LA MATRICE DE RECONVERTIBILITÉ DU PATRIMOINE BATI BEYLICAL : ENTRE ÉVÉNEMENTIEL ET DÉVELOPPEMENT LOCAL DURABLE

Mohamed IDOUDI [(1)]

[(1)] Architecte général, Directeur technique à la Commune de Denden, Assistant vacataire et Doctorant à l'ENAU. Membre du laboratoire LarPA, Tunisie.

Résumé

Le tissu urbain de la plupart de nos villes est un tissu patrimonial par excellence, il renferme des trésors bâtis à la porte de l'oubli. La communauté locale cède, face au manque de moyens et parfois de conscience, à l'obligation de sauver les anciens bâtis riches en potentiel historique architectural et patrimonial.
Redonner vie au patrimoine bâti délaissé ou abandonné ; outre le fait que c'est un acte de bonne gouvernance, une garantie de durabilité, un signe de conscience et est pur événement pour la ville.
Pour maitriser cette renaissance événementielle du patrimoine bâti il faut se doter de méthodes scientifiques pour simuler le projet de la reconversion et sa planification.
Le projet de reconversion illustre la doctrine de requalification et de réutilisation de l'architecture traditionnelle et du patrimoine local bâti des communes.
C'est un projet qui ne peut voir le jour que par son adoption par tous les acteurs locaux en présence à savoir la commune, la société civile et les organisations publiques ; ainsi un processus participatif intégrant les propriétaires des anciens bâtis s'avère impératif.

La matrice de reconvertibilité permet-elle, d'une part, en tant qu'outil d'aide à la décision, de favoriser la remise en lumière du patrimoine bâti abandonné et délaissé. D'autre part, permet-elle de vérifier l'apport économique, social, culturel et environnemental de cette intervention ?
Cette nouvelle approche du cadre logique d'un projet de reconversion se base sur des méthodes d'analyses et des outils pour faciliter la planification et la gestion de ce projet de grande opportunité pour la ville.
L'étude de ce cadre logique permet à travers l'analyse des parties prenantes et des problèmes ; la fixation des objectifs et le choix d'une stratégie à travers la matrice de reconvertibilité.
Le support choisi pour vérifier et expérimenter cette matrice est l'ensemble des palais beylicaux abandonnés et à la porte de l'oubli ; un paysage en péril des environs de Tunis.
L'adoption de cette stratégie va permettre une remise en lumière événementielle du patrimoine architectural bâti mal exploité, délaissé ou en voie de disparition pour répondre aux besoins renouvelés des différentes générations de la communauté locale et être le support d'activités et d'événements culturels, scientifiques et sociaux…
A travers la récupération de toutes ces richesses bâties peut-on garantir un apport économique, social, environnemental et culturel et par suite fonder une alternative pertinente et porteuse au développement local durable de la ville ?
Cet article se veut un moment de réflexion sur l'avenir et le devenir de ces trésors bâtis et en propose d'adopter cette approche de reconvertibilité pré-étudiée pour créer l'événement architectural patrimonial culturel et social.
Enfin cette réflexion se veut une occasion pour ouvrir les horizons et repenser autrement le projet de reconversion par la mise en application de cette matrice cadre logique de reconvertibilité comme outil stratégique de toutes planifications patrimoniales futures.

Mots clefs : Développement local ; durable ; événementiel ; matrice de reconvertibilité ; patrimoine bâti Beylical

I. Définition des concepts liés au projet de reconversion :

I.1 : Le patrimoine bâti :

C'est l'ensemble des biens matériels construits existants sédimentés au fil du temps reflétant l'identité, les valeurs et les modes de vie de la société.

Il englobe les monuments à valeur patrimoniale reconnus et remarquables et les biens ordinaires existants et s'étalent jusqu'au tissu qui les englobent et constituent ensemble l'épaisseur sémantique du territoire local et son potentiels historiques et culturels.

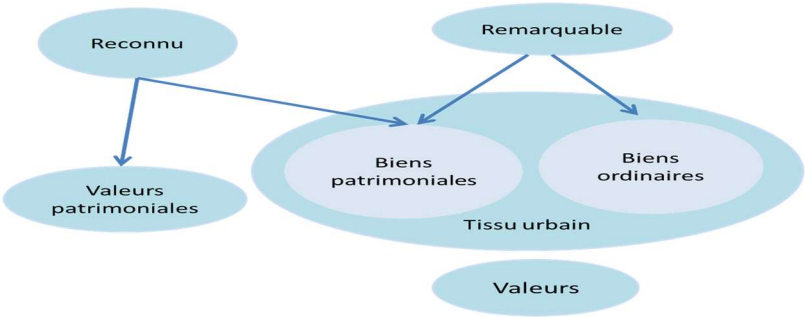

Figure 1. Le patrimoine bâti,
Source : auteur

I.2 : La reconvertibilité :

La reconvertibilité est la capacité qu'a un bâtiment existant à se reconvertir, à recevoir une nouvelle fonction. Il s'agit de vérifier à travers une étude spécifique la faisabilité du projet de reconversion dans tous ses aspects.

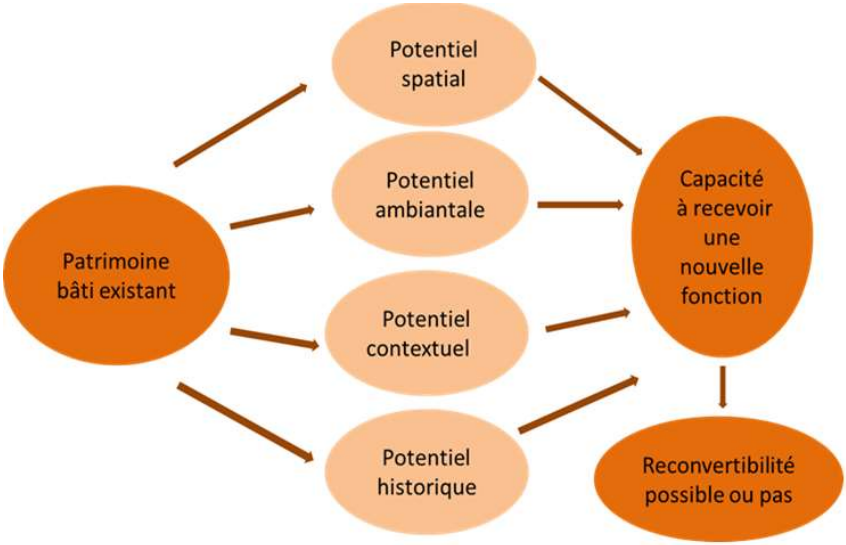

Figure 2. La reconvertibilité,
Source : auteur

I.3 : La matrice de reconvertibilité :

Pour réussir un projet de reconversion, il faut se servir des bonnes pratiques et des méthodes scientifiques pour mener les différentes vérifications. La matrice de reconvertibilité comme modèle de simulation se veut un outil d'aide à la décision et une approche qui retrace le cadre logique de ce projet et en définit à travers une analyse approfondie l'ensemble des problèmes et contraintes qui se posent et les solutions préconisées sous formes de plan d'actions et de planification de cette intervention.

La matrice de reconvertibilité est produite de l'approche cadre logique et le résultat de tout un processus qui s'articule tout autour des phases suivantes :

-L'analyse des parties prenantes ;
-L'analyse des problèmes ;
-L'analyse des objectifs ;
-L'analyse des stratégies.

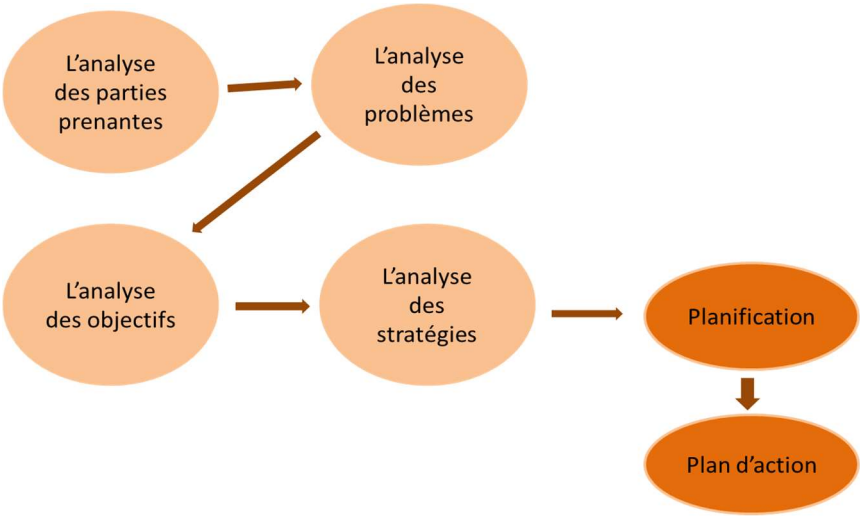

Figure 3. Processus de l'approche cadre logique,
Source : auteur

I.4 : La reconversion :

La reconversion est le fait d'affecter à un bâtiment existant une nouvelle fonction. Il s'agit d'un projet architectural, patrimonial et d'investissement. Elle vise à travers un processus spécifique de réutiliser et réintégrer essentiellement les anciens bâtis.

I.5 : La durabilité *:*

Le projet de reconversion a un impact direct sur la pérennité de l'objet patrimonial, sa résistance physique et sa susceptibilité à subvenir aux besoins de la communauté actuelle et des générations futures.

Le projet de reconversion comme projet d'investissement local est une intervention qui a des retombées économiques, sociales, environnementales et culturelles sur la ville. Ce projet peut être une garantie de durabilité pour l'objet patrimonial lui-même ainsi qu'une ressource territoriale pour le développement local durable.

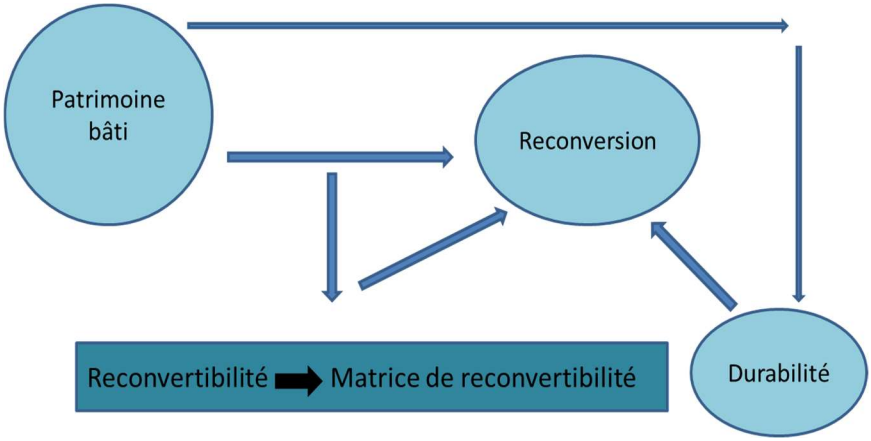

Figure 5. Le projet de reconversion : entre reconvertibilité et durabilité,
Source : auteur

II. Le patrimoine bâti beylical des environs de Tunis :

II.1 : Aperçu historique :

Le patrimoine bâti beylical des environs de Tunis d'après les travaux de Jacques Revault[1] regroupe plusieurs types de bâtiments selon leurs emplacements, leurs importances et leurs propriétaires dont on peut distinguer les : Dar, borj, sraya, Ksar et palais tel que Dyar Sidi Bousaid, Albraj Manouba, Albraj El Marsa, Ksar Bardo et Sraya de Carthage…

Les palais beylicaux sont des grandes demeures appartenant essentiellement à des dignitaires politiques. Ces anciennes demeures construites ou habitées par les beys ou leurs ministres se répartissent entre la médina de Tunis et ses environs. Ils étaient des lieux de résidence et demeures de plaisance dont « la villégiature d'été se passait dans la banlieue nord de la goulette à Gammarth ; au printemps les gens partaient à la Manouba ou à l'Ariana » (Ben Achour, 2008).

[1] Jacques Revault est un architecte, historien et archéologue français.

Ce réseau de palais érigés au grand Tunis forme « des strates d'architecture hafside, mouradite et d'influence italienne, ont connu leur période de gloire pendant l'époque husseinite » (Belhassine, 2008) ; reflétant l'apport des autres communautés andalouses et turques et marquant une longue période historique allant de l'époque Hafside en Tunisie au XIIIe siècle, à l'époque Husseinite au XVIIe et XVIIIe siècle et passant par la période du protectorat français. Les historiens précisent que parmi les « 200 palais et grandes demeures recensés dans le grand Tunis seuls 35 subsistent » (Abidi ,2020)[2].
Selon l'usage actuel, on peut classer l'ensemble des palais de Tunis et ses environs comme suit :
- Les palais habités tel que dar Ben Achour à la Marsa et palais El Djellouli à la médina de Tunis ;
- Les palais menacés tel que le palais en péril d'Ahmed Bey à la Marsa et le palais de plaisance de Naceur Bey situé à sidi Bou Saïd ;
- Les palais reconvertis pour ne citer que le palais officiel principal du Bardo, le palais ksar Saïd, le palais de la rose, le palier Kobbet Ennhass à la Manouba et le palais Zarrouk à Carthage.
Un paysage en péril, entre splendeur et décadence, l'ensemble de ces palais sont des bâtiments fragilisés par le temps qui méritent d'être étudiés pour apporter plus d'attention à leur protection, restauration et à leur adaptation à la vie contemporaine d'où la nécessité de repenser tout projet de reconversion d'une manière empirique et scientifique pour garantir la pérennité de ce patrimoine et bien satisfaire les besoins renouvelés de différentes générations.

II.2 : Les formes de reconversion constatées :

L'évaluation des expériences de reconversion des palais beylicaux qui ont subi une ou plusieurs requalifications peut révéler les formes de reconversion suivantes :
- La reconversion spontanée ou même sauvage, qui est traduite par l'attribution d'un usage arbitraire au palais, qui défigure le lieu et détruit son impact historique, culturel et même environnemental tel

[2] Beya Abidi est une spécialiste en sciences du patrimoine et Maître de conférences à la Faculté des lettres, des arts et des humanités de la Manouba.

que le palais Naceur Bey situé à la Manouba affecté à une école privée et fortement modifié.
- La reconversion compatible où l'on affecte au palais un usage culturel généralement adapté et c'est le cas de la plupart des expériences de réaffectation en musée tel que le palais du Bardo, le palais de Ksar Saïd et le palais de la Rose.
- La reconversion dédiée à l'événementiel d'une façon permanente telle que le palais Kobbet Ennhass.

III. Le projet de reconversion du palais beylical abandonné Ahmed Bey à la Marsa

III.1 : Présentation du palais :

Jacques Revault a précisé que le palais Ahmed Bey est édifié à la Marsa par le comte Raflo et était sa résidence personnelle. Le palais est devenu par la suite une propriété beylicale et y resté un bien des héritiers de Ahmed Bey jusqu'à 2006.
Le palais est actuellement abandonné et en mauvais état et était squatté par des familles qui ont occupé illicitement les lieux et ont entrainé la dégradation architecturale et patrimoniale de ce monument.
Le palais a fait l'objet d'une étude de classement et de restauration sachant qu'il était menacé par la décision de son nouveau propriétaire investisseur optant pour la démolition totale du palais et la construction d'un nouveau projet à forte rentabilité économique.

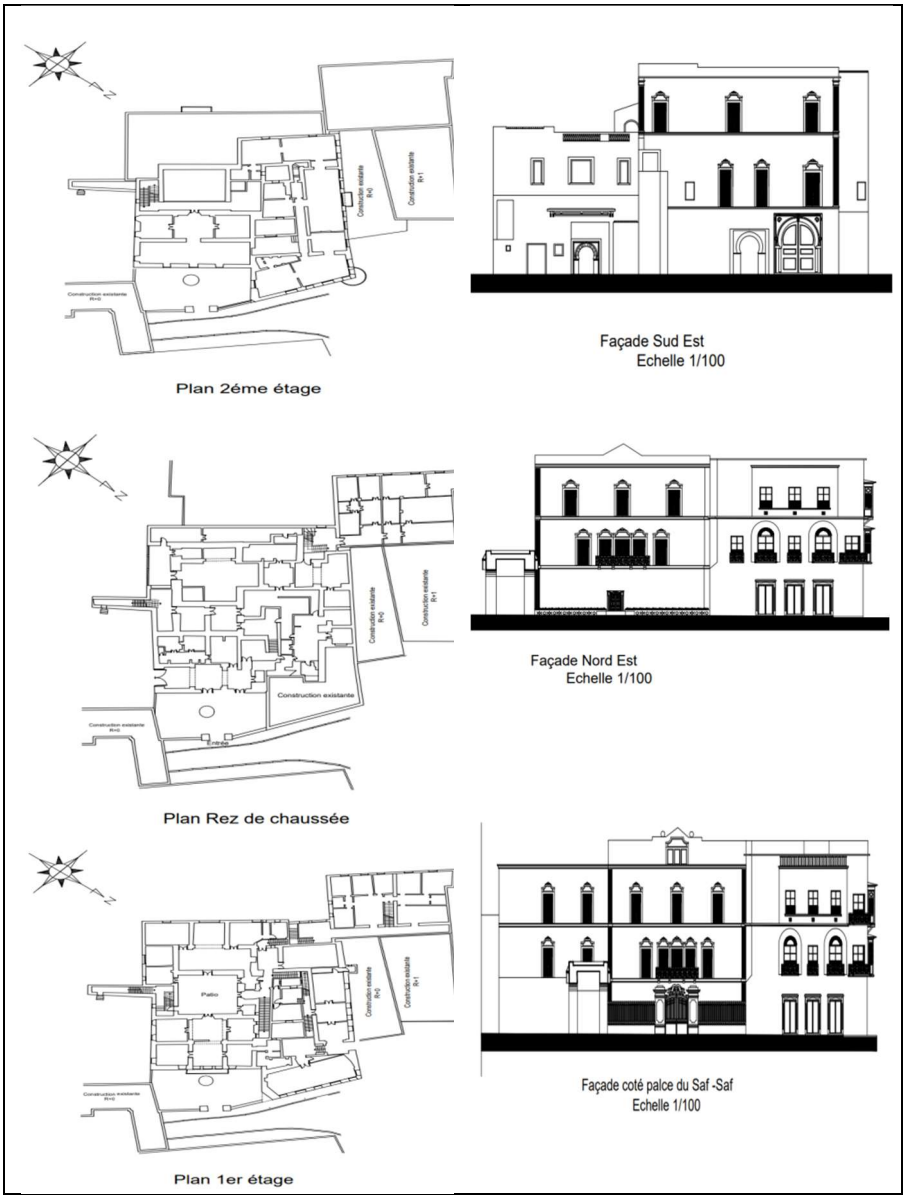

Figure 6. Relevé de l'état existant du palais Ahmed Bey,
Source, Extrait du dossier de classement préparé par Sonia SLIM

III.2 : Elaboration de la matrice de reconvertibilité du Palais Ahmed Bey :

III.2-a Analyse des parties prenantes :

Les parties prenantes regroupent les acteurs locaux privés et publics susceptibles d'être concernés par la réussite ou l'échec du projet de reconversion (responsables de la mise en œuvre, bénéficiaires…).

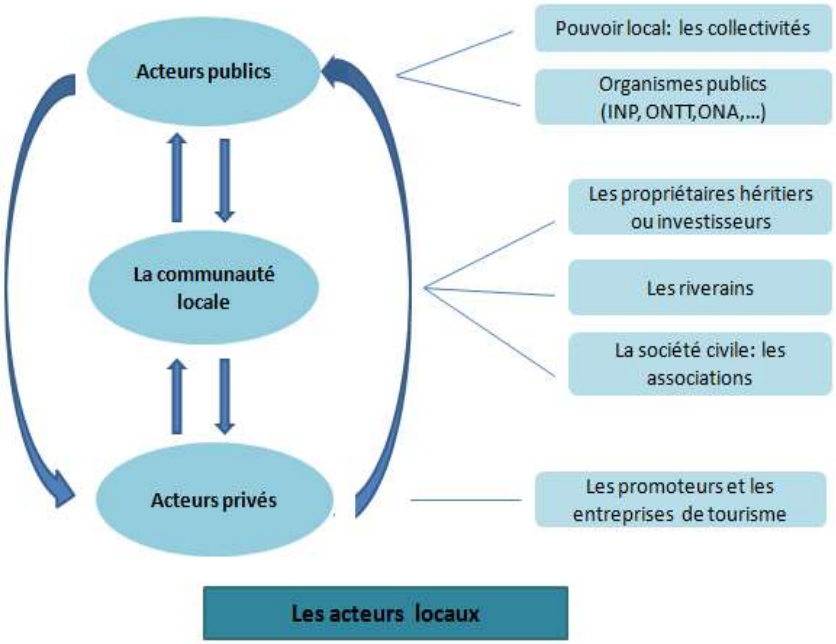

Figure 7. Les acteurs locaux
Source : auteur

III.2-b Analyse de la situation présente : analyse SWOT

Les points forts	***Les points faibles***
- Classement du noyau ancien du palais -L'appropriation locale du projet de reconversion. -La commune locomotive des parties prenantes et des acteurs locaux - Partenariat entre la commune et l'INP pour réussir le projet de reconversion	-Le palais abandonné en état de ruine et de délabrement. -Le propriétaire privé du palais désintéressé par l'investissement dans la restauration, la conservation et la réutilisation du palais
Les opportunités	***Les menaces***
-Possibilité de financer le projet de reconversion dans le cadre de partenariat public privé. -Bénéficier des fonds nationaux et internationaux pour sauver les monuments historiques	- La démolition et la disparition du palais

III.2-c Analyse des problèmes :

L'identification des aspects négatifs de la situation existante du palais Ahmed Bey qui détermine la « relation de cause à effet » entre les problèmes identifiés pour réaliser le projet de reconversion ainsi l'arbre à problèmes identifiée est dressée comme suit :

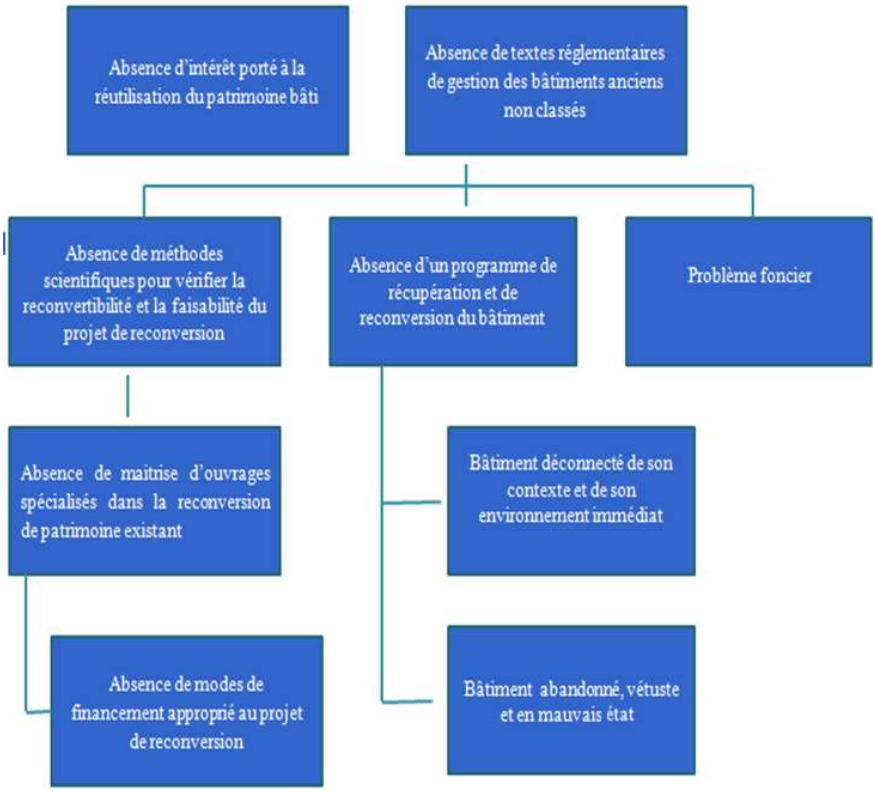

Figure 8. L'arbre à problèmes,
Source : auteur

III.2-d Analyse des objectifs :

Il s'agit de décrire la situation future une fois les problèmes identifiés sont résolus. Les situations négatives de l'arbre à problèmes sont transformées en solutions, exprimées sous forme de « réalisations positives » :

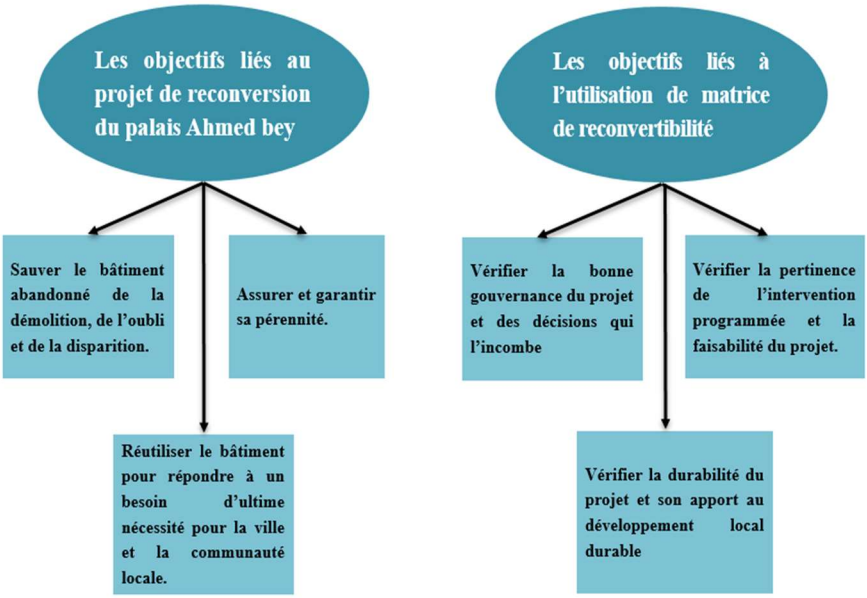

Figure 9. Les objectifs liés à la reconversion,
Source : auteur

L'arbre à objectifs est dressé dans le diagramme suivant :

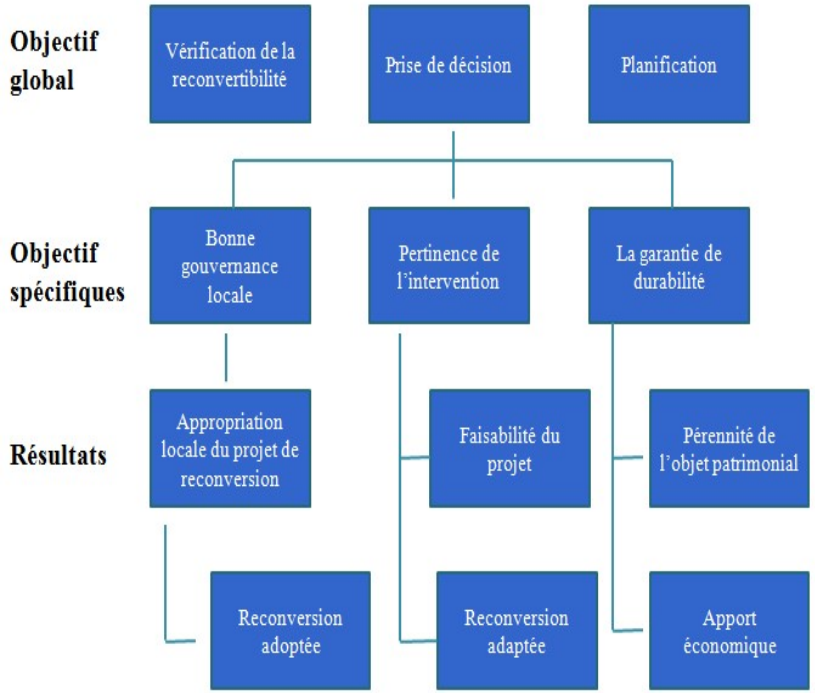

Figure 10. L'arbre à objectifs,
Source : auteur

III.2-e Montage final de la matrice de reconvertibilité :

Description du projet		**Indicateurs objectivement vérifiables**	**Sources et moyens de vérification**	**Hypothèses**
Objectif global ①	-Vérification de la reconvertibilité et prise de bonnes décisions quant à la faisabilité du projet de reconversion du palais Ahmed Bey et sa planification	Indicateurs d'impact ⑧	⑨	
Objectif(s) spécifique(s) ②	-La bonne gouvernance de la reconvertibilité du patrimoine local	Indicateurs pour chaque objectif spécifique ⑩	⑪	⑦
	-La pertinence de la qualité de l'intervention architecturale et patrimoniale			
	-le projet de reconversion est garantie de durabilité			
Résultats attendus ③		Indicateurs de résultat ⑫	⑬	⑥
Activités à développer ④		Indicateurs de suivi des activités		⑤

Les hypothèses de fonctionnement après le remplissage de la matrice de reconvertibilité sont :

-Si les activités sont entreprises alors les résultats peuvent être obtenus

-Si les résultats sont obtenus alors les objectifs spécifiques seront atteints.

-Si les objectifs spécifiques sont atteints alors ils contribueront aux objectifs globaux.

-Si les objectifs globaux sont réalisés la reconvertibilité du palais est vérifiée et le projet peut être planifié et entrepris.

IV. Événementiel et développement local durable :

IV-1 : Aspects événementiels du projet de reconversion :

La matrice de reconvertibilité en premier lieu et le projet de reconversion une fois réalisé en second lieu vont favoriser :

IV-1-a : La remise en lumière du palais :

L'actualisation par la lumière du palais Ahmed Bey comme patrimoine architectural favorise la renaissance symbolique de l'identité spatiale et des valeurs sociales partagées. La revitalisation du cadre bâti constitue aussi un embellissement de la ville et en constitue un moment à caractère évènementiel pour la communauté locale.

IV-1-b : La remise en activité évènementielle :

Grâce à la remise en service et la ré-exploitation du palais, on va offrir un support d'activités évènementielles à la ville de la Marsa où peuvent se dérouler les différentes festivités culturelles, sociales, éducatives, scientifiques, touristiques ; évènements qui vont marquer l'histoire et affecter la mémoire collective de la communauté locale.

IV-2 : Apports pour le développement local durable de la ville :

Le projet de reconversion du palais Ahmed Bey est un projet d'investissement patrimonial. C'est grâce à la mise en investissement adaptée et adoptée de ce patrimoine architectural qu'on peut favoriser une nouvelle ressource de développement. La matrice de reconvertibilité a permis à son tour de vérifier la garantie de durabilité du projet de reconversion. La grille d'analyse du développement local durable du projet révèle qu'il peut respecter les dimensions d'éthiques et de bonne gouvernance et a par conséquent des retombées relatives aux dimensions écologiques, sociales, culturelles et économiques.

L'identification des besoins de la ville est une étape nécessaire pour la mise en investissement adapté et adopté du patrimoine local et répondre aux enjeux économiques sociaux, environnementaux et culturels de la ville. La planification est un mécanisme essentiel pour le développement local durable et pour pouvoir planifier l'avenir de la ville.

Le résultat de ce travail va nous permettre d'élaborer le plan du patrimoine reconvertible de la ville permettant de réutiliser d'une façon consciente l'ensemble de ce patrimoine et l'actualiser par l'architecture moderne tout en gardant les droits des générations futures, afin de maitriser le foncier et le développement du tissu urbain de la ville.
Malgré que les préoccupations de donner une nouvelle fonction à un bâtiment ancien ont révélé une dichotomie entre les visions des conservateurs du patrimoine et les besoins immédiats socio-économiques environnementaux et culturels, la mise en investissement doit conjuguer le respect de l'esprit des lieux d'une part et faciliter la réinsertion de l'objet patrimonial dans la vie contemporaine d'autre part.

V. Conclusion : Recommandations aux différents acteurs du projet de reconversion

En guise de conclusion, on remarque que les différentes communes en Tunisie renferment des trésors à la porte de l'oubli, un tissu patrimonial en détresse menacé par la dégradation, la perte et la disparition. Ces trésors constituent un potentiel patrimonial énorme et une ressource territoriale pour le développement durable de chaque région. Cette réflexion se veut une occasion pour ouvrir les horizons et repenser l'avenir de nos communes et le devenir de son patrimoine, pour cela on retient et on avance les propositions suivantes :

- Inciter les communes à s'approprier le projet de reconversion et adopter la matrice de reconvertibilité comme outil d'aide à la décision pour la vérification de la faisabilité du projet de reconversion et sa planification éventuelle.
- Encourager les autorités locales à faire l'inventaire de son patrimoine local et établir sa cartographie détaillée suivant un modèle scientifique et empirique à opérer.
- Veiller à la participation effective, active et consciente de la communauté locale qui détient ce patrimoine à repenser l'avenir et le devenir de ces richesses comme vecteur du développement local durable.
- Conjuguer les efforts des acteurs locaux publics, privés et la société civile pour retracer à travers une approche participative un avenir meilleur de chaque commune et de la communauté locale actuelle.
- Inscrire ce patrimoine local dans un processus de patrimonialisation matérielle et institutionnelle s'avère immédiatement impérative pour sauver ce potentiel local et ce en travaillant sur l'identification, le classement et l'inscription à titre de patrimoine mondiale de la plupart des sites authentiques afin de garantir les fonds nécessaires à la protection, la sauvegarde et à la restauration de ce patrimoine local sans égal.
- Intégrer tout héritage local dans un parcours patrimonial touristique par la mise en lumière des différents sites et la mise en tourisme des circuits qui les relient.

Bibliographie

- ABICHOU, Hanane. (2009). *La valorisation du patrimoine vecteur de développement durable. Quelles retombées économiques et quel dispositif institutionnel ? Cas du sud-est tunisien.* Thèse de doctorat à l'université de Montpellier I, dirigée par REY VALETTE Helene, JOUVE Anne Marie et SGHAIER Mongi.
- ABIDI, Baya. (2020). Débat *les palais beylicaux : obstacles à la sauvegarde, mécanismes et solutions*. Tunis. Edifices et mémoires.
- BEN ACHOUR, Mohamed El Aziz. (2008). Interview *On changeait de palais selon le rythme des saisons*. Tunis. Archibat revue maghrébine d'aménagement de l'espace et de la construction, n° 17. (Décembre2008). Palais de Tunisie richesse et diversité.
- BELHASSINE, Olfa. (2008). Dossier *Palais de Tunisie quel avenir ?* Tunis. Archibat revue maghrébine d'aménagement de l'espace et de la construction, n° 17, Décembre/ 2008, Palais de Tunisie richesse et diversité.
- BOUZOUITA, Lotfi. *La création dans le patrimoine monumental*, Archibat revue maghrébine d'aménagement de l'espace et de la construction, n° 20, Juin/ 2010, Architecture et Reconversion, pages 56-58.
- DALDOUL BEDOUI, Samah. (2016). *Palais, Demeures et jardins de la Manouba à l'époque Husseinite*. Thèse de doctorat en Archéologie Islamique à la faculté des sciences humaines de Tunis, dirigée par le Professeur Ahmed Saadaoui.
- DHIFI, Nada et CARMAGNOLLE, Marie. (2010). Table ronde *la reconversion comme mode de valorisation du patrimoine, ses aspects et ses enjeux ;* et *la reconversion, entre mémoire et anticipation.* Archibat revue maghrébine d'aménagement de l'espace et de la construction, n° 20, Juin/ 2010, Architecture et Reconversion, pages 50-55.
- DHIFI, Nada. *La reconversion, entre mémoire et anticipation*. Revue maghrébine d'aménagement de l'espace et de la construction, n° 20, Juin/ 2010, Architecture et Reconversion, pages 60-63.
- GEORGESCU PAQUIN, Alexandra. (2014). *Actualiser le patrimoine par l'architecture contemporaine*. Collection nouveau patrimoine, presse de l'université de Québec.

- Groupes d'architectes et de conservateurs. (2014). Dossier thématique. *Stratégies pour un développement durable de l'ensemble historique de Tunis* », Archibat revue maghrébine d'aménagement de l'espace et de la construction, n° 33, Décembre/ 2014, numéro spécial : Tunis la médina en question, pages 34-45.
- LANDEL, Pierre-Antoine et SENIL, Nicolas. (2009). *Patrimoine et territoire les nouvelles ressources du développement*. Développement durable et territoires [En ligne], Dossier 12 /2009, mis en ligne le 14 Janvier 2009.
- MATRI, Faiza. (2018). *La reconversion des palais traditionnels en musés aux XIXe- XXe siècles à Tunis*. Al-Sabil : Revue d'Histoire, d'Archéologie et d'Architecture Maghrébines [En ligne], n° 5, Année 2018.
-REVAULT, J. (1967). Palais et demeures de Tunis XVIe-XVIIe siècles. Paris. Edition du CNRS.
- REVAULT, J. (1974). Palais et résidence d'été de la région de Tunis XVIe-XIXe siècles. Paris. Edition du CNRS.
- SAKJI, Ons. *La reconversion comme garantie de la survie de l'ancien : l'évaluation de la pertinence de la reconversion en Tunisie entre remémoration et contemporanéité*. Thèse de doctorat à l'école nationale d'architecture et d'urbanisme (ENAU) et dirigée par le Professeur KHARRAT Fakher.
- SMITH, Paul. (2015). *La reconversion des sites et des bâtiments industriels*. In situ [En ligne],26/2015, mis en ligne le 07 juillet 2015, In Situ Revue des patrimoines.
- TOUMI 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 à l'Ecole nationale d'architecture et d'urbanisme de Tunis (ENAU) dirigé par le professeur KHARRAT Fakher.
- ZAIR, Kawthar. Entre forme et usage : Architeurologie des palais de plaisance Beylicaux de la région de Tunis, 18ème et 19ème siècles (Régions des husseinites). Mémoire de mastère à l'Ecole nationale d'architecture et d'urbanisme de Tunis (ENAU) dirigé par le professeur DHOUIB Mounir. Session Juin 2013.