

AVENIR DES CENTRES ANCIENS

REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI PRIVE

Préambule

Ma communication s'intéresse aux villes anciennes particulièrement à la composante « Habitat » qui fait en général 80 % du tissu traditionnel et certainement un pourcentage équivalent dans les villes européennes. On estime en général que la Tunisie compte une cinquantaine de villes anciennes (architectures européenne ou traditionnelle), dont une vingtaine de tissu traditionnel type médina. Une tâche préalable serait de préciser à partir d'un travail commun entre le Ministère de la Culture, le Ministère de l'Intérieur et du Développement Local et le Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, les villes à retenir pour leur intérêt selon une définition des critères de l'ancienneté et du patrimoine. Nous avons constatés au fil du temps que les définitions étaient différentes selon qu'il s'agisse du Ministère de la Culture conformément au code du patrimoine ou bien du Ministère de l'Équipement et de l'Aménagement du Territoire pour qui l'ancienneté devient synonyme de vétusté donc d'Habitat indécemment à entretenir ou à démolir.

En 1994 il y a eu la promulgation de deux textes importants, le code du Patrimoine en février 1994 et le Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme –CATU- en novembre 1994, repris en 2011. Pour la question patrimoniale ces deux textes devaient se compléter, dans la mesure où le Patrimoine dans son ensemble relevait du Ministère de la Culture avec les compétences de l'INP qui devait en assurer l'identification la préservation et la réglementation. Par ailleurs le CATU notait clairement que l'Aménagement du Territoire était de son ressort et qu'à chaque fois que cela est nécessaire, des périmètres seraient définis d'un commun accord entre les deux Ministères (Culture / Equipement) ils feraient l'objet d'un PSMV, d'où une réglementation précise se rapportant à la parcelle et qui viendrait remplacer, au prorata du périmètre arrêté, le Plan d'aménagement de la Commune. Tout était consigné si bien qu'avec les communes et les deux Ministères on était en droit de penser que le Patrimoine serait préservé.

Ce qui se passe dans la pratique c'est que le PSMV, outil difficile à mettre en œuvre et coûteux, n'a été élaboré dans aucune ville ancienne. Par ailleurs les plans d'aménagement dans le cas particulier des médinas, repérables par leur morphologie, rejettent leur réglementation au ministère de la Culture qui ne prendra pas en charge ces périmètres étant donné qu'ils n'ont pas été érigés en PSMV. Les villes européennes ne seront pas reconnues comme un tissu patrimonial à sauvegarder malgré leur qualité architecturale et très peu de leurs monuments ont été classés. Mis à part les éléments à revoir pour rendre applicable le code du patrimoine, la culture des villes anciennes et/ou historique à conserver a fait quand même son chemin dans les deux Ministères.

Qu'en est-il aujourd'hui des villes anciennes ?

Les villes anciennes sont de plus en plus menacées de dégradation par manque d'entretien, de changement d'usage de leurs structures et de renouvellement de la ville sur elle-même sans respect de la réglementation en vigueur, sans intégration au tissu environnant et sans une vision future et cohérente des tissus anciens dans les agglomérations urbaines.

Dans la médina des efforts de la part des municipalités pour intervenir sur les « IMR » voient le jour. Nous avons par exemple le projet d'assainissement des « Oukalas » à Tunis, tandis que les « IMR » de Sousse sont murés éloignant tout danger, vu la responsabilité du maire selon la loi organique des communes en vigueur. Paradoxalement le marché foncier des villes anciennes prend de plus en plus de valeur étant donné leur situation centrale bénéficiant d'équipements et des transports. Ces centres urbains sont menacés de défiguration avec l'assaut des promoteurs qui ne vont pas chercher à sauvegarder les anciens bâtiments. Quant aux propriétaires privés habitants, dans le meilleur des cas, ils vont vouloir densifier et morceler leur logement. Dans le cas échéant ils abandonnent leur propriété et vendent dans l'indivision. Ils seront les premiers responsables du changement de l'image des quartiers et des villes anciennes

AVENIR DES CENTRES ANCIENS REHABILITATION DU PATRIMOINE BATI PRIVE

Que faire et quel avenir?

Les projets menés sur les centres anciens quoique limités nous ont permis de saisir l'importance des interventions individuelles menées par les privés et l'effet d'entraînement que nous étions capables d'enclencher par les prêts consentis pour réhabilitation. Ceci n'est pas sans constater qu'en l'absence d'un encadrement approprié la réhabilitation menée par les propriétaires pouvait s'avérer en dichotomie avec le tissu existant.

Compte tenu des expériences de l'ensemble des acteurs publics ou privés, des constats qui ont pu être faits pour la révision des textes législatifs en place, de l'organisation et des rapports des institutions entre elles et avec les différents acteurs, du besoin de création d'outils d'interventions permettant la réalisation d'opérations de requalification du tissu urbain pérennes, l'Etat avec la contribution de l'Agence Française de Développement a lancé en 2005, dans le but de préparer les interventions futures dans les centres anciens, une étude globale sur le dispositif institutionnel, juridique et financier tunisien afin de constater ses possibilités à répondre au mieux à la requalification de ces tissus. Cette étude a été confiée en pilotage au Ministère de l'Intérieur et du Développement Local de 2005 à 2012. Elle avait pour but de faire le diagnostic sur l'ensemble des aspects juridiques institutionnels et financiers et de proposer les modalités d'intervention ainsi que les mesures réglementaires, financières et institutionnelles adaptées.

Une action globale dans les centres anciens devrait non seulement tenir compte du patrimoine monumental avec le concours du Ministère de la Culture mais également se pencher sur les thèmes suivants:

- le social
- l'économique
- l'urbain
- le tourisme
- l'environnement
- le foncier

Au-delà des moyens humains, **une structure devra avoir le rôle essentiel de l'interface avec les habitants tant pour diffuser une information revalorisant le patrimoine des villes anciennes, que pour apporter un conseil technique avisé pour la réalisation de tous travaux de rénovation du parc privé.** Il faudrait dès les études préalables d'une opération de requalification du tissu ancien élargir la concertation aux acteurs locaux publics et privés. Parallèlement et dans l'attente de la mise en place d'une méthodologie d'approche partagée et d'une culture patrimoniale commune, il serait judicieux de créer une procédure de déclaration d'utilité publiques de travaux (DUP) à l'occasion d'une opération avec les procédures d'accompagnement et la réglementation adéquate.

Le nouveau CATU dans sa nouvelle version, pas encore approuvée, a mis en œuvre la DUP à l'article 295 de son chapitre IV sur la restauration immobilière : « *Article 295 : Les travaux exécutés sur des immeubles dont la restauration a été déclarée d'utilité publique ne peuvent faire l'objet d'un permis de construire, ou de démolir que s'ils sont compatibles avec la déclaration d'utilité publique.* ». Toutefois cette DUP n'est introduite qu'à l'occasion du chapitre construction et non dans le cas précis d'une opération spécifique à mener en centres anciens pouvant ouvrir droit à des avantages spécifiques. Il faut souligner que dans le cas précis de ce nouveau CATU le lien établi entre les deux Ministères (Culture et Equipement) n'apparaît plus comme en 1994 ce qui pourrait porter préjudice au patrimoine même s'il est question au fil du texte de cachet architectural, de préservation du patrimoine etc.