

ACTEURS DU PATRIMOINE DANS LA MEDINA DE TUNIS, APPORTS ET LIMITES DANS LEURS RESTAURATIONS, ÉTUDE DE CAS DES DEMEURES

Imen BEN SAID ¹

¹Maître Assistant à l'ENAU, Membre de l'unité de recherche PAE3C, Tunisie.

Résumé :

La Médina de Tunis a pris de l'envergure depuis qu'elle est devenue capitale à l'époque des hafsides au XIII^{ème} siècle. Elle est considérée jusqu'à nos jours comme le plus important tissu historique urbain de Tunis. Elle a bénéficié de plusieurs restaurations principalement pour ses demeures. Ces restaurations ont été réalisées par les trois acteurs principaux qui sont l'Institut National du Patrimoine (INP), l'Association de Sauvegarde de la Médina (ASM) et les investisseurs privés.

Les interventions de ces acteurs sont différentes. Nous voulons d'abord étudier ces interventions à travers l'évaluation du respect des principes généraux de bonne restauration issus des chartes internationales ainsi que le degré d'implication des acteurs professionnels, puis évaluer la demeure restaurée de chaque acteur ayant le pourcentage de respect des principes le plus important pour dégager ses apports et ses limites ce qui nous permet d'émettre des recommandations générales. Nous adaptons le Modèle pour l'Analyse, la théorie et l'expérimentation architecturale (MATEA) défini par le professeur Stéphane HANROT pour évaluer les restaurations. Notre corpus d'étude se compose d'échantillons représentatifs incluant quatre demeures restaurées pour chacun des trois acteurs. Pour l'INP, nous avons choisi Dar El Monastiri, Dar El Haddad, Dar Othman et Dar El Jaziri. Pour l'ASM, le choix a comporté Dar Lasram, Dar Daouletli, Dar Ben Achour et Dar El Mourabbi. Pour les privés, le choix s'est porté sur Dar El Medina, Dar Ben Gacem, Dar Traki et le restaurant El Ali.

D'après les résultats, l'ASM respecte le plus les principes, avec Dar Lasram comme étant la restauration la plus aboutie. Les investisseurs privés se trouvent en deuxième position. Dar Ben Gacem est la meilleure restauration privée. L'INP est le moins respectueux des principes de bonne restauration et on y trouve Dar El Haddad comme meilleure restauration.

La tendance des restaurations de l'ASM intègre le respect des valeurs historiques tout en montrant les nouveaux rajouts avec innovation, en adaptant les demeures à leur nouvelle fonction et en essayant d'intégrer harmonieusement les nouveaux réseaux tout en ayant une coordination entre le maître d'ouvrage, les architectes spécialisés et les artisans. Dar Lasram vient confirmer cette tendance avec une compatibilité fonctionnelle importante mais avec des limites au niveau de la restauration minimale.

La tendance des restaurations privées est le respect des valeurs historiques en montrant les nouveaux rajouts avec un minimum d'intervention, en adaptant les demeures à leur nouvelle fonction et en intégrant harmonieusement les nouveaux réseaux. Dans ces restaurations, tous les acteurs professionnels participent dans la prise de décision. Dar Ben Gacem confirme cette tendance avec une remise aux normes des équipements bien harmonieuse avec l'ancien mais avec des limites au niveau de l'utilisation des techniques modernes.

La tendance des restaurations de l'INP se base sur la restitution du style originel et la préservation de la typologie ce qui cause des interventions lourdes mais qui négligent l'intégration des nouveaux matériaux réversibles et des réseaux tout en prenant les décisions en interne sans appel à des acteurs professionnels externes. Cette tendance est confirmée à travers la restauration de Dar El Haddad où on trouve que la typologie est le principe le plus respecté alors que la restauration minimale est le principe le moins respecté.

Les études de cas de chaque demeure permettent de dégager les apports et les limites des restaurations de chaque acteur et les éventuelles pistes d'amélioration et recommandations.

Mots clés : *Acteurs du Patrimoine ; Apports et limites ; Demeures ; Médina de Tunis ; Restauration.*

Introduction

La Médina de Tunis est parmi les villes arabo-islamiques les mieux conservées. Elle intègre plusieurs édifices et monuments qui l'ont enrichie pendant douze siècles d'histoire.

« La Médina est non seulement un témoignage du passé, mais aussi un immense quartier en évolution dont l'avenir est indissociable de celui de la capitale. »¹

¹ AKROUT YAICHE, Sémia. *La Médina de Tunis : stratégie de sauvegarde durable*. Archibat, Tunis de la ville à la métropole, vol.N°05, 2002.

En effet, cet avenir est assuré à travers la conservation des différents monuments et des parcours de la Médina, de leur entretien, de leur restauration et de leur mise en valeur. Nous pouvons citer la réhabilitation des souks, du circuit culturel de Dar Ben Abdallah et de la rue Sidi Ben Arous ainsi que la restauration des édifices à usage administratif, religieux, commercial et aussi résidentiel. Ces restaurations des demeures représentent un échantillon représentatif des restaurations des monuments de la Médina vu leurs importances architecturales et fonctionnelles. Elles sont restaurées par trois acteurs locaux qui interviennent dans la Médina de Tunis, qui sont l'Institut National du Patrimoine (INP), l'Association de Sauvegarde de la Médina (ASM) et les investisseurs privés. Ces acteurs interviennent chacun à sa manière sur les différentes demeures.

A travers cet article, nous évaluons, en premier lieu, le degré de respect des principes de bonne restauration issus des chartes internationales ainsi que le degré d'implication des acteurs professionnels. En deuxième lieu, nous étudions la demeure restaurée de chaque acteur qui possède le pourcentage de respect des principes le plus important pour dégager ses apports et ses limites. En dernier lieu, nous dégagons des recommandations générales.

Pour évaluer ces restaurations, nous adaptons le Modèle pour l'Analyse, la théorie et l'expérimentation architecturale (MATEA) défini par le professeur Stéphane HANROT.

Nous avons choisi comme corpus d'étude douze demeures, donc quatre pour chaque acteur.

Matériel et méthode

Corpus d'étude

Nous nous intéressons à l'étude de l'architecture domestique car les demeures représentent des monuments d'une certaine valeur qui ont subi le plus de dégradation et d'intervention de restauration par différents acteurs après l'indépendance.

L'Institut National d'Archéologie et d'Art (l'INAA qui est devenu l'INP en 1993) a restauré en priorité les monuments publics et les parcours urbains durant les années 60 et 70, comme les souks et le circuit touristique et culturel de Dar Ben Abdallah. Il n'a commencé à restaurer les demeures qu'à partir des années 80 suite à leur dégradation alarmante.

Par contre, le premier projet de l'Association de Sauvegarde de la Médina (l'ASM), considéré comme projet référence, était la restauration de Dar Lasram entre 1970 et 1972 pour abriter son siège. L'ASM a continué par la suite la restauration des demeures durant les années 80, 90 et 2000 en restaurant aussi des monuments publics et des parcours urbains comme celui de la rue Sidi Ben Arous.

Les investisseurs privés n'ont commencé à se rendre compte du potentiel important des demeures dans la Médina de Tunis qu'à partir des années 90 et encore plus à partir des années 2000 puis après la révolution.

Nous pouvons dire que la restauration des demeures n'a commencé réellement après l'indépendance qu'à partir des années 70 et surtout des années 80 et 90.

Nous avons élaboré une liste plus ou moins exhaustive des maisons restaurées par les trois acteurs concernés. Cette liste, arrêtée en 2015, comporte, pour l'INP, 13 demeures restaurées ou en cours de restauration, 11 pour l'ASM et 15 pour les privés.

Nous avons choisi un échantillon représentatif dans les environs de 30% pour chaque acteur, ce qui nous a permis de travailler sur 4 demeures pour chacun, donc un total de 12 maisons restaurées.

Les demeures restaurées par l'INP sont : Dar El Monastiri, Dar El Jaziri, Dar Othman et Dar El Haddad. Les demeures restaurées par l'ASM sont Dar Lasram, Dar Daouletli, Dar Ben Achour et Dar El Mourabbi. Les demeures restaurées par l'ASM sont Dar El Medina, Dar Ben Gacem, Dar Traki et le Restaurant El Ali.

Méthodes : Adaptation du Modèle pour l'Analyse, la théorie et l'Expérimentation Architecturale (MATEA)

Le professeur HANROT a défini un Modèle pour l'Analyse, la théorie et l'Expérimentation Architecturale (MATEA). Il évalue les points de vue des acteurs concernant la qualité architecturale durant le cycle de vie d'un projet neuf. Ceci pour dégager les divergences et les convergences des avis des acteurs et extraire des principes de conception applicables à d'autres projets.

Cette qualité architecturale est évaluée à travers plusieurs points de vue qualitatifs : esthétiques culturels, usage, géographiques, morphologiques. Ils sont collectés à partir de questionnaires puis transformés sous forme numérique en attribuant à chaque appréciation une valeur et en réalisant les moyennes pour les interprétations. La présentation des résultats se fait sous forme de schémas radar où on peut déduire les synthèses allant de synthèse très forte (Excellente + Equilibrée) à une synthèse très faible (Nulle + Equilibrée)².

Nous adaptons ce modèle pour évaluer le degré de respect des principes de bonne restauration des interventions des différents acteurs sur les demeures restaurées et pour dégager le degré d'implication des acteurs professionnels. Ces principes sont issus des chartes internationales et sont intégrés dans un premier

² HANROT, Stéphane. *Sur la recherche en architecture: épistémologie, théorie, pédagogie*. Mémoire d'Habilitation à Diriger les Recherches en Architecture. Strasbourg : ENSAIS, Université Louis Pasteur, 1999.

questionnaire adressé aux usagers des demeures choisies et aux professionnels de l'INP et de l'ASM qui ont intervenu sur ces demeures ou qui ont des connaissances importantes les concernant. Pour le deuxième questionnaire, nous avons demandé à la population cible d'indiquer la responsabilité des acteurs professionnels dans la prise de décision des différents principes évoqués dans le premier questionnaire. Ces acteurs professionnels comprennent le maître d'ouvrage, l'architecte, les ingénieurs, le bureau de contrôle et les entreprises.

Les chartes étudiées sont la Charte d'Athènes pour la restauration des monuments historiques (21-30 Octobre 1931), la Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites (La Charte de Venise - 1964), Charte internationale pour la sauvegarde des villes historiques (Charte de Washington - 1987), le Document Nara sur l'authenticité (Japon – 1994), la Charte internationale du tourisme culturel, La gestion du tourisme aux sites de patrimoine significatif (Mexique – 1999), la Charte du patrimoine bâti vernaculaire (Mexique – 1999), la Charte ICOMOS sur les Principes pour l'analyse, la conservation et la restauration des structures du patrimoine architectural (Zimbabwe - 2003) et la Charte ICOMOS pour l'interprétation et la présentation des sites culturels patrimoniaux (Canada – 2008).

A partir de ces chartes nous avons dégagé les principes généraux que nous avons intégrés sous forme de questions dans un premier questionnaire adressé aux professionnels et aux usagers : 1 : Restauration minimale, 2 : Respect des valeurs historiques et esthétiques, 3 : Respect de typologie, 4 : Degré de restitution, 5 : Utilisation des matériaux modernes, 6 : Réversibilité, 7 : Durabilité, 8 : Compatibilité fonctionnelle et 9 : Méthode de la remise aux normes des réseaux et des équipements.

Nous nous sommes basés sur l'échelle de Likert ³ composée de cinq choix de réponse, la valeur trois est considérée comme la moyenne. L'échelle de valeur et d'appréciation est comme suit : **1=Très faible (0%), 2=Faible (25%), 3=Moyen (50%), 4=Bien (75%), 5=Très bien (100%).**

Après la collecte des questionnaires nous avons fait correspondre les évaluations qualitatives à leurs valeurs. Nous avons fait la moyenne des évaluations des professionnels et des usagers pour chaque demeure de chaque acteur. Nous avons vérifié que leurs avis sont homogènes puis nous avons utilisé la moyenne des deux évaluations, ce qui engendre un schéma radar final pour chaque acteur

³ Du nom du psychologue américain Rensis Likert (1903-1981), est une échelle de jugement utilisée au début dans les questionnaires psychométriques où les interviewés expriment leur accord ou désaccord par rapport à une question donnée. Cette échelle contient en général cinq ou sept possibilités de réponse.

interprété selon la synthèse architecturale de MATEA. Puis, nous avons dégagé le pourcentage de respect des principes de chaque demeure. Enfin, nous avons dégagé les pourcentages des degrés de respect des principes de bonne restauration pour chaque acteur et nous avons procédé au classement.

Concernant le deuxième questionnaire, nous dégagons le pourcentage d'implication de chaque acteur professionnel et on l'associe à son degré d'influence : **0% : acteur manquant, 0%-5% : acteur passif, 5%-25% : acteur occasionnel, 25%-50% : acteur permanent, 50%-75% : acteur actif permanent, 75%-100% : acteur dominant.** Ce travail est fait pour chaque demeure, puis pour chaque acteur principal (INP, ASM, privés).

RESULTATS

Nous présentons pour chaque acteur ses caractéristiques selon un schéma radar (schémas 1, 2 et 3), puis le pourcentage de ses demeures, ensuite son pourcentage de respect de bonne restauration et enfin les pourcentages d'implication des acteurs professionnels.

Restaurations de l'Institut National du patrimoine (INP)

Le résultat du classement des demeures restaurées par l'INP se présente comme suit :

- 1. Dar El Haddad avec 61%.**
2. Dar El Jaziri avec 60%.
3. Dar Othman avec 59%.
4. Dar El Monastiri avec 55%.

→ **Ce qui nous donne un pourcentage de 59% pour l'INP qui représente un respect moyen.**

Le résultat des pourcentages d'implication et de prise de décision des acteurs professionnels pour toutes les demeures restaurées par l'INP sont :

- Maître d'ouvrage public (INP) : 100% = acteur dominant.
- Architecte : 0% = acteur manquant.
- Ingénieurs : 0% = acteur manquant.
- Entreprises : 0% = acteur manquant.
- Bureau de contrôle : 0% = acteur manquant.

Restaurations de l'Association de Sauvegarde de la Médina (ASM)

Le résultat du classement des demeures restaurées par l'ASM se présente comme suit :

- 1. Dar Lasram avec 81%.**
2. Dar Daouletli avec 75%.
3. Dar Ben Achour avec 64%.
4. Dar El Mourabbi avec 58%.

→ **Ce qui nous donne un pourcentage de 70% pour l'ASM qui représente un bon respect.**

Le résultat des pourcentages d'implication et de prise de décision des acteurs professionnels pour toutes les demeures restaurées par l'ASM sont :

- Maître d'ouvrage public (Municipalité de Tunis) : 20% = acteur occasionnel.
- Architectes de l'ASM : 64% = acteur actif permanent.
- Ingénieurs : 0% = acteur manquant.
- Entreprises (artisans) : 16% = acteur occasionnel.
- Bureau de contrôle : 0% = acteur manquant.

Restaurations des investisseurs privés

Le résultat du classement des demeures restaurées par les privés se présente comme suit :

1. **Dar Ben Gacem avec 68%.**
2. Dar El Medina avec 67%.
3. Dar Traki avec 66%.
4. Le restaurant El Ali avec 60%.

→ **Ce qui nous donne un pourcentage de 65% pour les privés = respect moyen tend vers le bien.**

Le résultat des pourcentages d'implication et de prise de décision des acteurs professionnels sont :

- Maître d'ouvrage privé : 28.9% = acteur permanent.
- Architecte : 52.8% = acteur actif permanent.
- Ingénieurs : 8.1% = acteur occasionnel.
- Entreprises : 5.9% = acteur occasionnel.
- Bureau de contrôle : 4.3% = acteur passif.

Synthèse des données des restaurations des trois acteurs

Dans la synthèse, nous présentons le tableau des pourcentages maximaux des principes par acteur (tableau 1) et le classement des acteurs qui se présente comme suit :

1. ASM avec 70%, ce qui représente un bon respect des principes.
2. Privés avec 65%, ce qui représente un respect des principes moyen qui tend vers le bien.
3. INP avec 59%, ce qui représente un respect moyen des principes.

Études de cas

Étant donné que Dar EL Haddad est la meilleure restauration pour l'INP avec 61%, que Dar Lasram l'est pour l'ASM avec 81% et que Dar Ben Gacem l'est pour les privés avec 68%, nous nous sommes intéressés à leurs schémas radar

respectifs (schéma 4, 5 et 6) et aux pourcentages d'implication de leurs acteurs professionnels afin de dégager leurs apports et leurs limites (les pourcentages d'implication des acteurs professionnels des restaurations de Dar El Haddad et de Dar Lasram sont identiques à celles générales de l'INP et de l'ASM, nous présentons ci-après celles de Dar Ben Gacem seulement) :

Le résultat des pourcentages de prise de décision des acteurs professionnels à Dar Ben Gacem sont :

- Maître d'ouvrage privé : 29% = acteur permanent.
- Architecte : 55% = acteur actif permanent.
- Ingénieurs : 7% = acteur occasionnel.
- Entreprises : 4.5% = acteur passif.
- Bureau de contrôle : 4.5% = acteur passif.

DISCUSSION

L'ASM favorise l'innovation, les privés insistent sur le confort et l'INP se contente de la restitution

A partir des résultats du classement des pourcentages de respect des principes de bonne restauration, l'ASM est en première position avec 70%, elle respecte bien les principes de bonne restauration. Son schéma radar donne une synthèse forte = Excellente + déséquilibrée.

Les investisseurs privés se trouvent en deuxième position avec 65% qui est un moyen respect mais qui tend vers le bien. Le schéma radar des restaurations privées donne une synthèse forte = Bonne + Equilibrée.

L'INP se retrouve en dernière position avec un respect moyen de 59% des principes de bonne restauration. Son schéma radar donne une synthèse partielle = Bonne + déséquilibrée vers le moins.

Selon le tableau des pourcentages de respect de chaque principe de chaque acteur (tableau 1), L'ASM est en tête par rapport au nombre de principes auxquels elle répond avec un pourcentage maximal. En effet, l'ASM répond la première à six des critères, les privés à deux critères en premier et l'INP à un seul critère en première place.

L'ASM s'intéresse le plus à la compatibilité fonctionnelle, à la durabilité, au respect de la typologie et aux valeurs historiques et esthétiques qui étaient bien respectés, à l'utilisation des techniques et des matériaux modernes et à la réversibilité, qui avaient un respect moyen qui tend vers le bien. L'application de la remise aux normes harmonieuse des réseaux et la restauration minimale était faible qui tend vers le moyen.

En effet, l'ASM est spécifique par sa culture architecturale et ses cadres à dominante d'architectes. Ses architectes spécialisés sont actifs et permanents et

partagent la prise de décision avec des acteurs occasionnels qui sont le maître d'ouvrage et les artisans spécialisés. Le seul bémol réside dans l'absence de participation des ingénieurs et du bureau de contrôle spécialisé ce qui a influencé la remise aux normes des équipements et la restauration minimale.

L'ASM a respecté la plupart des principes des chartes internationales, avec un pourcentage de 70%, elle possède une bonne application des principes de restauration. Elle réconcilie l'histoire et l'innovation en faisant participer le maître d'ouvrage, les architectes et les artisans spécialisés mais en écartant les ingénieurs et le bureau de contrôle.

Les privés respectent plus que l'ASM et l'INP les principes de remise aux normes des équipements et des réseaux et de restauration minimale. En effet, le confort est un critère essentiel dans les interventions privées et plus elle serait minimale, plus elle serait rentable. La durabilité est très importante aussi. Par ailleurs, la compatibilité fonctionnelle est équivalente à la remise aux normes, car ça représente pour les privés un ensemble non séparable.

Les critères proches du bien sont le respect des valeurs historiques et esthétiques, l'utilisation des matériaux modernes et la restitution. En effet, l'adaptation de l'espace à la nouvelle fonction n'a pas empêché les privés de respecter les valeurs historiques et esthétiques tout en équilibrant avec l'utilisation des matériaux modernes. Les critères moyennement respectés sont la typologie et la réversibilité à cause de différentes contraintes.

Pour les restaurations privées, on y trouve la gamme la plus complète des acteurs professionnels : un promoteur, un architecte, une entreprise, des ingénieurs et un bureau de contrôle mais le hic est la non spécialisation de ces acteurs.

La restauration privée, si elle est bien encadrée par les professionnels, elle donne de bons résultats, mais si l'un des acteurs manque et surtout l'architecte, on aura moins de qualité.

Avec un pourcentage de 65%, les privés réconcilient l'image ancienne et le confort.

Ils n'ont pas négligé le respect des valeurs historiques et esthétiques mais ils les ont respectées et ils ont intégré la fonction, les réseaux et les équipements de confort avec un minimum d'intervention en faisant appel à tous les acteurs professionnels mais qui ne sont pas spécialisés.

L'INP dépasse l'ASM et les privés dans le degré de restitution puisqu'il reconstruit les parties en ruine à l'identique et mêmes les nouvelles parties ressemblent aux anciennes. La restitution est un principe déconseillé dans les chartes internationales car il engendre le faux historique et artistique. Avec le même pourcentage, on trouve la durabilité. La typologie est bien respectée alors que les valeurs historiques et esthétiques et la fonctionnalité sont moyennement

respectées mais tendent vers le bien. L'utilisation des matériaux modernes, la remise aux normes des réseaux et la restauration minimale sont faiblement appliquées et négligées car les restaurations de l'INP sont plutôt des reconstructions à l'identique ou des réhabilitations sans prise en compte de la nouvelle fonction et de ses équipements. Ses interventions sont dirigées par ses cadres qui sont à dominance d'historiens et d'archéologues qui privilégient la restitution et l'usage des matériaux anciens. En effet, les architectes n'ont commencé à y prendre leur place que ces dernières années. Les travaux sont exécutés en régie avec l'équipe des maçons et d'ouvriers de l'INP. Il n'y a aucun appel à des intervenants externes.

Les caractéristiques des restaurations de l'INP sont la restitution, la durabilité et le respect de la typologie ce qui représente un respect incomplet des principes des chartes. L'INP se base sur la restitution à la recherche de l'image originelle mais son point faible réside dans l'accaparement de toutes les tâches en étant un acteur dominant.

Etude de cas : Dar Lasram, Dar Ben Gacem et Dar El haddad

Dar Lasram

Dar Lasram fut édifié par ses habitants d'origine yéménite au XVIII^{ème} siècle. Il *«fut vanté dans toute la ville pour son luxe et sa beauté intérieure et extérieure»*.⁴ Cette demeure aristocratique s'étale sur plusieurs niveaux, comprend à peu près 2000m² de plancher et intègre une décoration locale ou d'inspiration andalouse et italienne. Elle a été restaurée par l'ASM entre 1970 et 1972, elle abrite son siège et elle est classée comme monument historique depuis le 19/10/1992.

Selon la synthèse de MATEA, dans la restauration de Dar Lasram, on a très bien respecté la typologie du monument, la compatibilité fonctionnelle, les valeurs historiques et esthétiques, l'utilisation des techniques et des matériaux modernes et la durabilité. La restitution est moyennement appliquée, ce qui est recommandé par les chartes internationales. La réversibilité et l'harmonie de remise aux normes des réseaux sont plus au moins bonnes. Le critère moyen concerne la restauration minimale, car l'intervention était plus au moins lourde.

Nous présentons dans le tableau 2 les spécificités de la typologie et de la fonctionnalité de Dar Lasram, et dans le tableau 3 des exemples d'interventions concernant le respect des valeurs historiques et esthétiques,

⁴REVAULT, Jacques. *Palais et demeures de Tunis, XVIII-XIX siècles*. Edition du CNRS, Paris, 1971.

l'utilisation des techniques et des matériaux modernes, la durabilité, la réversibilité et l'harmonie de remise aux normes des réseaux.

Pour Dar Lasram, la municipalité a pris à sa charge, toute seule, les principes de l'entretien régulier, la possibilité de revenir à l'état initial et de réaménagements futurs, ce qui représente le côté organisationnel de la demeure. Les architectes de l'ASM ont pris les décisions seuls au niveau de l'intervention minimale, du respect des valeurs esthétiques, des stratifications, de la typologie, du degré de restitution, de l'intégration harmonieuse des matériaux modernes et leur distinction par rapport aux anciens matériaux, ce qui représente le côté esthétique et technique. La municipalité et les architectes de l'ASM ont pris ensemble des décisions concernant le respect des valeurs historiques et de la compatibilité fonctionnelle. Les artisans étaient toujours assistés par les architectes de l'ASM où il existe une coordination et une prise de décision commune concernant l'utilisation des matériaux modernes et leur choix judicieux, la stabilité et la remise aux normes harmonieuse des équipements et des réseaux. Les architectes de l'ASM sont en tête pour la prise de décision suivis de la municipalité puis les artisans ce qui a fait que le respect des principes de la bonne restauration est appliqué à 81%, ce pourcentage pourrait être plus élevé si des ingénieurs spécialisés et un bureau de contrôle ont été impliqués surtout au niveau de la remise aux normes des équipements et des réseaux.

Dar Ben Gacem

Dar Ben Gacem, d'origine Dar Announ est une maison à la rue du Pacha, spécifique par son patio avec ses deux galeries contiguës sous forme de L. Elle date du XVIIIème siècle et elle a été habitée jusqu'aux années 2000. Après sa restauration, de 2007 à 2011, elle abrite une maison d'hôtes.

Selon la synthèse de MATEA, dans la restauration de Dar Ben Gacem, on a très bien respecté la remise aux normes des réseaux et des équipements, on a bien respecté les valeurs historiques et esthétiques, la typologie du monument, la durabilité et la compatibilité fonctionnelle. La restitution a été appliquée fortement. La réversibilité et l'utilisation des techniques et des matériaux modernes sont moyennes. L'intervention n'était ni minimale, ni lourde mais moyenne, ayant fait l'objet d'une étude approfondie pour minimiser le coût des travaux.

Nous présentons dans le tableau 4 les spécificités de la typologie et de la fonctionnalité de Dar Ben Gacem et dans le tableau 5 des exemples d'interventions concernant le respect des valeurs historiques et esthétiques,

l'utilisation des techniques et des matériaux modernes, la durabilité, la réversibilité et l'harmonie de remise aux normes des réseaux.

Pour Dar Ben Gacem, le maître d'ouvrage a pris les décisions seul concernant l'entretien.

L'architecte a pris les décisions seul concernant la restauration minimale et le résultat a donné une intervention lourde. Il s'assure seul de la bonne utilisation et de l'intégration harmonieuse des matériaux modernes et il a pensé aux possibilités de réaménagements futurs et à la réversibilité. Le maître d'ouvrage et l'architecte, comme acteurs permanents et actifs, se sont mis d'accord sur plusieurs critères qui sont bien appliqués qui concernent le respect des valeurs historiques et esthétiques, de la typologie, le degré de la restitution et la compatibilité fonctionnelle.

Les ingénieurs, surtout de génie civil, ont vérifié, avec l'architecte, la compatibilité physico-chimique des nouveaux matériaux avec les anciens. Ils sont consultés d'une manière ponctuelle et occasionnelle. Les entreprises et le bureau de contrôle restent des acteurs passifs qui n'ont pas vraiment participé à la prise de décisions dans la restauration de Dar Ben Gacem. Les cinq acteurs professionnels se sont assurés ensemble de la durabilité et de la remise aux normes harmonieuse des réseaux qui représente le point fort de ce projet. Avec ces décisions partagées, le respect des principes de la bonne restauration de Dar Ben Gacem est appliqué à 68%, ce qui représente un pourcentage moyen qui tend vers le bien. Les critères moyens concernent la restauration minimale, l'utilisation des techniques et des matériaux modernes et leur réversibilité qui étaient sous la responsabilité de l'architecte. Pour bien appliquer ces principes, une coordination avec d'autres acteurs pourrait être fructueuse surtout que quand les cinq acteurs ont coordonné dans la remise aux normes des réseaux, le résultat était très bon.

Dar El Haddad

*« Le Dar El Haddad est sans doute l'un des palais les plus riches et les plus anciens conservés jusqu'à ce jour à Tunis. Sa fondation remonterait au début du XVII^{ème} siècle, sinon à la fin du XVI^{ème}. [...] Le voisinage de turcs et d'andalous fut probablement la cause des dispositions architecturales et décoratives adoptées au Dar El Haddad. »*⁵. Après sa restauration, de 1981 à 2006, Dar El Haddad abrite la Direction de la muséographie sous l'égide de l'INP. Il est classé comme monument historique depuis le 31/08/1999.

⁵ REVAULT, Jacques. *Palais et demeures de Tunis, XVI-XVII siècles*. Edition du CNRS, Paris, 1967.

Selon la synthèse de MATEA, dans la restauration de Dar El Haddad, on a bien respecté les valeurs historiques et esthétiques, la typologie du monument, la compatibilité fonctionnelle et la durabilité. Par contre on a appliqué le principe de la restitution qui est devenu inapplicable selon les chartes internationales. L'utilisation des techniques et des matériaux modernes et la réversibilité sont moyens. L'harmonie de la remise aux normes des réseaux et des équipements est faible à cause d'une absence de stratégie, car on a restauré puis on a cherché la fonction à attribuer et on a réadapté le monument aux besoins de cette fonction mais d'une manière apparente ce qui a défiguré le monument.

Nous présentons dans le tableau 6 les spécificités de la typologie et de la fonctionnalité de Dar El Haddad.

En 1960, Dar EL Haddad a perdu ses habitants et a été oukalisé pendant 10 ans par 22 familles, il a été acquis par l'état tunisien désoukalisé en 1970, cependant aucune intervention n'a été opérée jusqu'en 1981. « *En juin 1981, la commission du patrimoine mondial de l'UNESCO saisie par l'institut National d'archéologie et d'Art à l'époque, décidait d'attribuer un crédit pour les opérations de consolidation d'urgence préalables à toute restauration. Mais en Novembre 1982, suite aux pluies de l'époque, la moitié ouest du patio s'est effondrée* »⁶.

La restauration a duré 25 ans et n'a pas fait l'objet de financement particulier ou d'étude technique. Pour la fonction, on savait que l'édifice sera une administration mais sans prise en compte d'un programme, les bureaux étaient aménagés après, ce qui a causé des équipements apparents (tableau 7).

L'INP est un acteur dominant qui ne fait appel à aucun autre acteur. Il prend tout en charge, la conception par ses architectes, la direction par ses historiens et ses archéologues et la réalisation par ses ouvriers sans aucune consultation externe. Tous les travaux sont réalisés en régie où l'INP achète les matériaux et exécute les travaux en se basant sur son budget qui est déjà limité. Par ailleurs, à l'intérieur de l'institut, il existe des échelles de décision où la direction est menée par les historiens et les archéologues, l'étude architecturale a été récemment intégrée par les architectes et l'exécution est effectuée par des ouvriers qui n'étaient pas au départ spécialisés mais qui le sont devenus avec l'expérience. Cette répartition explique l'application de la restitution, dirigée par les historiens et les archéologues qui négligent l'intégration des matériaux modernes et réversibles et qui ne trouve aucun problème qu'une restauration perdure 25 ans. Vu qu'il n'existe pas de programme préétabli, tous les besoins techniques sont ajoutés en

⁶ AZAIEZ, Mohamed Mohsen. *Dar El Haddad Tunis : diagnostic et propositions*. Tunis, Cours de Tunis d'Etudes Supérieures Spécialisées en Architecture du Patrimoine, 1996.

apparent après l'utilisation de l'espace. L'accumulation de l'INP de la prise de décision sans appel à des compétences externes, a fait que les principes de bonne restauration n'ont été appliqués à Dar El Haddad qu'à 61% ce qui représente un respect moyen.

Recommandations

Les limites et les apports des restaurations de Dar Lasram, Dar Ben Gacem et Dar El Haddad nous permettent de dégager des pratiques à éviter et des recommandations générales :

Pratiques à éviter

Pour assurer une bonne restauration, il est recommandé d'éviter

- La restitution intégrale.
- L'utilisation non harmonieuse et non différenciée des matériaux modernes.
- L'intégration hors normes et non harmonieuse des réseaux.
- L'ajout d'espaces non fonctionnels et incompatibles avec l'existant.
- L'absence d'études avant le début des travaux.
- La dominance d'un seul acteur dans la prise de décision.
-

Conseils de bonne pratique de restauration

Pour garantir une meilleure application des principes de bonne restauration, il est recommandé de:

- Assurer un entretien régulier qui va permettre d'éviter la ruine du monument et par conséquent éviter une intervention lourde.
- Assurer une étude détaillée avant le commencement de travaux intégrant la fonction, les réseaux et les équipements pour assurer le respect de la typologie, le minimum d'intervention et l'harmonie de remise aux normes des réseaux.
- Utiliser des ajouts avec des matériaux modernes distingués, compatibles avec l'ancien et réversibles.
- Intégrer harmonieusement tous les réseaux et les équipements.
- Ajouter des espaces sobres et créatifs.
- Assurer la coordination de tous les acteurs professionnels dans tous les principes.

Conclusion

L'Association de Sauvegarde de la Médina (ASM) a respecté la plupart des principes des chartes internationales, elle s'intéresse à l'adaptation fonctionnelle avec le respect des valeurs historiques, esthétiques et typologiques tout en innovant avec des techniques et des matériaux modernes et réversibles. Elle peut améliorer encore plus ses restaurations surtout au niveau de la remise aux normes des équipements et des réseaux en consultant des ingénieurs et des bureaux de contrôle spécialisés.

Les privés n'ont pas négligé le respect des valeurs historiques et esthétiques, mais bien au contraire, ils les ont respectées et ont intégré la fonction, les réseaux et les équipements de confort avec un minimum d'intervention. La restauration privée donne de bons résultats si elle est bien encadrée par les professionnels spécialisés.

L'Institut National du Patrimoine (INP) a appliqué la restitution, la durabilité et a respecté la typologie, l'adaptation fonctionnelle et les valeurs historiques et esthétiques mais il a ignoré l'utilisation des matériaux modernes, les interventions réversibles, l'intégration harmonieuse des réseaux et l'intervention minimale ce qui ne représente pas un respect complet des principes des chartes internationales. Si l'INP fait participer tous les acteurs, il pourrait améliorer ses interventions.

Les trois acteurs responsables des restaurations des demeures dans la Médina de Tunis appliquent trois politiques de restauration différentes. Une harmonisation d'intervention et une meilleure consultation des spécialistes dans le patrimoine sont essentielles pour préserver les monuments. Un partenariat entre le secteur public, associatif et privé est souhaitable. Il est conseillé de faire participer tous les acteurs professionnels dans la prise de décision et d'assurer et de former des entreprises spécialisées dans le patrimoine pour préserver le savoir-faire et les anciennes techniques de construction. Il est préférable d'intégrer les normes de restauration dans les textes de loi, d'organiser les archives des institutions du patrimoine et les ouvrir au public et de publier les diagnostics et les étapes de restauration.

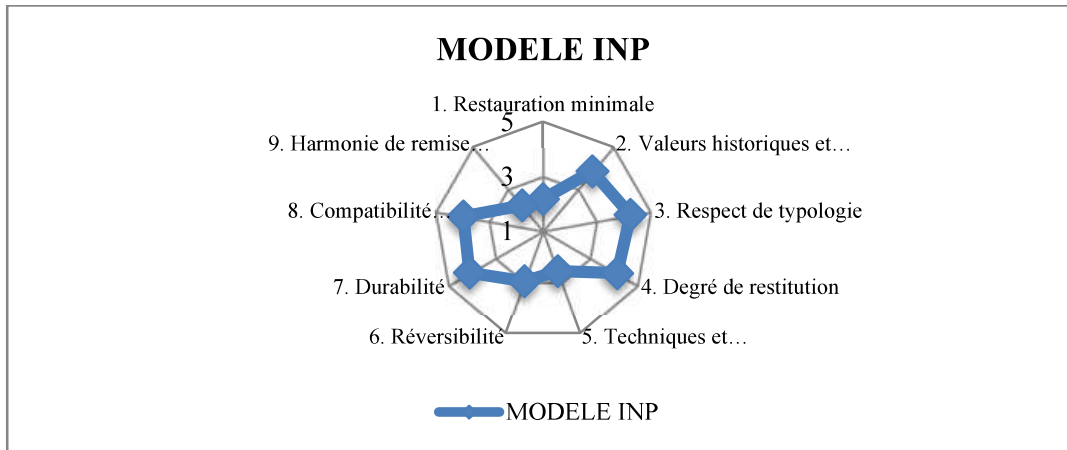


Schéma 1 : Schéma radar des restaurations de l'Institut National du Patrimoine (INP) : synthèse partielle = Bonne + déséquilibrée vers le moins (BEN SAID 2016)

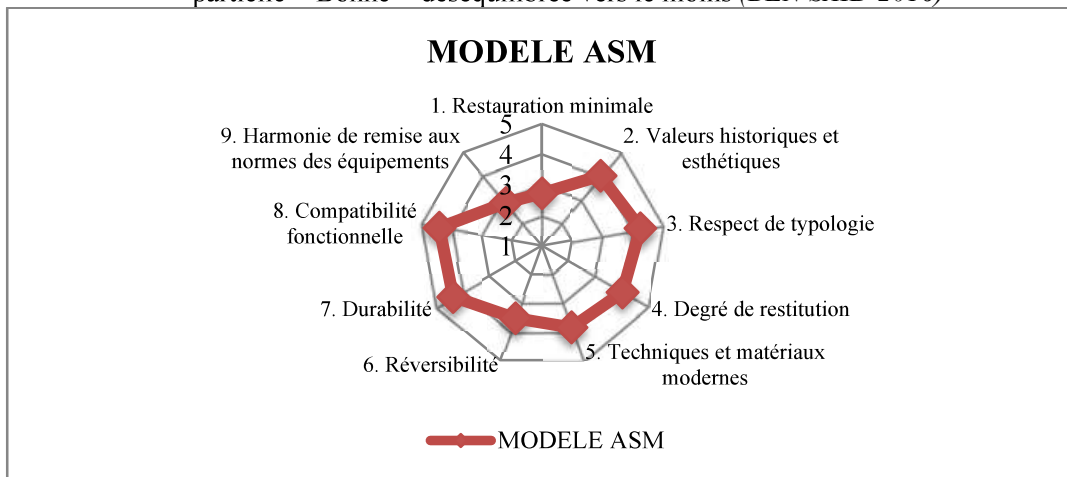


Schéma 2 : Schéma radar des restaurations de l'Association de Sauvegarde de la Médina (ASM) : synthèse forte = Excellente + déséquilibrée (BEN SAID 2016)

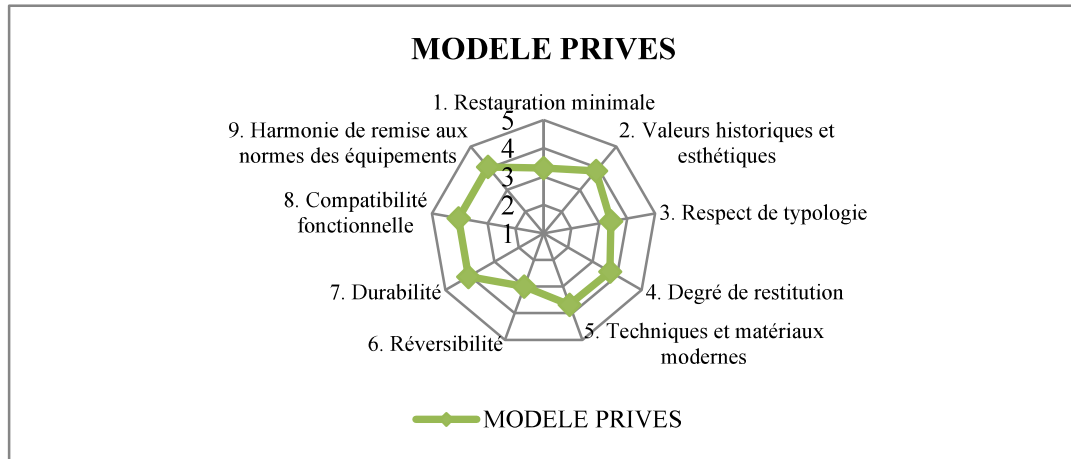


Schéma 3 : Schéma radar des restaurations privées : synthèse forte = Bonne + Equilibrée (BEN SAID 2016)

ACTEUR	1	2	3	4	5	6	7	8	9
ASM	40%	75%	83%	79%	68%	63%	84%	85%	41%
PRIVE	56%	67%	59%	64%	64%	50%	77%	76%	76%
INP	31%	68%	82%	80%	38%	50%	80%	70%	32%

Tableau 1 : Pourcentages maximaux des principes par acteur (BEN SAID 2016)

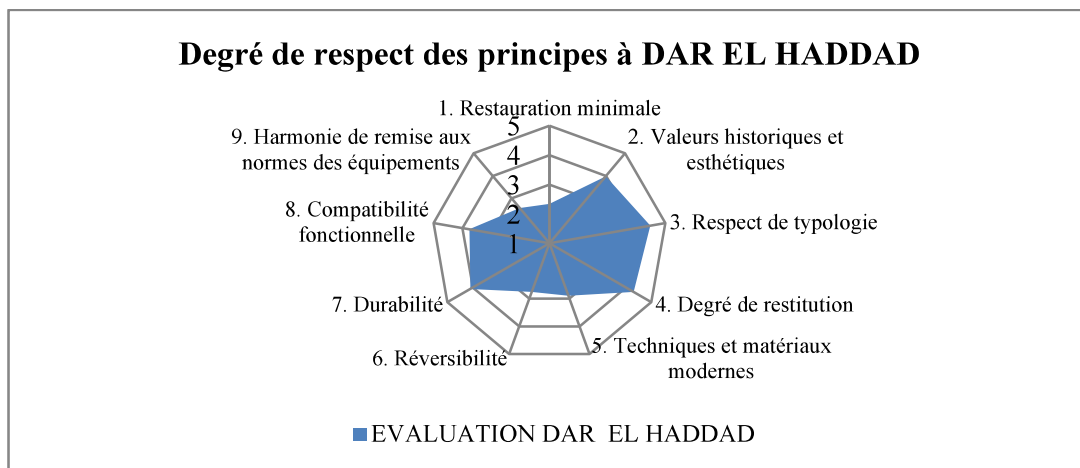


Schéma 4 : Schéma radar de la restauration de Dar Lasram : synthèse partielle = Bonne + déséquilibrée vers le moins (BEN SAID 2016)

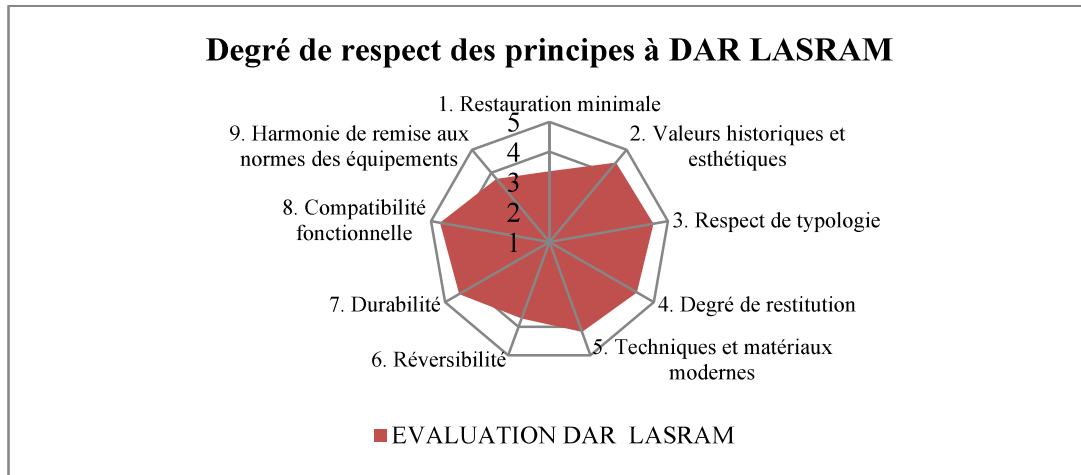


Schéma 5 : Schéma radar de la restauration de Dar Lasram : synthèse forte = Excellente + déséquilibrée (BEN SAID 2016)

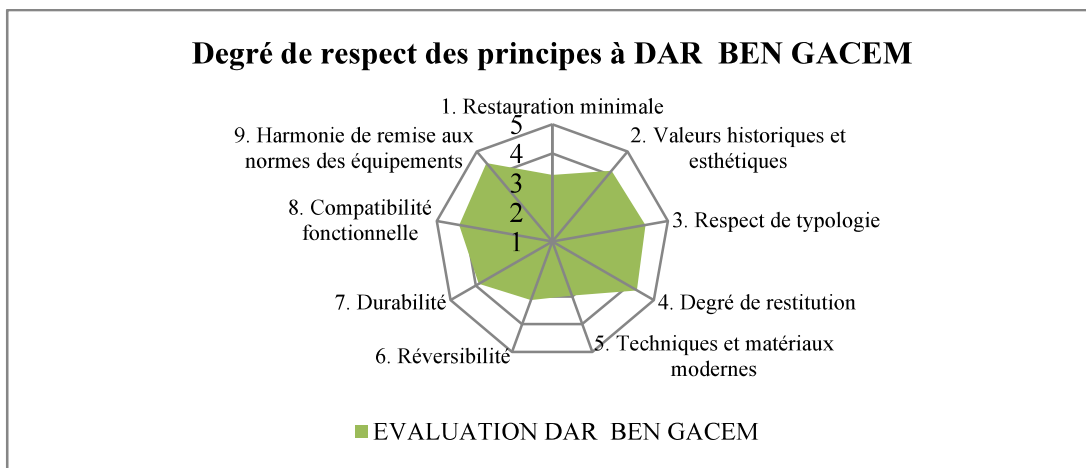


Schéma 6 : Schéma radar de la restauration de Dar Lasram : synthèse forte = Bonne + Equilibrée (BEN SAID 2016)

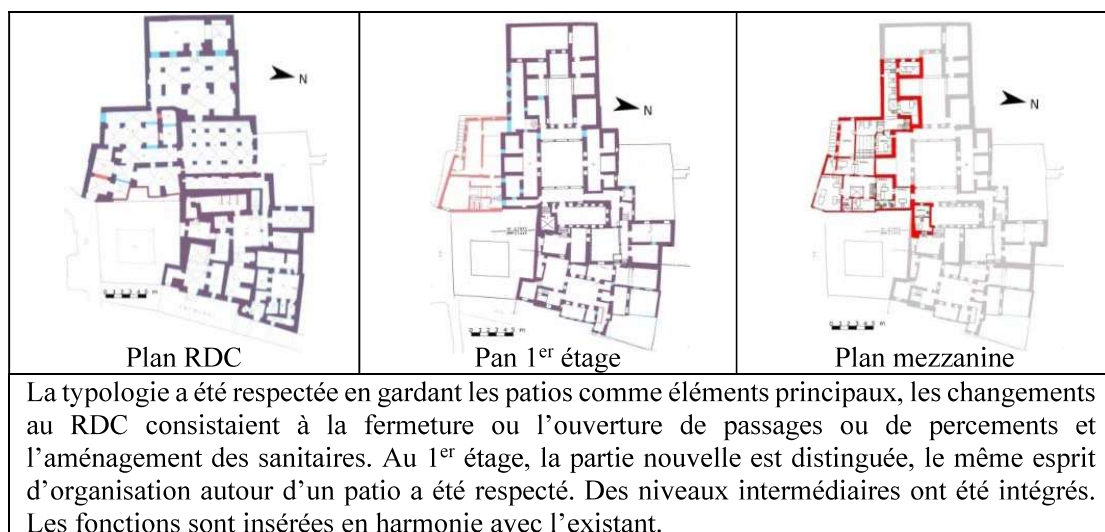


Tableau 2 : Superposition des plans avant et après restauration de Dar Lasram– (bleu = existant, rouge = réaménagé, violet = superposition) - (BEN SAID 2016)




ETAT AVANT/APRES RESTAURATION	COMMENTAIRES
 <p data-bbox="261 562 762 645">Figure 1 : Makhzen de Dar Lasram réaménagé en salle de réunion du club Tahar Haddad- (Heinz 1972) / Crédits de l'auteur</p>	<p data-bbox="799 331 1327 645">Le Makhzen a été restauré, les matériaux d'origine ont été entretenus, l'ouverture vers le jardin est devenue possible grâce au changement du niveau du jardin qui ouvrait auparavant vers l'étage qu'on a déblayé pour qu'il soit accessible du RDC à travers de grandes ouvertures en verre et acier avec un renforcement de la structure à l'aide du béton armé brut de décoffrage visible pour distinguer l'intervention.</p>
 <p data-bbox="261 891 762 943">Figure 2: Patio Dar Dhiyf/principal- (Heinz 1972) / Crédits de l'auteur</p>	<p data-bbox="799 660 1327 943">Le patio de Dar Dhiyf et le patio principal ont préservé leur caractère historique et esthétique. Ils ont été entretenus : la faïence, le faux plafond, les encadrements... Les fils électriques ont été bien intégrés dans les bandes en bois. Les deux patios ont été dotés d'une couverture moderne en acier et en verre réversible pour rendre leur utilisation plus adaptée à la fonction.</p>
 <p data-bbox="261 1187 762 1265">Figure 3 : Zone en ruine reconstruite et aménagée en atelier avec des matériaux modernes - (Heinz 1972) / Crédits de l'auteur</p>	<p data-bbox="799 956 1327 1265">La zone qui était en ruine a été reconstruite mais non pas en utilisant le langage architectural ancien. Une architecture moderne dépourvue d'ornementation a été utilisée mais en respectant la typologie ancienne autour d'un patio couvert d'une verrière. On a utilisé le béton armé brut de décoffrage pour l'escalier en colimaçon accompagné d'un garde-corps métallique contrastant avec l'ancien.</p>

Tableau 3 : Exemples d'interventions concernant le respect des valeurs historiques, l'utilisation des matériaux modernes, la durabilité, la réversibilité et l'harmonie de remise aux normes des réseaux.

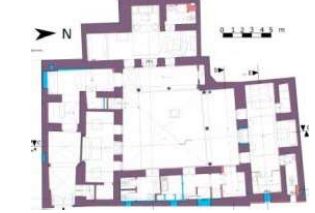
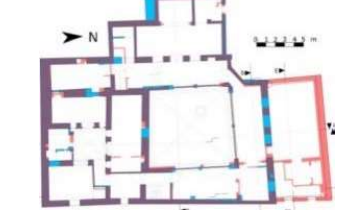
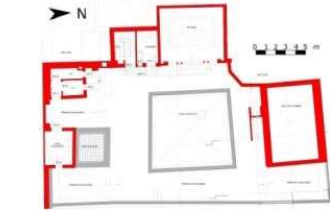
 <p data-bbox="357 1787 480 1816">Plan RDC</p>	 <p data-bbox="703 1787 858 1816">Pan 1^{er} étage</p>	 <p data-bbox="1082 1787 1230 1816">Plan terrasse</p>
<p data-bbox="261 1825 1327 1937">La typologie a été respectée à Dar Ben Gacem en gardant les patios comme éléments principaux. Au RDC, les modifications se limitaient aux percements. Au 1^{er} étage, des percements ont été réalisés et une chambre a été construite à l'emplacement de l'ancienne terrasse. A la terrasse, des activités ont été ajoutées comme le kiosque et local technique.</p>		

Tableau 4 : Superposition des plans avant et après restauration de Dar Ben Gacem— (bleu = existant, rouge = réaménagé, violet = superposition)- (BEN SAID 2016)

ETAT AVANT/APRES RESTAURATION	COMMENTAIRES
 <p>Figure 4 : Patio de Dar Ben Gacem – Photos de Mr Mohsen AZAIEZ / Crédits de l’auteur</p>	<p>Le patio a été préservé avec sa faïence, ses galeries et ses ouvertures. Quelques modifications ont été apportées tels que les galeries dégagées à l’étage ou le remplacement d’une porte par une fenêtre ou le changement de la couleur de la peinture de la menuiserie du bleu au vert.</p>
 <p>Figure 5 : Caractère ancien préservé et utilisation de matériaux modernes à Dar Ben Gacem/ Crédits de l’auteur</p>	<p>Les chambres ont été préservées avec leur caractère ancien. Pour les nouveaux faux plafonds ils sont soit neutres, soit réalisés avec un design utilisant des carreaux de faïence. La climatisation est assurée par des unités intérieures cachées derrière les alcôves.</p>
 <p>Figure 6 : Réseaux bien intégrés et matériaux réversibles à Dar Ben Gacem/ Crédits de l’auteur</p>	<p>Toutes les canalisations sont encastrées sauf pour le gaz qui doit être apparent. Un escalier réversible en bois a été utilisé pour rattraper le niveau du sol entre l’étage et la chambre ajoutée. Il existe différents types d’éclairage d’ambiance et les blocs de secours sont bien intégrés.</p>

Tableau 5 : Exemples d’interventions concernant le respect des valeurs historiques, l’utilisation des matériaux modernes, la durabilité, la réversibilité et l’harmonie de remise aux normes des réseaux.

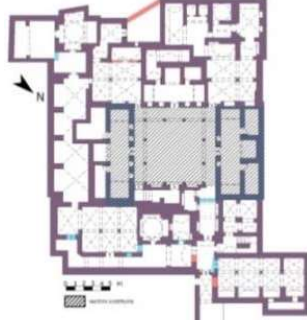
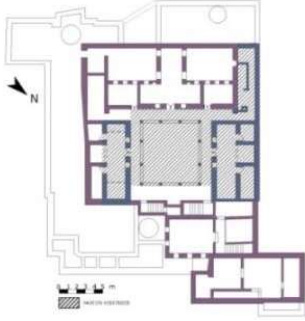
 <p>Plan RDC</p>	 <p>Pan 1^{er} étage</p>	<p>Au RDC et à l’étage, les galeries et les chambres effondrées ont été restituées à l’identique avec l’organisation ancienne. Au RDC, il y a l’ouverture de 7 passages et la fermeture de 2 espaces et de 3 passages. L’accès, au lieu qu’il soit en chicane à travers les deux skifas, il est devenu directement de la driba vers le patio en ouvrant le mur qui était en face, les deux skifas ont été utilisées comme bureau.</p>
---	---	---

Tableau 6 : Superposition des plans avant et après restauration de Dar El Haddad– (bleu=existant, rouge=réaménagé, violet=superposition, hachure=restitution)- (BEN SAID 2016)



ETAT AVANT/APRES RESTAURATION	COMMENTAIRES
 <p data-bbox="280 611 836 667">Figure 7 : Façades du patio écroulées puis restituées – (AZAIEZ 1996) / Crédits de l’auteur</p>	<p data-bbox="884 322 1334 517">Les façades Nord-Est, Nord-Ouest et Sud-Ouest se sont écroulées suite aux intempéries et différents autres facteurs ce qui a déstabilisé tout le Dar et les décombres ont ruiné le revêtement du patio.</p> <p data-bbox="884 517 1334 678">Tous les éléments architectoniques ont été restitués selon les images d’archive et la logique de l’existant : la structure a été restituée et exécutée en béton armé.</p>
 <p data-bbox="280 925 836 981">Figure 8 : Installations techniques apparentes et absence d’entretien / Crédits de l’auteur</p>	<p data-bbox="884 685 1334 1003">Pour des nécessités fonctionnelles apparues après l’utilisation de l’espace, les installations techniques ont été ajoutées en apparent ce qui défigure la richesse et la finesse de la demeure (fils électriques apparents, unités extérieures dans les passages avec des conduites de condensat apparents déversant dans un seau). L’entretien actuel est inexistant.</p>

Tableau 7 : Exemples d’interventions concernant la restitution, l’irréversibilité et la non harmonie de remise aux normes des réseaux.

Références bibliographiques

- AKROUT YAICHE, Sémia. *La Médina de Tunis : stratégie de sauvegarde durable*. Archibat, Tunis de la ville à la métropole, vol.N°05, 2002.
- AZAIEZ, Mohamed Mohsen. *Dar El Haddad Tunis : diagnostic et propositions*. Tunis, Cours de Tunis d’Etudes Supérieures Spécialisées en Architecture du Patrimoine, 1996.
- BEN SAID, Imen. *Restauration des demeures dans la Médina de Tunis après l’indépendance, principes et acteurs : entre restitution, innovation et confort*. Thèse de doctorat en Architecture. Tunis : Ecole Nationale d’Architecture et d’Urbanisme de Tunis ENAU, 2016.
- HANROT, Stéphane. *Sur la recherche en architecture : épistémologie, théorie, pédagogie*. Mémoire d’Habilitation à Diriger les Recherches en Architecture. Strasbourg : ENSAIS, Université Louis Pasteur, 1999.
- REVAULT, Jacques. *Palais et demeures de Tunis, XVI-XVII siècles*. Edition du CNRS, Paris, 1967.
- REVAULT, Jacques. *Palais et demeures de Tunis, XVIII-XIX siècles*. Edition du CNRS, Paris, 1971.