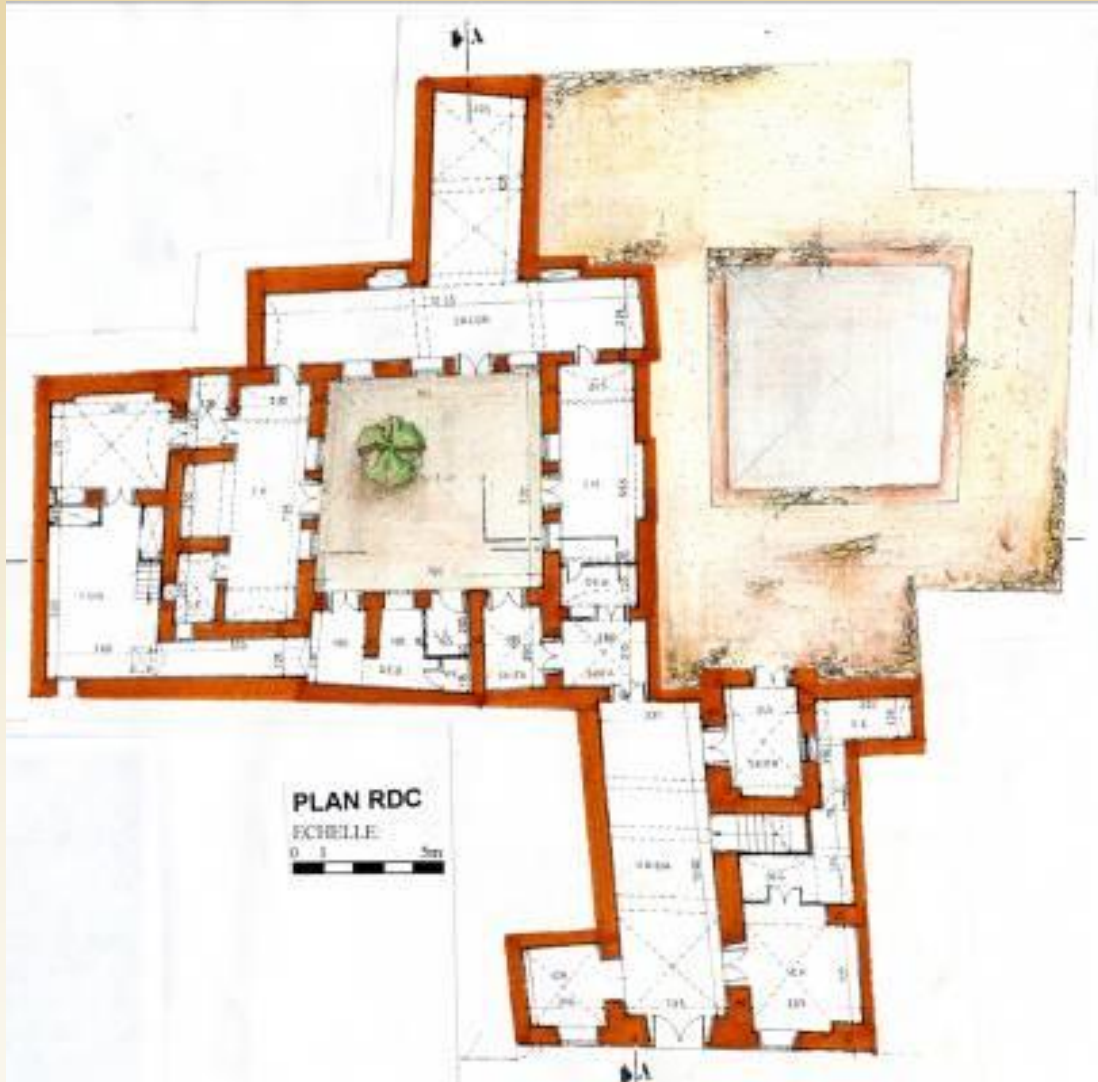
Les bâtiments habités ont été remis aux normes d'habitabilité en réaménageant après dé-densification pour avoir des unités d'habitations équipées de cuisines et de sanitaires privatifs pour chaque ménage.

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



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.

Dar El Bahri: siège d'Associations





**Médersa El Andalusia : réaffectée en centre de jour pour les grands handicapés à domicile.**





## **Quelle stratégie pour la Médina aujourd'hui ?**

**Esthétique urbaine et revalorisation du patrimoine :  
Deux grands projets initient cette politique :**

**1 – Projet de restauration de la grande mosquée  
et d'embellissement de ses environs immédiats**

**2 – Projet de réhabilitation et d'embellissement  
d'un parcours urbain dans la Médina de Tunis**

A partir de l'évaluation et du bilan, une réflexion s'est faite sur une stratégie nouvelle à mettre en oeuvre 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:

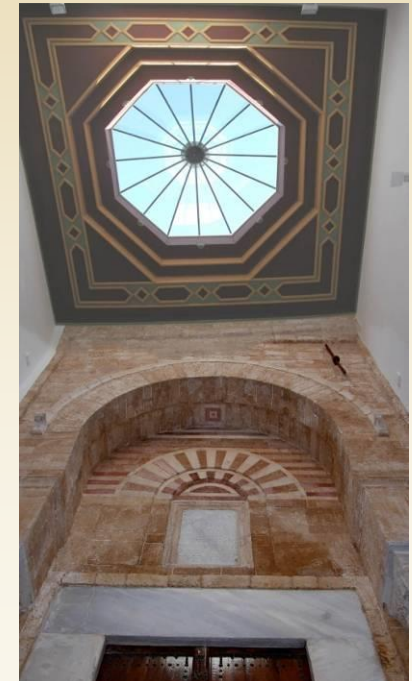
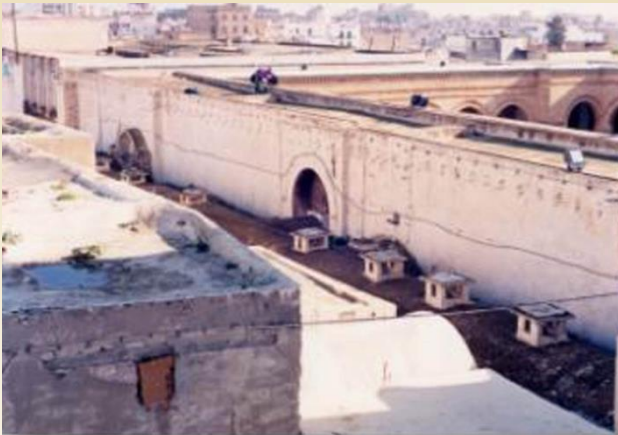
- . de l'esthétique urbaine, mobilier urbains, restauration de façades
- . de la promotion culturelle,
- . de la promotion du tourisme culturel,
- . de la promotion économique,
- . de la résolution des problèmes du stationnement et de la circulation.



### PROJET DE RESTAURATION DE LA GRANDE MOSQUEE ET D'EMBELISSEMENT DE SES ENVIRONS IMMEDIATS :

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.

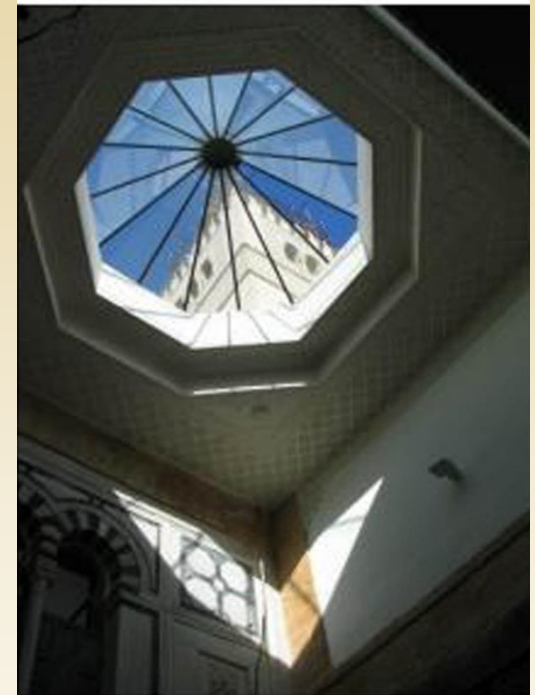
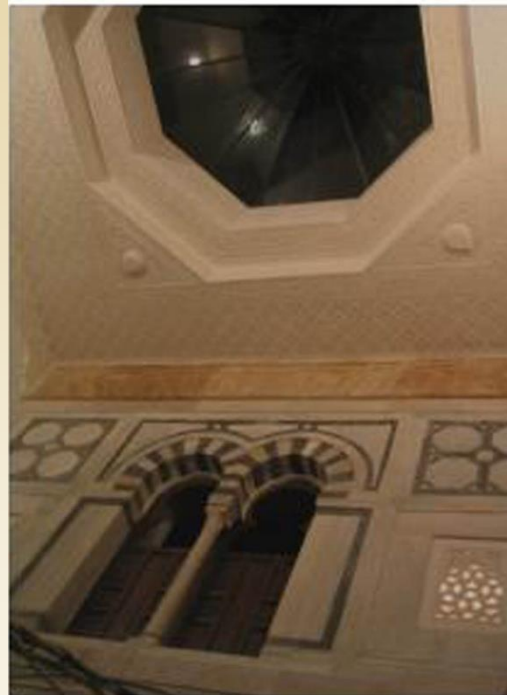
C'est dans ce cadre que la restauration de la Mosquée Ez-zitouna et l'embellissement de ses environs immédiats ont été initiés et réalisés. Et le projet proposé de réhabilitation et d'embellissement d'un parcours urbain dans la Médina de Tunis vient en continuité avec cette nouvelle génération de projets.



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



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



Façade du Kutteb donnant sur le souk des Étoffes:  
avant et après travaux



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



Restauration de la façade Hafside  
au Souk El Q'mach



Voûte souk El Attarine: avant et après travaux



## PROJET DE REHABILITATION ET D'EMBELLEMENT 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.

Afin de promouvoir ces mesures nécessaires, il paraît aujourd'hui judicieux de proposer, en parallèle aux travaux sur les bâtiments à intérêt architectural ou historique, une opération pilote de restauration urbaine et d'embellissement.

Une conception intégrée de ce projet pourrait permettre de coordonner les actions antérieures et d'impulser la relance du Plan de Sauvegarde de la Médina de Tunis, abandonné en 1997, faute de financements.

Il est, donc, proposé dans le cadre de la politique de sauvegarde de la vieille ville de Tunis, une opération pilote de restauration urbaine et de mise en valeur d'un circuit culturel, doublé d'un circuit touristique, en complément des opérations programmées de restauration de monuments et de bâtiments à intérêt architecture ou historique dans la zone centrale de la Médina.

### UN NOUVEAU CIRCUIT CULTUREL DOUBLÉ D'UN CIRCUIT TOURISTIQUE :

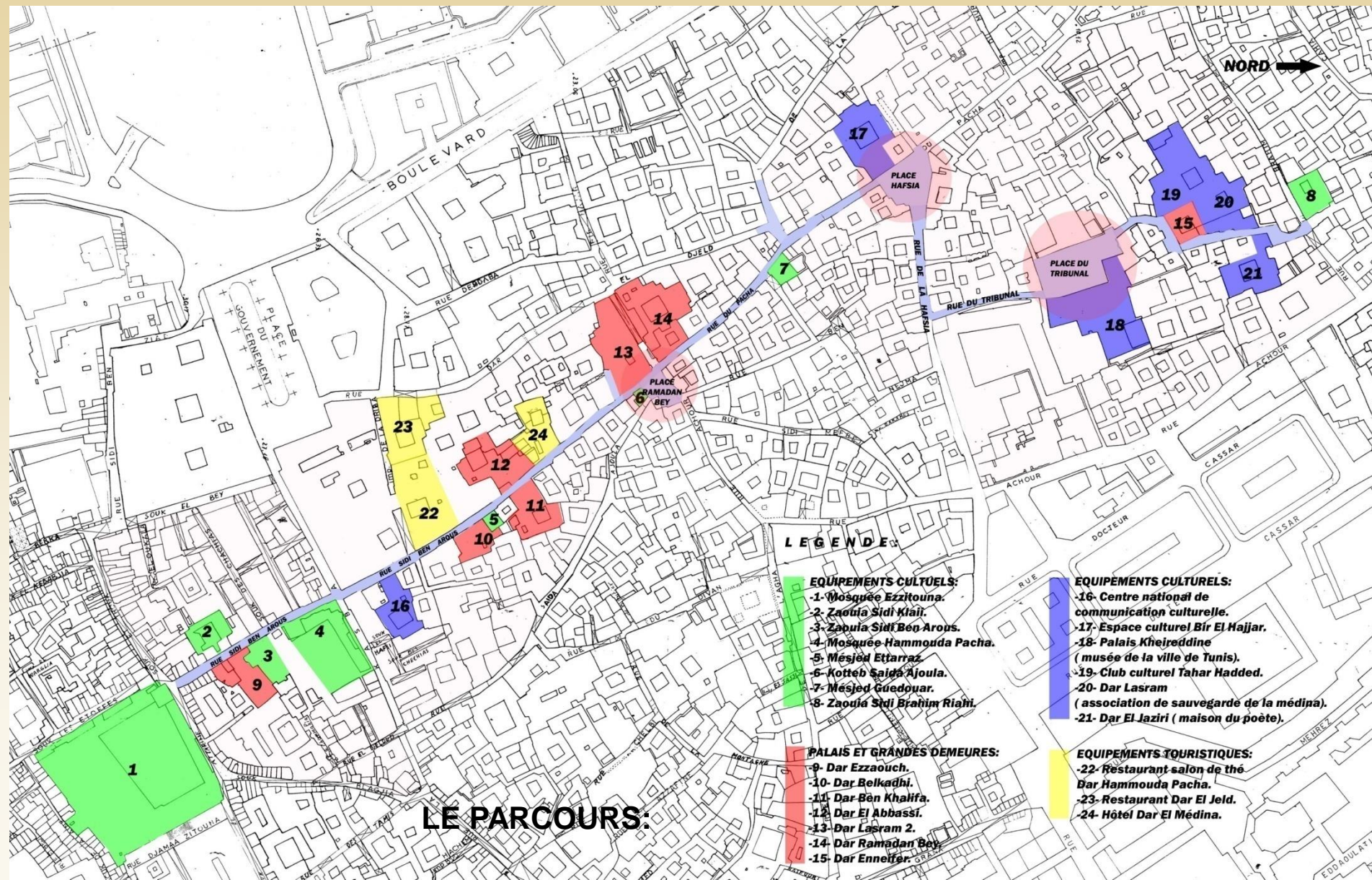
Cette opération pilote d'un nouvel itinéraire culturel et touristique concernera une 1ère tranche d'un circuit plus ambitieux souhaité dans la partie Nord de la Médina Centrale. Il créera un équilibre et une cohérence avec le circuit existant dans la partie Sud (circuit Dar Ben Abdallah) qui peut perdurer 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...).





# Mise en valeur d'un parcours urbain dans la Médina, 2008/2010







façades dégradées

Décollement d'encadrement de porte et déversements muraux





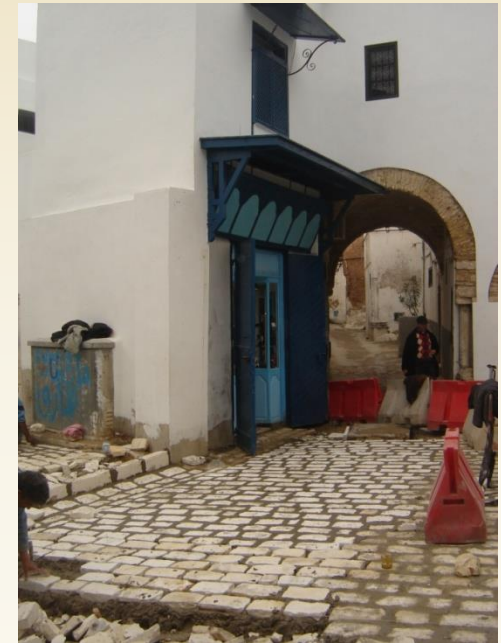
Signalétique anarchique





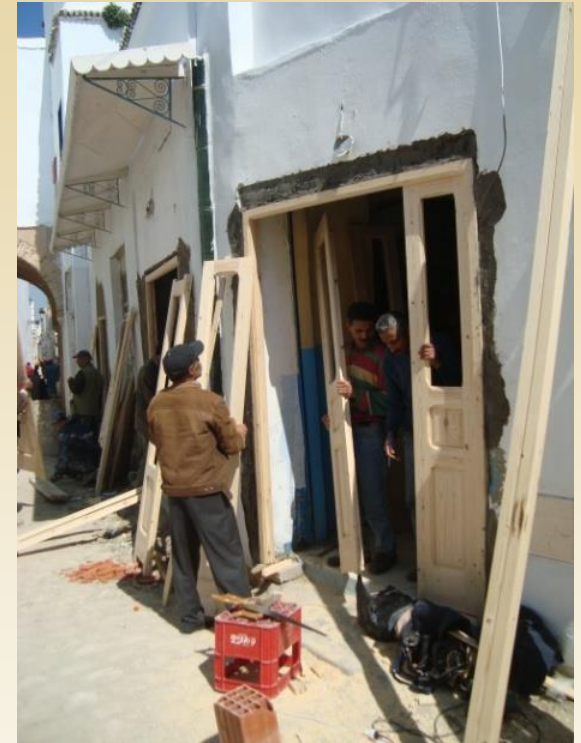


Démarrage des travaux























avant

après





**Extension du périmètre de la sauvegarde:**

**« La ville du XIXème – XXème siècle »**

**Revitalisation de l'hypercentre de Tunis :**

**-Embellissement de l'Avenue Habib Bourguiba**

**- Restauration des monuments**

**-Réhabilitation du Marché Central**

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 coeur 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.

Etapas de la réalisation :

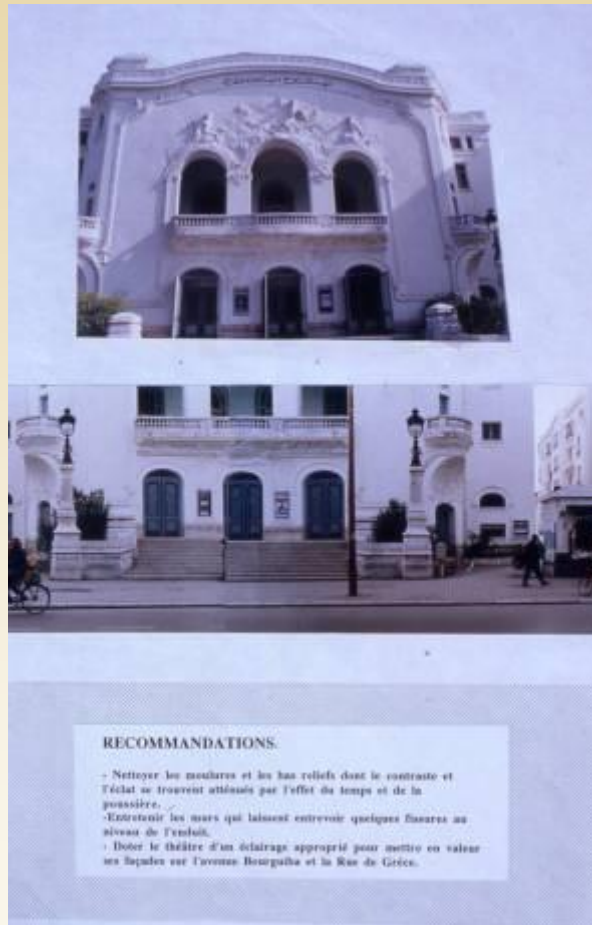
→ Un diagnostic détaillé effectué sur tous les immeubles bordant l'avenue Bourguiba et l'avenue de France, a permis d'établir :



- *Des relevés de façades*

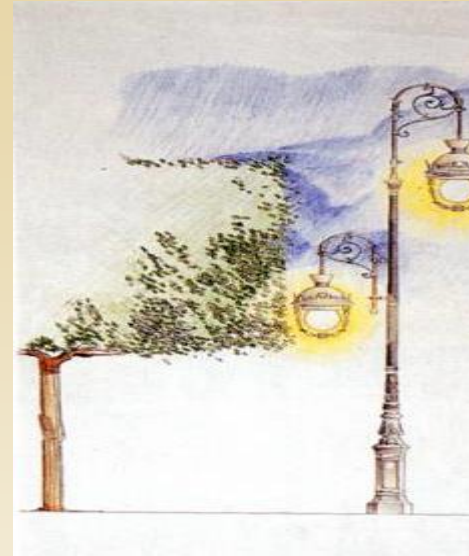


- Des fiches par immeuble où sont consignées les recommandations à prendre en compte pour la réhabilitation et la mise en valeur de chaque immeuble pris à part.





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



→ 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:



## Restauration du Théâtre Municipal :





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



## **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.







Halle centrale





## **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)



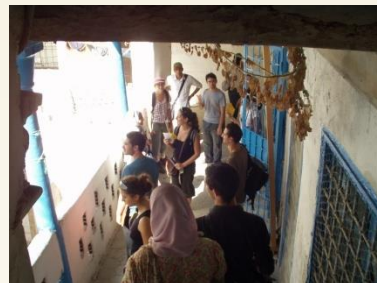
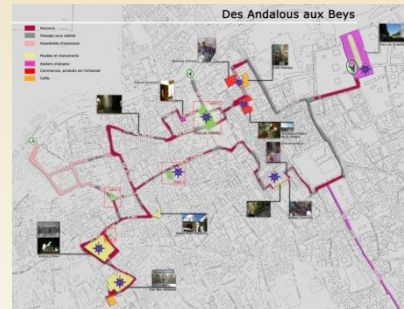
Des jeunes artisans



Des stages sont offerts aux étudiants et chercheurs de différentes disciplines. À titre d'exemple le Campus organisé l'été dernier (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.



## Conclusion

On ne peut parler d'une stratégie de sauvegarde durable d'une ville historique vivante que si trois éléments essentiels existent et se conjuguent à savoir la volonté du décideur et du gestionnaire, le savoir-faire du conservateur et l'engagement du citoyen.

La sauvegarde du patrimoine est l'affaire de tous : Etat, collectivités locales, associations et habitants. La sensibilisation de ces acteurs aux valeurs de la conservation et du patrimoine, a une grande influence sur l'orientation des investissements et des options à prendre dans le domaine.