

REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTERE DE L'INTERIEUR

Direction Générale Des Collectivités Locales

UPDM

Pour une politique nouvelle politique de réhabilitation des Médinas

La mise en place d'un programme opérationnel de réhabilitation des Médinas

PLAN D' ACTIONS PRIORITAIRES

Mai 2014

Table des matières

I- Introduction	4
II- Contexte et enjeux	5
1- Valeur qualitative et quantitative: atouts maîtres	5
2- Etat des lieux et enjeux.....	8
3- Opérations structurantes mais limitées	10
4- Constats et enseignements	15
III- Orientations: Vers une nouvelle politique d'intervention en centres anciens	17
1- Objectifs.....	18
2- Etendue du projet.....	18
3- Rappel des principales composantes de la phase 1 de l'étude	19
4- Rappel des principales composantes de la phase 2 de l'étude	19
5- Lancement de la nouvelle politique d'intervention en centre anciens.....	21
IV- Présentation du plan d'actions prioritaires de réhabilitation des médinas	23
1- Contenu	23
2- Objectif global	23
3- Objectifs spécifiques.....	24
4- Actions à entreprendre	31
5- Périmètre d'interventions.....	32
6- Opérateurs.....	32
7- Partenaires potentiels	33
8- Financement du projet	33

9- Calendrier indicatif d'exécution du projet.....	35
10- Coûts estimatifs du projet.....	36
Fiche action 1: Création d'un comité de pilotage	37
Fiche action 2: Création d'une Unité de Gestion du Projet de Réhabilitation des Médinas	39
Fiche action 3: Création des Ateliers d'Urbanisme et d'Architecture.....	44
Fiche action 4: Mise en place d'un programme intégré de réhabilitation des médinas sélectionnées	49
Fiche action 5: Le programme de formation adaptée	56
Fiche action 6: Le programme de sensibilisation	59
Fiche action 7: Mise en place d'un réseau national des médinas: RENAM.....	62
Récapitulatif du plan d'actions prioritaires	64

I- Introduction

Le présent plan d'actions vise à mettre en œuvre les orientations de la nouvelle politique d'intervention en centres anciens objet de l'étude relative à la mise en place d'un dispositif institutionnel, juridique, financier et opérationnel, qui fixent comme objectifs prioritaires la mise en place d'un programme opérationnel de réhabilitation des médinas. C'est ainsi que le plan prévoit :

- La mise place d'un dispositif de coordination, de planification et de suivi,
- L'intervention dans une dizaine de médinas,
- L'accompagnement de mise en œuvre du programme opérationnel de réhabilitation des médinas à travers les activités de formation, sensibilisation et communication.

Les trois axes du plan qui permettront de répondre à ces objectifs :

- Axe 1: consacré à la mise en place d'un comité de pilotage, d'une unité de gestion du projet et des ateliers d'urbanisme et d'architecture;
- Axe 2: concerne l'élaboration d'un programme de réhabilitation d'une dizaine de médinas sur la base des principes et valeurs de la gouvernance locale et la démarche participative;
- Axe 3: prévoit les actions du renforcement des aptitudes et des capacités du personnel œuvrant dans le domaine de sauvegarde du patrimoine social et culturel, l'implication du citoyen et de la société civile dans ce processus.

Le plan d'actions sera doté de moyens renforcés à hauteur de 53.1 M€ dans le cadre de la coopération internationale.

II- Contexte et enjeux

1- Une valeur qualitative et quantitative: Atouts maîtres

La Tunisie dispose d'un patrimoine urbain traditionnel riche et diversifié qui matérialise non seulement des aspects patrimoniaux et identitaires mais offre aussi un potentiel d'attractivité économique important. Il est imprégné des signes d'une culture, d'une histoire pouvant être la souche de la mémoire collective des tunisiens.



Les Médinas de Tunis, Sousse et Kairouan sont classées sur la liste du patrimoine mondial par l'UNESCO, la Médina de Sfax étant sur la liste indicative en 2012. Le dossier de candidature des Médinas de Tozeur et Nefta en cours d'instruction pour ce titre.



Selon les enquêtes d'identification préliminaires effectuées par la Direction générales des Collectivités Locales au cours du premier semestre de l'année 2014, il est fait état de quelque 94 noyaux traditionnels répartis sur 94 communes, ce patrimoine, dans sa globalité, d'une grande qualité architecturale et urbaine abrite une population estimée à 546.358.000 d'habitants. Ils compteraient plus de 114.345.000 logements.

Les médinas ont des tailles diverses de par leur superficie, le nombre des habitants et des logements : la médina de Tunis compte 299 ha, 16.000 logements et 90.000 habitants, Tozeur 128 ha, 3850 logements 27.500 habitants, Nefta 111 ha, 3630 logements et 12.000 habitants, Kairouan 40 ha, 1600 logements et 7.500 habitants, Gabès 40 ha, 1100 logements et 5.500 habitants, Sousse 31 ha, 1700 logements et 6.000 habitants, Sfax 24 ha, 1450 logements, et 3.680 habitants, Nabeul 24 ha, 1300 logements et 12.000 habitants, Monastir 18 ha, 1250 logements et 5.625 habitants, D'autres noyaux traditionnels sont plus ou moins réduits.



2 - Etat des lieux et enjeux

Centres anciens, villes historiques, médinas, autant de termes pour qualifier des espaces qui, il y a peu, représentaient à eux seuls la ville. Actuellement, dans un contexte marqué par les phénomènes de métropolisation caractérisés par l'étalement des villes et par la diffusion des centralités, les médinas voient leurs fonctions directrices traditionnelles s'affaiblir et parfois disparaître.

Leur morphologie, leur structure foncière, la typologie du bâti limitent leurs capacités à s'adapter et à répondre spontanément à l'évolution des modes de vie et aux formes modernes de l'économie et du commerce.

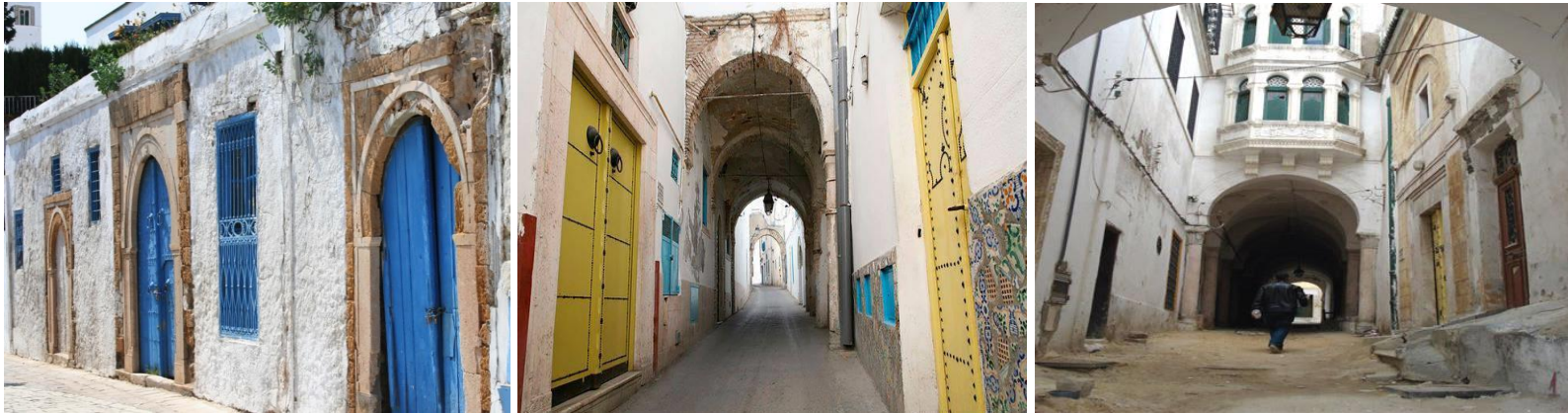
Ils tendent alors, en l'absence d'intervention publique, à se paupériser et à se dégrader, à se marginaliser par rapport au mouvement général des territoires.

En effet, sous les pressions conjuguées du temps et de l'usage, ce précieux patrimoine historique connaît un processus de dégradation accru affectant aussi bien ses bases structurelles que son cadre architectural et les valeurs patrimoniales qu'il véhicule.

Dans la plupart de ces centres, le tissu et la trame urbaine sont marqués par des mécanismes de dégradation qui interagissent avec un effet cumulatif :

- un espace urbain sous-équipé et sous intégré, abandonné par les couches sociales plus nanties et par les activités « modernes » plus rentables dans les secteurs du commerce et du tertiaire ;
- un tissu surdensifié et dégradé, habité pour la plupart par une population à très bas revenu, souvent récemment immigrée, et donc avec peu de racines dans son espace et dans sa culture ;

- un parc immobilier plus ou moins important, en très mauvais état, non seulement dans les structures du bâti, qui, parfois, menacent ruine, mais aussi dans ses réseaux infrastructuraux, même lorsqu'il peut constituer un potentiel important pour accueillir de nouvelles fonctions, qui pourraient devenir rentables.



Lieux de mémoire par excellence, porteurs de sens pour la conduite de l'action publique d'aménagement, les centres anciens et leur devenir constituent cependant un enjeu politique, culturel, social et économique. Leur appropriation collective, sociale et symbolique, leur retour dans les politiques globales d'aménagement sont les conditions de leur survie.

3- Opérations structurantes mais limitées:

Plusieurs filières opérationnelles ont été menées à travers de générations d'opérations à savoir :

- Projet Hafsia: a connu une première génération sous la forme d'une rénovation menée de 1973 à 1978
- (complétée par la réalisation d'équipements culturels en 1974-78) et une deuxième génération, de 1986 à 1993 – constitue une restructuration par rénovation/réhabilitation



- Projet Bab Souika représente une articulation restructuration/ rénovation - 1980-1990.



- Projet de relogement des habitants des Oukalas : troisième génération sur la médina de Tunis – c'est une rénovation/réhabilitation conduite en diffus – 1992 - 2002.



➤ Le réaménagement des circuits touristiques financés par le Fonds de Protection des Zones Touristiques



- Les interventions en centres européens (l'hyper centre ville de Tunis et la Petite Sicile).



4- Constats et enseignements:

Ces expériences ont montré que:

- Les actions menées restent très limitées dans l'espace et dans le temps, ce qui nécessite la définition d'un cadre général d'intervention et le développement d'une stratégie de réhabilitation urbaine dans les quartiers anciens à l'instar des quartiers populaires ou encore les actions de sauvegarde du patrimoine et de restauration des sites archéologiques.
- l'intervention dans les quartiers anciens est complexe et plurielle; elle touche, à chaque fois, plusieurs fonctions de la ville et interpellent des interlocuteurs différents obéissant chacun à une politique sectorielle. Ces partenaires peuvent être différents d'une Ville à l'autre et notamment en ce qui concerne les Associations de Sauvegarde des Médinas (ASM) (s) dont la composition, l'organisation, le rôle, les objectifs et les moyens varient d'une médina à l'autre.
- Elle nécessite donc une intervention concertée et coordonnée, tant au niveau national qu'au niveau local, en associant différents acteurs concernés dans le cadre d'un partenariat donnant une place de choix au pouvoir local et à la société civile.
- Cette importante lacune dans le système institutionnel de notre pays constitue une entrave majeure dans la prise en charge de la réhabilitation de nos centres anciens dont, notamment, la réticence des bailleurs de fonds internationaux dans leur soutien de ce secteur.

- La mise en valeur des centres anciens et leur sauvegarde nécessitent de développer de nouvelles approches qui portent sur des stratégies d'action tant sur le plan institutionnel règlementaire, financier, technique qu'humain à travers l'exploitation rationnelle et optimale des moyens existants adaptés et la définition des mesures d'accompagnement nécessaires.

