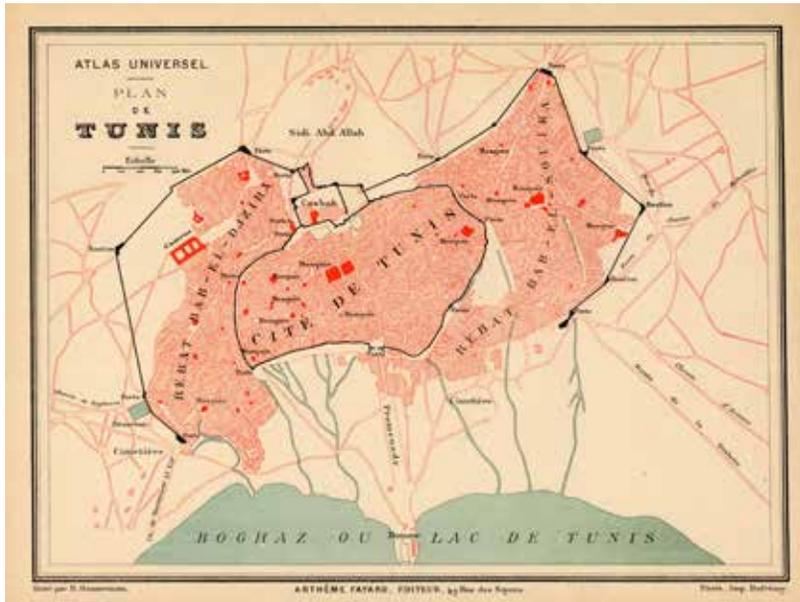


SAUVEGARDE D'UNE  
VILLE DU PATRIMOINE  
MONDIAL :  
LE CAS DE L'ASM  
DE TUNIS

par Zoubeïr Mouhli



III. 30.  
Tunis vers 1850. La ville s'apprêtait à s'étendre vers son port, à l'est. D'après l'*Atlas universel*, Paris, Arthème Fayard, 1896, pl. 127.

La médina de Tunis, classée par l'UNESCO sur la Liste du Patrimoine mondial en 1979, témoigne de douze siècles d'urbanisme et d'architecture arabo-musulmane. Le souci de conservation et de mise en valeur de ce patrimoine architectural et monumental a provoqué en 1967, à l'initiative des autorités municipales, la mise en place d'une Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (ASM) dont l'objectif principal est la promotion matérielle et morale de cette médina, centre historique délaissé.

Au début des années 1960, il était devenu évident aux yeux des spécialistes en Europe et en région méditerranéenne que la protection du patrimoine bâti n'était plus uniquement une affaire de restauration d'édifices monumentaux mais bien d'une plus grande prise en charge du tissu urbain et des architectures d'accompagnement. Sous l'impact de mesures législatives innovatrices, telle la Loi Malraux en France, une nouvelle approche émergea :

celle qui vise à traiter un tissu urbain de grande valeur patrimoniale en tant qu'entité complexe, nécessitant une approche multidisciplinaire et par conséquent, des institutions capables d'agir de manière globale. Dans le cas de Tunis, l'Association de Sauvegarde de la Médina, devait jouer ce rôle d'acteur à facettes multiples. Cinquante ans après cette date, la création de l'ASM par la Municipalité de Tunis apparaît encore comme une mesure clairvoyante. Les questions débattues au sein de l'association à ses débuts – par rapport au sens que pouvait représenter la médina aux yeux des citoyens et par rapport aux processus à l'œuvre dans le déclin et le renouveau de l'environnement historique – restent aujourd'hui extrêmement pertinentes. Il est à souligner que, dans la région arabe, l'association était la première à traiter la conservation urbaine à partir d'une vision globale ; sa structure et ses stratégies ont été beaucoup étudiées et commentées aussi bien en Tunisie qu'à l'étranger.

L'impact de l'ASM, dans les années suivant sa création, a été important à plusieurs égards. Tout d'abord, l'association a été un acteur créatif au niveau de la planification urbaine. La médina, une ville millénaire, a vu sa valeur – en tant qu'artefact matériel et tissu social – admise. Son importance en tant qu'ensemble historique traditionnel unique a été reconnue grâce au plaidoyer développé par l'association.

Dans la trajectoire de l'ASM, on peut identifier une première phase allant de 1967 à 1975. Lors de cette période, l'association s'enracina dans la médina et devint un interlocuteur incontournable pour toute question concernant la vieille ville. À la fin des années 1960, l'intérêt de l'UNESCO se porta sur la sauvegarde du site archéologique de Carthage. Grâce à un plaidoyer efficace développé par l'ASM, cet intérêt fut également étendu au vieux Tunis et le projet de l'UNESCO fut renommé le Projet Tunis-Carthage. Ainsi, des financements internationaux ont été rendus disponibles pour soutenir des études en médina. De jeunes professionnels tunisiens, en début de carrière – architectes, urbanistes, sociologues, photographes ou archivistes – ont pu recevoir, dans le cadre de l'association, une formation appliquée à la conservation urbaine. Plusieurs projets pilotes ont été lancés pour démontrer l'impact important que pouvait avoir cette nouvelle institution. Au niveau des interventions sur le terrain, le premier projet d'une certaine envergure est un projet de réaménagement intégré pour les terrains en friche du quartier de la Hafsia : un tronçon démoli des souks fut reconstruit et on lança une première opération d'habitat social.

Entre 1975 et 1980, les activités de l'ASM marquèrent le pas. Cependant, les questions soulevées par l'association – comment gérer la conservation d'un ensemble urbain historique tout en réalisant des projets d'envergure sociale – étaient trop importantes pour être laissées de côté assez longtemps. Le concept sous-tendant la stratégie de sauvegarde, qu'un environnement culturel et patrimonial mis en valeur peut représenter un moteur pour le développement durable, était également une idée attractive pour les autorités municipales. Il s'établit alors une relation de travail marquée par la confiance avec la Municipalité et l'ASM devint l'organisme de conservation spécialisé pour la médina, fournissant conseils, formations et encadrement dans des domaines aussi divers que

la restauration architecturale, l'aménagement urbain ou la réhabilitation des logements.

Un nombre significatif d'édifices historiques, principalement d'anciennes médersas, avaient été restaurés et reconvertis à de nouvelles fonctions. Grâce aux programmes d'études, d'enquêtes et de relevés, la cité historique était beaucoup mieux connue.

En 1980, la préparation du PACT (Plan d'Aménagement de la Commune de Tunis), défini par le Code de l'Urbanisme, a fourni une nouvelle occasion pour reprendre ces études et mettre leurs recommandations en œuvre. Au moment de l'élaboration du PACT, mission menée conjointement par la Municipalité de Tunis, le District de Tunis et la Direction de l'Aménagement du Territoire du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat, l'ASM fut chargée de l'élaboration du règlement d'urbanisme spécifique à la zone médina. Ce nouveau règlement devait constituer un cadre de cohérence dans lequel viendraient s'inscrire toutes les actions futures et devait, en attendant mieux, servir d'outil garantissant la sauvegarde du tissu urbain de la médina.

En 1981, fut lancée une deuxième tranche du projet de réhabilitation et de rénovation du quartier de la Hafsia dont l'ASM réalisa les études globales. Il s'agissait essentiellement d'un projet de rattachement urbain : la construction de nouveaux logements destinés à des ménages à faibles revenus, financée en partie par la vente de locaux commerciaux construits eux aussi dans le cadre du projet. C'était la première fois qu'un tel montage financier était adopté en Tunisie dans un quartier historique. Ce projet, souvent cité en exemple, reçut, comme pour la première tranche, un prix Aga Khan d'Architecture.

À la fin des années 1980, la médina était envisagée d'une manière beaucoup plus favorable aussi bien par les décideurs que par ses usagers. Nul doute que les activités de l'ASM avaient largement contribué à cette évolution des esprits. Le champ d'activités de l'ASM continua d'ailleurs dans les années 1990 à s'étendre, au même titre que son influence. La clé de sa réussite réside certainement dans une collaboration serrée avec la Municipalité de Tunis et d'autres institutions officielles. Cette décennie vit l'ASM participer à la réalisation d'un projet conçu pour résoudre la question de l'habitat insalubre et sur-densifié en médina. À côté de l'amélioration de la qualité du loge-



III. 31.  
La rue de la Kasbah.  
Au fond, le minaret de la  
Mosquée Hammouda Pacha  
(1655).

© Z. MOUHLI

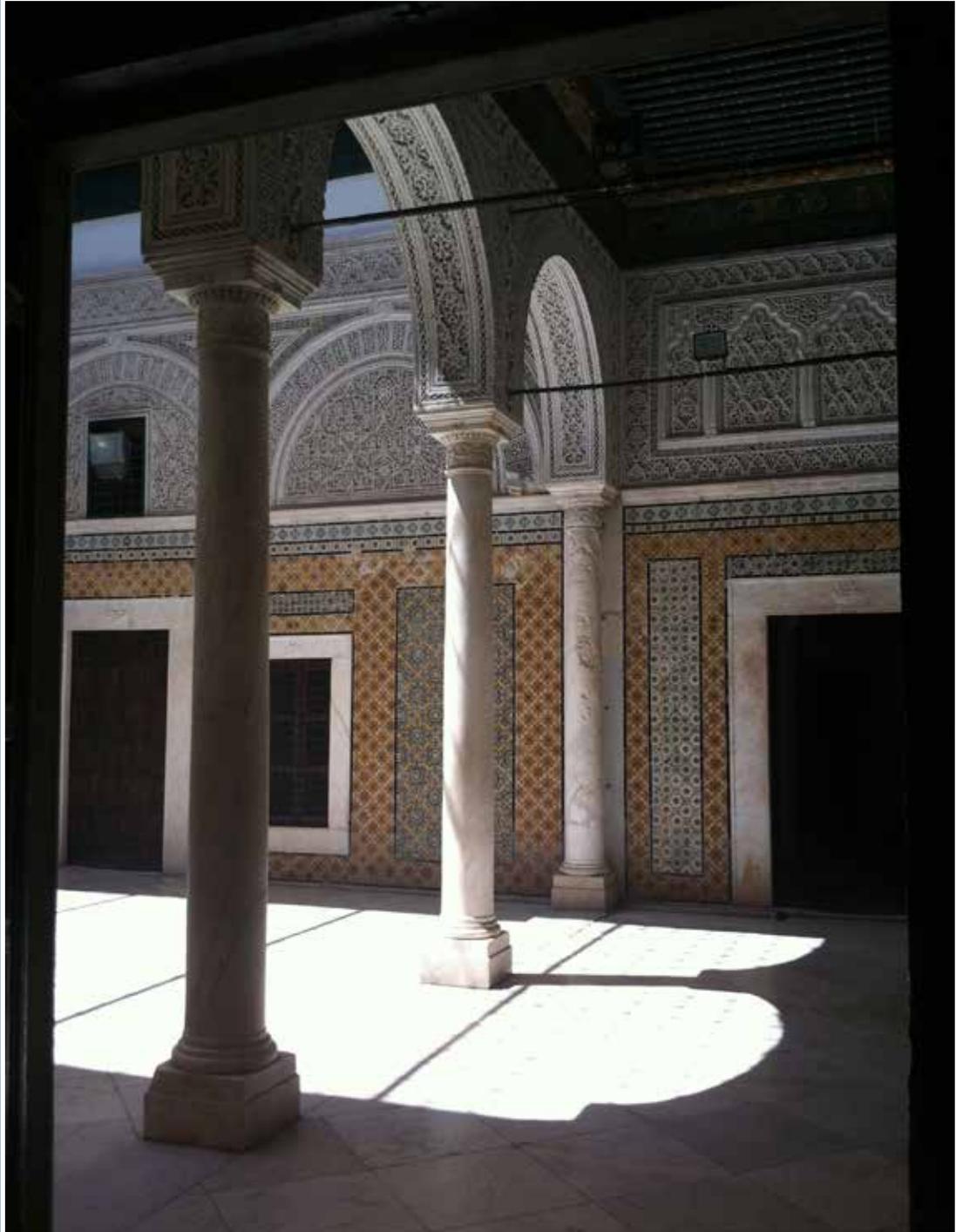
ment en médina, une des retombées de cette opération fut la mise en place d'un programme de prêts à faible taux d'intérêt destinés aux propriétaires occupants, désireux de réhabiliter leurs maisons dans le centre historique.

Les années 1990 virent, également, l'ASM de plus en plus impliquée dans des projets architecturaux et urbains en dehors de la médina (il est à souligner que les quartiers centraux de Tunis ainsi que certaines banlieues, aménagés essentiellement entre 1800 et 1950, comprennent un nombre considérable d'édifices publics, d'immeubles et de villas de grand intérêt architectural et historique). Chargée par la Municipalité des études de réaménagement de l'artère principale de la ville européenne (avenues Habib Bourguiba et de France), appelée par les urbanistes « hyper-centre de Tunis », l'ASM élaborera des solutions au niveau de la forme urbaine qui, mises en œuvre entre 2001 et 2006, transformèrent le centre-ville sur le plan qualitatif. Les effets d'entraînement furent considérables : de nouveaux commerces s'installèrent, des immeubles restaurèrent leurs façades, les cafés réaménagèrent leurs intérieurs, en bref, « l'Avenue » devint le grand salon en plein air de la ville. En 2010, un quatrième prix Aga Khan d'Architecture est décerné à la Municipalité et à l'équipe de l'ASM pour ce travail de grande ampleur qui continue à bénéficier aussi bien à tous les citoyens de Tunis qu'aux visiteurs de la capitale.

### **Requalification du paysage urbain**

Malgré la restauration par l'ASM de dizaines d'édifices historiques dans la médina, ces efforts sont restés parfois invisibles aux visiteurs de la vieille ville à cause de la typologie des immeubles introvertis où les façades les plus élaborées donnent, essentiellement, sur les patios. Les façades extérieures formant le paysage urbain traditionnel se caractérisent, quant à elles, par un équilibre général et une correspondance relative des formes et des détails qui leur confèrent une élégance particulière. Cependant, elles sont souvent altérées par des interventions modernes malheureuses, ajoutant signalisations, câblages apparents et textures médiocres faites d'enduits au ciment ou de crépis projetés à la tyrolienne.

Au début des années 2000, l'ASM entreprit pour le compte de la Municipalité, la réalisation de trois projets majeurs afin de rehausser le paysage urbain maltraité. D'abord à la mosquée Zitouna et ses environs immédiats. Ensuite, sur un parcours minutieusement choisi, reliant cette mosquée à la *zaouia* de Sidi Ibrahim Riahi. Et enfin, à travers tous les quartiers de la vieille ville, sur les « sabats » ou passages couverts, donnant aux quartiers historiques leur caractère particulier. Ces travaux ont démontré la singularité du paysage urbain en révélant la qualité des détails architectoniques des bâtiments.



III. 32.

Vue sur le patio de Dar Lasram. Monument historique classé et siège de l'Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis (ASM).

© Z. MOUHLI

### ***De la Zitouna à Sidi Ibrahim : un parcours patrimonial***

L'un des objectifs centraux de la sauvegarde du patrimoine est la mise en valeur des styles architecturaux et des références artistiques qui procurent des émotions et donnent une âme à une ville. Les rues et les places du vieux Tunis sont extrêmement variées dans leur texture. En l'absence d'un Plan de sauvegarde, il n'a pas toujours été aisé de faire respecter aux constructions nouvelles l'esprit de la médina. Au début des années 2000, suite aux efforts fournis pour assainir l'habitat insalubre et sur-densifié dans les vieux quartiers de Tunis et, parallèlement aux projets de réhabilitation et de restauration d'édifices historiques, la Municipalité et l'ASM ont jugé le moment propice pour la réalisation d'une opération pilote d'embellissement urbain susceptible de rendre compte du potentiel considérable du paysage traditionnel. Ce paysage est tellement riche et varié que n'importe quelle artère de la médina aurait pu être sélectionnée pour un tel projet. Le choix fût enfin porté sur un circuit long de plus d'un kilomètre reliant deux symboles de la ville : la mosquée Zitouna entourée de ses souks et la *zaouia* de Sidi Ibrahim Riahi, savant soufi et l'un des illustres imams ayant professé à la grande mosquée.

L'aire choisie souffrait d'un certain nombre de problèmes touchant le bâti : déversements muraux, décollement d'encadrements de portes monumentales, dégradation d'éléments architectoniques tels que les éléments d'angle, les sabats et les arcs-boutants, altération des enduits, utilisation de portes métalliques et de caissons lumineux et cacophonie causée par les réseaux électriques et téléphoniques ainsi que par les évacuations des eaux pluviales sur les façades. Les autres problèmes touchaient l'espace public mal aménagé et perturbé par la circulation automobile et le stationnement des voitures, en plus de certains tronçons défectueux du pavé et d'un éclairage public en mauvais état.

Le projet réalisé de juillet 2008 à juillet 2010, se voulait, donc, un véritable outil de communication au service de la médina et ses objectifs, tels que décrits et expliqués dans le rapport présenté aux décideurs et aux bailleurs de fonds, visant à promouvoir le concept de patrimoine culturel, sensibiliser la population locale à la valeur de son habitat, offrir une alternative au tourisme de masse, initier un projet profitable à l'économie locale et doter la médina d'une vitrine à la hauteur des réalisations

accomplies. Le projet revêtait une dimension pédagogique très importante puisqu'il offrait aux passants et aux riverains un catalogue ouvert des interventions possibles pour la restauration et la mise en valeur des bâtiments anciens et associait les habitants à la mise en place et au fonctionnement du parcours.

La connaissance approfondie du site était indispensable (enquêtes, relevés, reportages photographiques et vidéos, diagnostic, évaluation des interventions par parcelle par parcelle) ainsi que la définition des actions et de tous les aspects de coordination à assurer entre les différents intervenants : l'ASM, les services municipaux et les concessionnaires publics devant rénover, mettre à niveau ou enterrer leurs réseaux.

Les interventions ont touché aussi bien le bâti que l'environnement urbain et les divers réseaux publics. Les façades ont été dépolluées grâce au remplacement des câbles électriques anarchiques et des fils téléphoniques apparents par de nouveaux réseaux enterrés. Tous les riverains ont été branchés aux nouveaux réseaux de gaz et d'eau potable rénovés et mis sous terre, parant ainsi aux éventuelles interventions pouvant endommager la chaussée et ce, pour les quinze ou vingt ans à venir. Le réseau principal d'assainissement des eaux usées et des eaux de pluie a été remplacé par des canalisations en PRV, matériau léger et inerte en fibre de verre, non attaquant par le méthane. Les petites canalisations ont été remplacées par d'autres en PVC, d'une durée de vie plus importante que les précédentes. Le bitume de la chaussée a été remplacé par un pavage en pierre. L'éclairage public a été entièrement rénové, amenant une lumière plus conviviale.

Les interventions sur les façades, dessinées et réalisées par l'ASM, ont été multiples et variées et ont constitué une occasion de résoudre de sérieux problèmes de structure et d'esthétique urbaine. Les risques d'effondrement ont été pris en charge en priorité et les déversements muraux corrigés, en utilisant les mêmes matériaux trouvés. Les conduits d'évacuation des eaux pluviales, défectueux ou décollés des façades, ont été remplacés et couverts de tuiles émaillées à l'ancienne. Les voûtes supportant les sabats ont été restaurées avec la brique pleine d'origine. Les belles portes à double encadrement en pierre sculptée, menacées de disparition, ont été démontées et remontées avec restitution des pièces manquantes.



III. 33.  
 Vue de la rue Sidi Ben Arous.  
 La rue fait partie du circuit  
 urbain réhabilité par l'ASM  
 entre 2008 et 2010.  
 © Z. MOUHLI

Les colonnes d'angle, les arcs-boutants et les accès des rues et impasses ont été soumis au même traitement. Les rideaux métalliques, bannis, ont été remplacés par des portes en bois plus esthétiques. Les enduits à la tyrolienne donnant un aspect rugueux accumulant les poussières, ont été décapés et remplacés par des enduits lisses et blancs. Des éléments architectoniques protégeant de la pluie ou porteurs d'ombres (auvents, *barmaklis* ou écrans en claire-voie) ont été ajoutés.

L'opération menée sur les façades a offert au regard des habitants un véritable catalogue des modes d'intervention sur le bâti ancien tout en leur permettant de donner un

avis ou de discuter les aménagements envisagés. Cette opération a donné, également, une plus-value à leurs logements.

Ce projet, fruit d'une collaboration entre la Municipalité de Tunis et l'ASM, entre dans le cadre des actions liées aux programmes de promotion du tourisme culturel. Il est financé par une contribution de la Caisse de Protection des Zones touristiques, les concessionnaires publics prenant en charge leurs propres interventions.

### **Méthode de travail**

---

Le processus a suivi diverses étapes :

- ▶ l'établissement d'un diagnostic de la situation, le montage du projet et la recherche de fonds ;
- ▶ la préparation de conventions pour la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage déléguée ;
- ▶ la constitution d'un comité de suivi du projet présidé par le Maire de la capitale ;
- ▶ l'organisation de réunions avec les riverains, les investisseurs et les animateurs culturels impliqués dans le parcours ;
- ▶ la mise en place d'un plan de coordination entre les différents intervenants ;
- ▶ la réalisation de l'état des lieux et l'élaboration de propositions avec l'accord des riverains et de la Municipalité ;
- ▶ la mise en place d'un vis-à-vis au siège de l'ASM pour les habitants désireux de se renseigner ou de discuter les composantes du projet.

### **Principe directeur**

---

Mettre en valeur et dépoussiérer un patrimoine exceptionnel, occulté par des interventions nuisibles et accentuer, ainsi, une dimension pédagogique en offrant aux habitants un catalogue d'interventions sur le bâti traditionnel, à l'air libre.

Le projet initie une cohérence dans la méthode d'intervention sur le tissu traditionnel et trace de nouvelles normes pour l'intervention des concessionnaires publics, issues de la concertation entre toutes les parties et prenant en considération la valeur universelle du patrimoine bâti de la médina de Tunis.

Ce qui a fonctionné :

- ▶ la collaboration des différents intervenants ;
- ▶ l'adhésion des habitants.

Ce qui était essentiel et difficile :

- ▶ le respect des plannings et la coordination avec les concessionnaires.

### **En résumé**

---

Cet exposé a essayé de démontrer combien est grand le besoin de structures agitrices d'idées et capables d'épauler les Communes dans leur objectif de promotion morale et matérielle des centres historiques. Il a essayé de démontrer, également, que le grand défi aujourd'hui, est de mettre en œuvre le dispositif d'intervention dans les centres historiques élaboré en concertation à Tunis, d'assurer une meilleure coordination entre les institutions concernées par la sauvegarde du patrimoine et d'asseoir un partenariat adéquat avec les associations locales. La sauvegarde du patrimoine étant l'affaire de tous : État, Communes, associations civiles 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.