



***ETUDE DE VALORISATION
CULTURELLE ET TOURISTIQUE
DES BATIMENTS
EN MEDINA DE SFAX***

VERSION FINALE

SFAX Mars 2016

*Bureau d'études CHAKER Khaled Avec
BAKLOUTI Asma, Docteur en Géographie Urbaine
SOUISSI Sofiene, Architecte en Patrimoine*



PHASE I

ELABORATION

D'UNE BASE DE DONNEES

SUR LES BATIMENTS

A REVALORISER

EN MEDINA DE SFAX

Introduction : Contexte général du projet

La revalorisation des cités historiques se justifie non seulement par le besoin de sauvegarder l'identité de la ville comme élément socio-économique pour ses citoyens face à la globalisation, mais aussi par le rôle que peut jouer ces cités anciennes, en tant qu'espaces centraux patrimoniaux dans le *marketing* de la ville, dans un monde où la standardisation des cités est devenue la règle. Trois approches sont à considérer :

- ✓ **L'approche patrimoniale** : c'est le besoin de sauvegarder l'identité historique, urbaine et architecturale de la ville. Cette démarche permet la transmission de la mémoire collective. C'est donc un processus social, économique et politique qui va du discours, aux règles jusqu'à l'application de ces règles.
- ✓ **L'approche urbaine ou la revalorisation de l'image de la médina** : le rôle que peut jouer la médina en tant qu'espace central polarisateur et en tant que noyau historique dans le *marketing* de la ville, est indéniable. C'est là une approche qui tient compte de la valeur architecturale et esthétique du paysage urbain historique. La portée sémiologique référentielle de l'architecture historique est entre autre une source d'inspiration et de créativité des écrivains, architectes, urbanistes, paysagistes et artistes ; une richesse à sauvegarder voire à cultiver.
- ✓ **Approche économique (tourisme durable) et/ou culturelle** : il s'agit du *marketing* du patrimoine culturel matériel et immatériel de la société, qui est à revaloriser par l'économie et/ou par l'activité culturelle, et de là permettre aux vieux noyaux urbains de revivre, de poursuivre leur existence en raison même de leur valeur d'usage, de leur centralité polarisante et de leurs potentialités urbaines.

Cette étude cherche à revaloriser des bâtiments ayant une valeur patrimoniale consacrée en médina de Sfax. Ces constructions sont actuellement fermées ou ouvertes mais mal utilisées et dans les deux cas elles sont dénaturées voire dégradées, La revalorisation consiste d'abord en la réhabilitation/ restauration de ces bâtiments puis à leur remise en fonctionnement, à travers un nouvel usage de type culturel et/ou touristique. Trois résultats sont escomptés à travers ce projet :

- La sauvegarde patrimoniale de ces bâtiments qui auront l'occasion d'être visités car réaffectés en espaces culturels et/ou touristique

- La dynamisation de la médina par des actions ponctuelles adaptées à ce type d'espace.
- L'importance de l'effet d'entraînement que peut procurer cette action dans le reste de l'espace médina.

L'option de changement d'usage des bâtiments désaffectés en médina afin de les sauvegarder et créer ainsi des "événements" culturels et/ou touristiques capables de dynamiser cet espace urbain patrimonial, a été recommandée par le PAU 1989 (Plan d'Aménagement Urbain), rapport d'orientation. Les orientations du PAU encouragent la réaffectation du bâti ancien, que ce soit en enlogements ou en activités économiques. Elles sont fortement liées à la notion de protection et de mise en valeur de l'existant. Elles visent en même temps :

- La protection de l'ensemble du site,
- La protection du patrimoine monumental (classement des monuments les plus importants et réaffectation de quelques uns après restauration).

Le Plan d'Aménagement Urbain de la médina de 1989 a certes une vocation principale, la protection, mais il autorise des évolutions. Il prend en compte la réalité de la situation, notamment l'extension de l'espace économique, avec l'arrivée massive des cordonniers¹ en médina de Sfax, tout en cherchant à l'encadrer. *"La sauvegarde du caractère architectural et urbanistique de la médina consistera non à geler l'ensemble du bâti existant à son état actuel, mais à respecter les normes que maintiennent les éléments essentiels d'ordre urbanistique et architectural, tout en permettant une évolution nécessaire"*²

Il s'agit donc d'une stratégie de sauvegarde et de revalorisation du patrimoine en médina, qui a été appliquée dans certains projets :

- La soukalisation au cours des années 70 de certaines maisons se trouvant sur les nouvelles voies marchandes loin de l'espace marchand traditionnel de la médina, à l'exemple de "*Souk Kamoun*" dans la rue de *Sidi Ali Karray*.
- L'Association de Sauvegarde de la Médina de Sfax (ASM Sfax) créée en 1982 prend pour local une partie de *borj-Ennar*, donjon ou ouvrage d'angle fortifié des remparts, situé au sud est de la médina,
- Le bureau d'architecture de l'inspection régionale de l'INP est implanté dans l'un des locaux de la *casbah*. Le siège même de l'inspection du

¹ BAKLOUTI A. La médina de Sfax : mutations et permanences, 1993

² PAU Sfax, Rapport d'orientation, 1989, in Marthe Bouradian, "La protection du patrimoine bâti de la médina de Sfax, Tunisie" DESS Ecole d'architecture Paris-Bellerille- Université de Paris X Nanterre, 2003/2004

Patrimoine du Sahel Sud a pris place dans une ancienne demeure restaurée et rénovée dans la partie Est de la Médina, la rue de la *driba*.

- Une institution culturelle, le musée des arts et traditions populaires implanté dans l'ancien local de la *driba*, qui n'était autre qu'une ancienne demeure : *dar Jellouli*,
- Jouxant ce même musée, le festival de la médina, festival annuel se tenant au mois de Ramadan, a occupé au cours des années 90 et 2000 la demeure *dar Chaabouni*,
- La *casbah* devenue le musée de l'architecture traditionnelle,
- Le café *Diwan*, installé dans l'un des donjons des remparts,
- Le siège de l'arrondissement communal médina a pris place sur les anciennes douches publiques à la rue Borj Ennar
- Une maison à la rue Sidi Belhassen abrite actuellement un poste de police
- Le *foundouk El Haddadine* restauré et reconverti en maison de culture
- Un grand nombre de maisons a changé d'usage en passant illicitement du résidentiel vers des activités commerciales ou artisanales et même para-industrielles.

Ce changement d'usage a permis une réappropriation des monuments publics et en même temps leur réhabilitation ; quant aux demeures privées ayant une valeur patrimoniale affirmée, le changement de fonction s'est fait sans grand bouleversement de l'organisation initiale de la construction.

Durant les dernières décennies, une tendance commence à s'affirmer, c'est celle du choix de certains propriétaires de maisons pour les restaurer d'abord, ensuite pour les affecter en une activité culturelle ou touristique comme le cas du café "el médina" sis une maison à la rue « Cheikh Tijani », Dar Frikha et de Dar baya en cours de conversion en maison d'hôtes, située à la même rue de la médina. Ce type de valorisation a pour effet l'instauration d'une nouvelle dynamique urbaine de substitution ayant un effet d'entraînement sur l'environnement spatial de ce patrimoine et permet ainsi de :

- Elever, la valeur du foncier dans cet espace paupérisé pour "déloger" les mauvais usages de certains locaux (occupés par une réelle industrie de la chaussure dont les machines ne cessent d'ébranler le bâti fragile de cet espace)
- Réussir un affinage central et ce par l'injection par les pouvoirs publics de services centraux (cela a déjà commencé). Le secteur privé suivra dans les domaines culturel, artisanal et touristique.

- Revaloriser les monuments et les belles demeures de la médina en les faisant connaître et visiter.

Selon les termes de référence la présente étude, notre mission comprend :

- L'élaboration d'une base de données sur les bâtiments (1^{ère} phase) en procédant à établir un inventaire aussi exhaustif que possible des bâtiments susceptibles d'être valorisés, travail s'appuyant sur les études disponibles et sur la réalisation d'une enquête de terrain.
- L'élaboration d'un plan d'action comportant les choix de reconversion suivant le type et la localisation du bâtiment, un essai de budgétisation des projets et les mesures d'accompagnement, juridiques surtout qui faciliteront toute opération d'intervention sur le patrimoine privé, compte tenu que le code du patrimoine (1994) ne prend en compte en termes de protection que le patrimoine public.

I- Méthodologie suivie

Elle consiste d'abord à la prise en compte du contexte spécifique du projet, ensuite aux différents travaux disponibles sur la revalorisation de la médina et enfin à la décision finale de réaliser une enquête de terrain afin de conforter les différentes informations acquises.

I-1- Contexte spécifique du projet :

La médina de Sfax, se trouve actuellement au cœur d'une politique de sauvegarde du patrimoine, engagée par les pouvoirs publics et par certaines initiatives de la société civile :

- La SDGS (action médina).
- L'inscription sur la liste indicative du patrimoine mondial de l'UNESCO en 2012, suivie de la préparation du dossier de proposition d'inscription en cours.
- Le circuit touristique en cours réalisé par l'Agence de Rénovation et Réhabilitation Urbaine (60 % d'avancement).
- Le Projet Facciata en cours (financé par la Société civile, à savoir l'Association des Amis de la Médina, et en partie par le ministère du tourisme, 90 % d'avancement). Ce projet consiste à l'enfouissement des réseaux de la rue Cheikh Tijani et le ravalement de murs de quelques maisons
- La création de la Société "Arîj " : acquisition de maisons pour réhabilitation et réaffectation

- Les choix culturels du comité de "Sfax capitale de la culture arabe" furent orientés en partie vers la revalorisation du patrimoine médinal.

Il y a lieu d'affirmer que la sauvegarde de la médina de Sfax est d'autant plus significative que c'est l'une des rares médinas tunisiennes sinon l'unique, qui n'a pas été trop bousculée par la modernisation ni dans son tissu urbain, ni dans le tracé général de sa muraille édifiée au milieu du 9^{ème} siècle alors qu'ailleurs des murailles furent détruites et rénovées et des cités anciennes furent éventrées. Sa grande mosquée de création aghlabide a structuré dès le milieu du 9^{ème} siècle avec ses remparts, cette petite cité médiévale de 24 ha, affirmant son authenticité. Cependant si la médina de Sfax est la ville historique tunisienne qui à le mieux conservé ses remparts et la cohérence de son tissu urbain médiéval, elle a cependant mal conservé :

- Les demeures privées paupérisées voire délabrées. Certaines représentent pourtant une valeur patrimoniale d'authenticité nécessitant l'intervention. Le bâti ancien privé était entretenu par ses occupants, puis face aux transformations brutales de leurs usages, s'est posée la question de sa conservation et par conséquent de sa réhabilitation. Le code du patrimoine tunisien n'a pas encore une réponse juridique face à la détérioration de ce patrimoine privé souvent d'une grande valeur historique.
- Certains monuments religieux, comme les *zaouias*, propriétés de l'Etat dont certaines sont squattées, d'autres sont délaissées et certaines furent affectées à des associations mais sont restées fermées.
- D'autres monuments privés sont détériorés ou fermés par manque d'entretien et de là leur valeur historique inestimable à l'exemple des bains-maures ou *hammam*
- Son superbe chemin de ronde, sectionné par l'ouverture de nouvelles portes se trouve actuellement désaffecté et ses donjons squattés.

Certains problèmes ont été soulevés lors de ces projets, inhérents à ce nouvel usage dont notamment :

- Problèmes d'ordre foncier, la demeure peut appartenir à plusieurs propriétaires et l'assainissement foncier est souvent difficile sinon impossible à cause de l'absentéisme de ces propriétaires ou de leur décès.
- Problèmes d'assainissement des réseaux à l'intérieur des demeures restées longtemps fermées

« Des conflits d'usage peuvent surgir pour les espaces économiques antinomiques avec l'activité culturelle ou touristique greffée. Ces conflits d'usage sont générés par l'affrontement de logiques différentes et même contradictoires et gérer ces conflits est au cœur même de la sauvegarde. » Asma Baklouti, actes du colloque « Tourisme et patrimoine », Labo. SYFACTE, Sfax 2006.

I-2- Les documents disponibles

- L'étude SDGS (voir annexe 1)

En 2005 et dans le cadre de la SDGS, un projet de revalorisation de la médina a été confié à Mme Baklouti Asma docteur en géographie urbaine, qui a estimé que la dite revalorisation « nécessite l'instauration d'une nouvelle dynamique urbaine de substitution capable d'y faire élever la valeur du foncier et d'y changer progressivement le contenu fonctionnel actuellement incompatible avec la morphologie du bâti. Cette opération permettra de sauver l'essentiel de l'immobilier résidentiel reconnu par sa richesse architecturale patrimoniale, et par effet d'entraînement le reste d'immobilier suivra. ». En accord avec l'Association de Sauvegarde de la Médina de Sfax, cette action consiste en l'acquisition par les pouvoirs publics de deux ensembles résidentiels méritant d'être sauvegardés et réaffectés :

- 10 résidences de part et d'autre de la rue Cheikh Tijani située dans la zone résidentielle ouest.
- 10 résidences dans le voisinage du musée des arts et des traditions et populaires (Dar Jallouli), situées à l'est. Un plan de localisation a été proposé.

« Les pouvoirs publics auront à injecter dans ces demeures une fois restaurées, des services centraux ayant un rayonnement sur leur environnement immédiat et sur tout l'espace médinien. Le secteur privé suivra ». « Les services culturels peuvent présenter le créneau adéquat. Il s'agit de la création de cercles associatifs, culturels et de petites unités de musées de familles »

- Le SIG pour la gestion de la médina de Sfax

En concomitance, une contribution à l'élaboration d'un SIG pour la gestion des infrastructures de la Médina de Sfax, travail technique réalisé par Mohamed Moncef Serbaji dans le cadre d'une collaboration avec la Société d'Etude et d'Aménagement des Côtes Nord de Sfax (instigateur du projet Taparura), l'ASM de Sfax, la Municipalité de Sfax et l'Ecole Nationale des Ingénieurs de Sfax et ce depuis l'année 2004.

5 types d'affectation du sol ont été recensés dans ce travail, ils représentent une part de la superficie de l'espace médina, calculée en pourcentage. Les logements (29,5 %)

- Les locaux affectés à l'artisanat et petits métiers (23,4 %) (13 souks et 18 *qassarias*.)
- Les équipements (4 agences bancaires, 55 notaires, 17 hôtels, 7 librairies, 7 médecins, une pharmacie, 50 restaurants populaires et cafés qui représentent 7,2 %
- 10,4 % occupés par les édifices religieux (zaouias, 11 mosquées, 19 *msallahs*, 25 *masjeds*) et édifices culturels (2 musées, une trentaine de donjons.)
- 29,5 % sont occupés par d'autres affectations (15 places et placettes, 40 *sbats* ou passages couverts)
- Un calque d'information représente ce qui reste des 9 monuments classés depuis 1912, dont 2 Zaouias actuellement inexistantes. Il s'agit : des remparts, la grande mosquée, la mosquée Sidi El Bahri à l'entrée de Bab Diwan, le minaret de Sidi Ilyes sis à la place de la casbah, celui de Sidi Amar Kammoun à la rue Borj Ennar, Dar Jallouli (Musée) et la façade Hafside de Dar Mezghanni à la rue Sidi Belhassen Karray.

- **L'Agenda 21 de la médina de Sfax**

L'élaboration en 2007 de l'Agenda 21 de la médina de Sfax, prise en charge par la municipalité de Sfax, et dont la responsabilité fut accordée à Mme Sana Taktak Keskes, a suscité une analyse socio-économique et culturelle des composantes de la médina pour en établir le diagnostic et proposer des actions correctives et un projet de circuit touristique mettant en exergue les souks de la Médina et les monuments à valeur patrimoniale, proposé par Asma Baklouti en 2006 et validé par la ville et le ministère du tourisme.



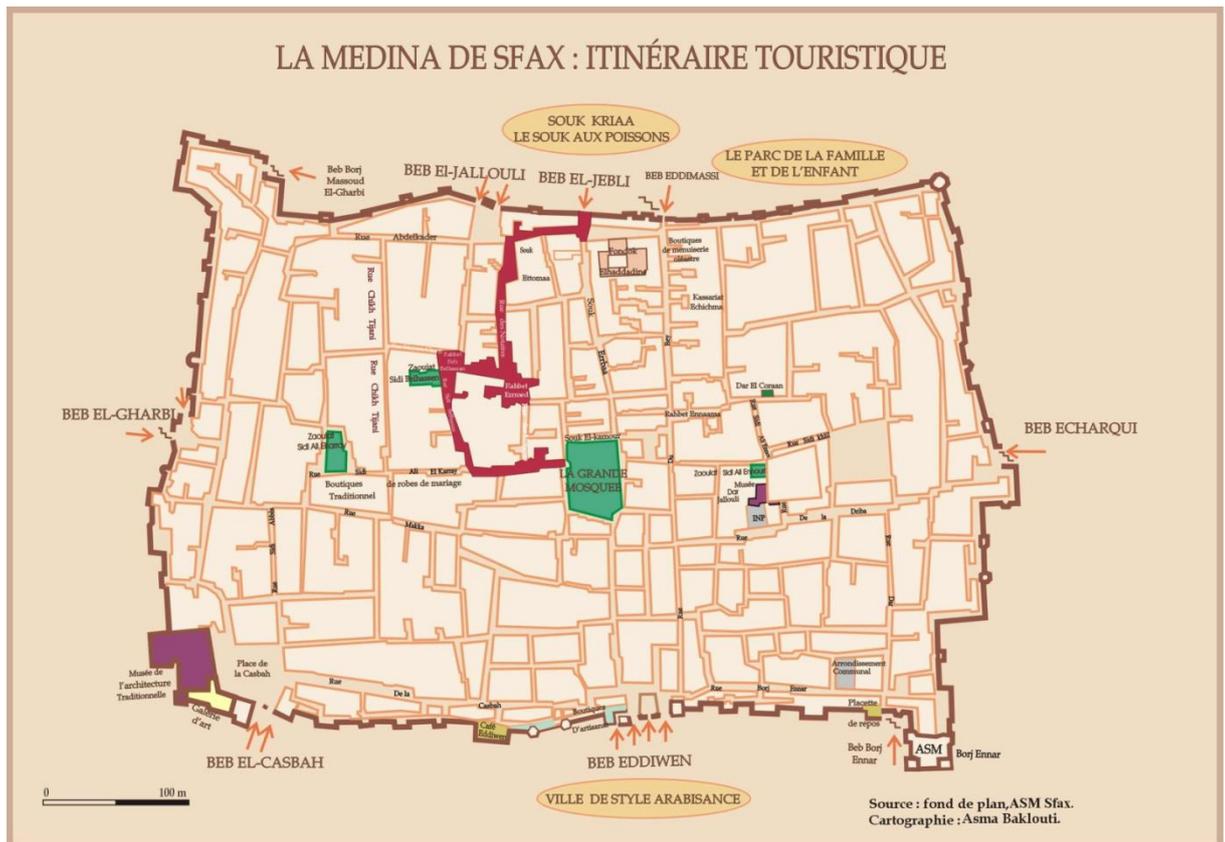
- La manifestation de « Sfax, capitale de la culture arabe 2016 »

Dans le cadre de la manifestation de « Sfax, capitale de la culture arabe 2016 », la commission médina et monuments, a proposé 14 maisons les mieux conservées après l'accord de leurs propriétaires, en vu de leur réaffectation culturelle à la suite de leur restauration. (Proposition de Mme Sihem Kallel chercheur à l'Institut National du Patrimoine, voir annexe 2).

Une proposition de leur affectation fut dernièrement présentée par Mr. Wahid Hentati, président de la commission citée plus haut, au comité central de la manifestation.

- L'itinéraire touristique de l'ARRU

Un itinéraire touristique en Médina est actuellement en cours de réalisation par l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (ARRU) pour un coût de 2300 de Dinars (infrastructure et ravalement), l'itinéraire en question est reproduit par la carte ci-après :



I-3 Les sources d'information bibliographiques :

- Van der Meerschen Michel, *La médina de Sfax. Enquête préliminaire à sa régénération*, Monumentum, vol. 3, 1972.
- Mahfoudh Faouzi, *La ville de Sfax : recherches d'archéologie monumentale et évolution urbaine*, thèse de Doctorat 1988.
- Zouari Ali, « Le dar Jallouli et le dar Hintati à Sfax », *L'habitat traditionnel dans les pays musulmans autour de la méditerranée*, tome 1 *L'héritage architectural, formes et fonctions*, Le Caire, 1991
- Baklouti Asma, *La médina de Sfax : mutations et permanences*, CAR en géographie urbaine, Tunis 1993.
- Abdelmouleh Karim, *Le décor et le traitement de la façade de la maison traditionnelle dans la médina de Sfax*, mémoire de DEA en Sciences et Techniques des arts Tunis, 2004,
- Kallel, Sihem, *Les portes dans l'habitation traditionnelle de la médina de Sfax, une étude ethnographique*, mémoire de DEA.
- Mémoire d'urbanisme de Marthe Bouradian réalisé en 2004 : *La protection du patrimoine bâti dans la médina de Sfax, Tunisie*,

DESS « villes architecture patrimoine, Maghreb Proche Orient »,
Université Paris X-Nanterre.

Il s'avère que suite à cette richesse des travaux réalisés sur la médina de Sfax et notamment sur son patrimoine bâti privé, une enquête de terrain s'avère nécessaire afin d'abord d'actualiser les informations acquises à partir des travaux déjà cités, ensuite de les enrichir par l'apport que procure l'enquête de terrain réalisée en mars 2016 et enfin pour adapter la totalité des informations avec les termes de référence exigés pour la réalisation du projet en question.

II- L'enquête réalisée dans le cadre du présent projet :

Déroulement et résultats de l'enquête réalisée dans le cadre du présent projet

II-1- Le déroulement :

Cette enquête a certes balayé la totalité de la médina au vu de l'exigüité de la surface médinale qui n'est que de 24 ha, toutefois certains bâtiments nous étaient inaccessibles surtout les bâtiments privés. Il s'agit ici de maisons transformées en ateliers de la cordonnerie, dont les locataires cordonniers installés de manière illicite appréhendent toutes les visites d'étrangers. D'autres maisons sont aussi fermées apparemment depuis une longue date. Les hammams, bâtiments privés aussi, sont fermés. Certains bâtiments publics squattés sont de même fermés à l'exemple des zaouias et des donjons. La superficie des demeures a été calculée à partir d'une carte géo-référencée.

II-2- Les résultats : création d'une base de données

Nous avons considéré dans cet inventaire que les bâtiments dont il s'agit selon les termes de référence, sont des espaces couverts qui se prêtent à la réaffectation culturelle et touristique ce sont :

Les demeures : au nombre de 38 demeures, elles sont localisées dans diverses zones de la médina et notamment dans 3 rues là où elles sont groupées :

- **Dans la zone ouest** qui est la mieux sauvegardée puisqu'elle ne fut pas envahie par la cordonnerie, et précisément à la **rue CheikhTijani**, une rue d'orientation nord/sud. Cette rue est emblématique, elle a abrité la « *fine fleur* » de la Bourgeoisie sfaxienne au début du 19^{ème} siècle, elle fut ainsi nommée *zqaq edhhab* (littéralement la ruelle de l'or). Les cartographes des portulans au 16^{ème} siècle, les Charfi, avaient semble-t-il habité dans cette

rue ; leur nom n'a pas quitté cette rue, 2 demeures dans cette rue, portent encore leur nom.

- **Dans la même zone ouest** de la médina, la **rue de la Mecque**, une rue actuellement marchande, d'orientation est/ouest abrite aussi des maisons fermée ou réaffectées mais pas dans le secteur cordonnier.
- **Dans la zone est de la médina** qui est un espace dominé par la cordonnerie ayant pris en otage les demeures mais sans vraiment les déstructurer comme dans le cas du phénomène de la soukalisisation, la **rue Sidi Khelil** d'orientation est/ouest, abrite de belles demeures mais actuellement converties en ateliers de la cordonnerie. Cette rue est aussi emblématique par la présence dans son intersection avec la rue Ali Nouri, de l'ancienne zaouia/medersa *an-Nouriya* qui était durant le 18^{ème} une école-foyers pouvant héberger les allochtones pour profiter d'un solide enseignement théologique sans la moindre préoccupation d'ordre financier. Le reste des demeures ayant une valeur patrimoniale à revaloriser sont disséminées dans les autres ruelles de la médina.

Les 13 échoppes/boutiques d'une section mitoyenne au chemin de ronde et du café Diwan

Deux donjons disponibles et proches des zones actives ou/et dégagées : Borj Messaouda et borj Bab Jebli. Ces deux donjons appartiennent à une séquence du chemin de ronde de la médina qui a bien gardé sa muraille.

Deux zaouias squattées : Sidi Bourommana, Sidi Ben Hussein.

Souk Ettooma (souk de la laine actuellement désaffecté avec ses boutiques dont certaines appartiennent à la municipalité de Sfax

Une médersa et deux anciennes écoles : Sellami, Abbassya et Echabeb



Les 3 Rues où se concentrent les demeures à revaloriser

Ce sont des demeures qui représentent les bâtiments les plus imposants à l'intérieur de la médina. L'enquête de terrain et le recoupement des résultats acquis avec les informations présentées par les anciens travaux déjà cités, ont permis de dégager 38 demeures ayant une valeur patrimoniale assurée sans toutefois affirmer qu'il s'agit de la totalité des maisons/médina à richesse historique, et ce pour des raisons logiques présentées plus haut, dans le déroulement de l'enquête. Notre inventaire ne serait donc pas exhaustif. En plus de la détection de ces demeures, des informations sont présentées portant sur la localisation, superficie, état du bâti, situation foncière et occupation actuelle.

Afin de structurer cet inventaire ou tableau de données qui concerne les demeures et en vue d'une meilleure appréhension de ces données, nous avons décidé de créer la nomenclature suivante :

Nécessité d'une nomenclature :

a- Typologie morphologique des demeures :

Dar : demeure rez-de-chaussée

Aly : demeure autonome à l'étage

Dar+Aly : RC +étage originel

Dar+Aly +: RC +étage ajouté

b- Etat de sauvegarde :

Très bon état

Bon état

Etat moyen

Etat dégradé

Dégradé, rénové

Etat dégradé (Dégradation irréversible)

Etat non connu

c- Situation foncière :

Propriété personnelle

Propriété familiale

Propriété commune

Propriété étatique

Ex.nom : Triqi/Lenda : l'ancien propriétaire/le nouveau propriétaire

d- Occupation actuelle :

Fermée visitée

Fermée non ou rarement visitée

Conversion fonctionnelle

Location, affectation

II-5 Les bases de données :

Deux bases de données ont été réalisées sur les demeures sélectionnées :

a- La 1^{ère} concerne 38 demeures à valeur patrimoniale affirmée

**Base de données des bâtiments susceptibles d'être valorisés
en Médina de Sfax : les demeures**

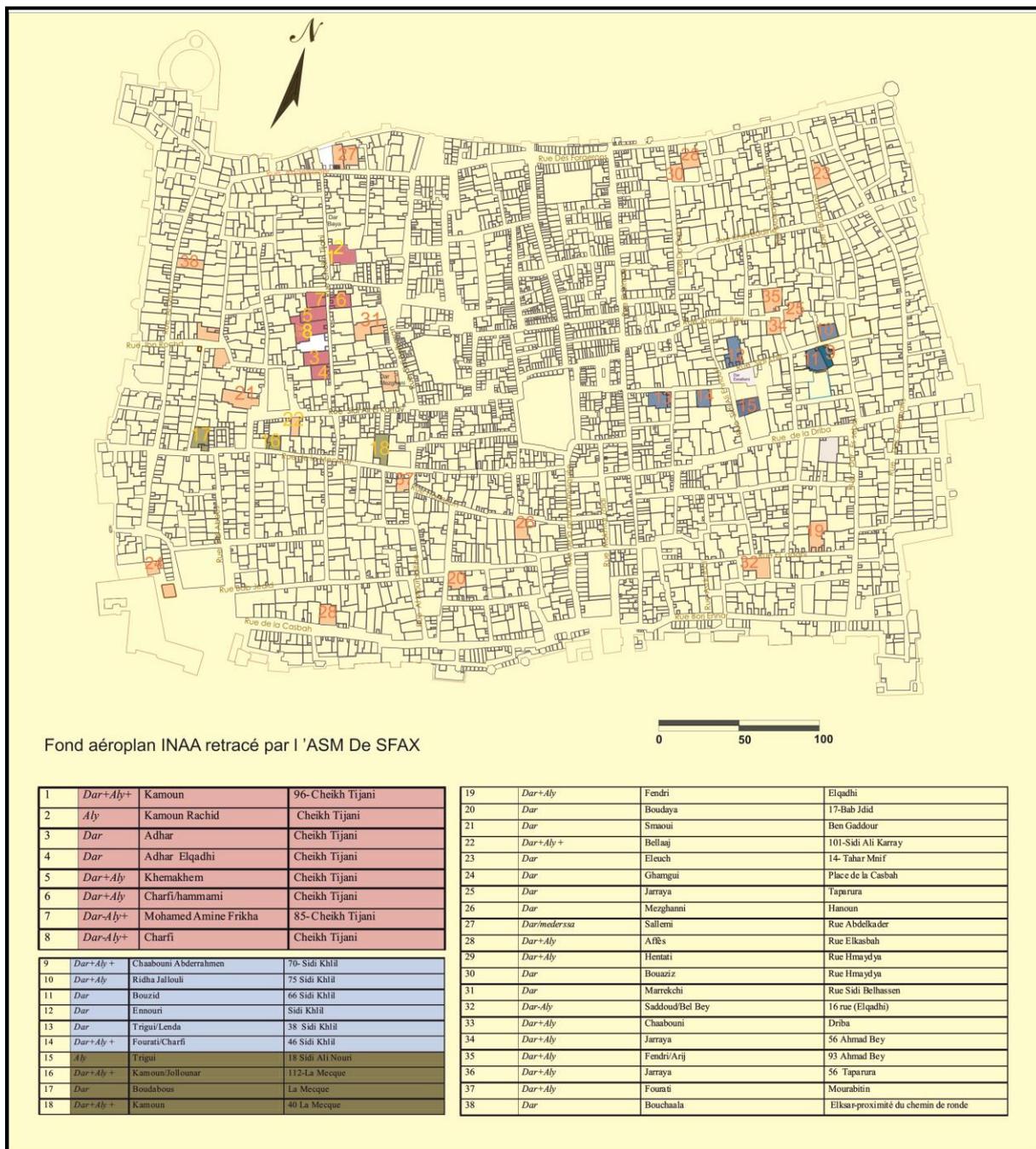
Type du Bâtiment		Nom	Localisation (Rue)	Superficie (Au sol)	Etat de sauvegarde du bâti	Situation foncière	Occupation actuelle
1	<i>Dar+Aly</i> +	Kamoun	96- Cheikh Tijani	270 m ²	Bon état	Propriété personnelle	Fermée non ou rarement visitée
2	<i>Aly</i>	Kamoun Rachid	Cheikh Tijani	120 m ² environ	Très bon état Restauree en 2011, rénovation de la cuisine et du sanitaire.	Propriété personnelle	Fermée visitée
3	<i>Dar</i>	Adhar	Cheikh Tijani	220 m ²	Bon état Restauree 2012	Propriété personnelle	Fermée visitée
4	<i>Dar</i>	AdharElqadhi	Cheikh Tijani	m ²	Etat moyen (Entretenu)	Propriété personnelle	Fermée visitée
5	<i>Dar+Aly</i> +	Khemakhem	Cheikh Tijani	170 m ²	Très bon état Entretenu Construite selon les propriétaires en 1849,	Propriété familiale	Fermée visitée
6	<i>Dar</i>	Charfi/hamma mi	Cheikh Tijani	250 m ²	Bon état Restauree 2014/2015	Propriété personnelle	Fermée visitée
7	<i>Dar-Aly+</i>	Mohame Amin Frikha	85- Cheikh Tijani	190 m ²	Bon état Restauree. Le dehliz en 2013/2014	Propriété personnelle (nouveau propriétaire)	Conversion fonctionnelle Café/café culturel
8	<i>Dar</i>	Charfi	Cheikh Tijani	320 m ²	Dégradé	Propriété familiale	Porte Fermée murée

9	<i>Dar+Aly</i> +	Chaabouni Abderrahmen	70-Sidi Khlil	110 m ²	Bon état, étage ordinaire	Propriété commune (Vendue à une société foncière)	En location Conversion en Cordonnerie
10	<i>Dar+Aly</i>	Ridha Jallouli	75 Sidi Khlil	180 m ²	Partiellement dégradée	Propriétaire unique	Conversion Cordonnerie
11	<i>Dar</i>	Bouزيد	66 Sidi Khlil	190 m ²	Dégradée après pillage	Propriété personnelle	Fermée non ou rarement visitée
12	<i>Dar</i>	Ennouri	Sidi Khlil	180 m ²	Etat moyen	En location	En location, conversion fonctionnelle en Cordonnerie
13	<i>Dar</i>	Trigui/Lenda	38 Sidi Khlil	140 m ²	Dégradé Un carré extérieur de la maison ayant pignon sur rue est aménagé en espace qui abrite des machines de la cordonnerie entraînant de grands dégâts à la maison (fissures)	Propriété personnelle (nouveau propriétaire) En location	En location, conversion fonctionnelle en Cordonnerie
14	<i>Dar+Aly</i> +	Fourati/Charfi	46 Sidi Khlil	140 m ²	Etat non connu	Propriété personnelle (nouveau propriétaire)	Fermée visitée
15	<i>Aly</i>	Trigui	18 Sidi Ali Nouri	180 m ²	Bon état	Propriété personnelle (nouveau propriétaire)	Conversion fonctionnelle Cordonnerie
16	<i>Dar+Aly</i> +	Kamoun/Jollou nar	112-La Mecque	110 m ²	Etat moyen	Propriété personnelle (nouveau propriétaire)	Fermée visitée

17	<i>Dar</i>	Boudabous	La Mecque	190 m ²	Dégradée	Propriété personnelle	Fermée visitée
18	<i>Dar+Aly</i> +	Kamoun	40 La Mecque	190 m ²	Bon état	Propriété familiale En location	En location, Conversion fonctionnelle en vente de tissus
19	<i>Dar+Aly</i>	Fendri	Elqadhi	235 m ²	Moyen Pas trop endommagée à par le résultat d'un affaissement sur l'encadrement de la porte d'une chambre	Propriété personnelle Nouveau propriétaire	Conversion fonctionnelle Cordonnerie
20	<i>Dar</i>	Boudaya	17-Bab Jdid	160 m ²	Moyen	-	En location, en atelier de couture
21	<i>Dar</i>	Smaoui	Ben Gaddour	125 m ²	Etat dégradé (Dégradation irréversible)		Fermée
22	<i>Dar+Aly</i> +	Bellaaj	101-Sidi Ali Karray	120	Restaurée mais rénovée le patio a été réduit. L'étage est de style très banal	Propriété personnelle	Conversion fonctionnelle Confection et vente des habits traditionnels
23	<i>Dar</i>	Eleuch	14- Tahar Mnif	170 m ²	Etat dégradé (Dégradation irréversible)		En location, Résidentiel
24	<i>Dar</i>	Ghamgui	Place de la Casbah	110 m ²	Dégradée rénovée (En cours)	Propriété personnelle (Nouveau propriétaire)	Conversion : en programmation
<u>25</u>	<u><i>Dar</i></u>	Jarraya	56 Taparura	210 m ²	Etat non connu	Propriété familiale	Fermée non ou rarement visitée
26	<i>Dar</i>	Mezghanni	Hanoun	135 m ²	Etat moyen	Propriété familiale	Fermée non ou rarement visitée

					La porte en bois a été incendiée et remplacée par une autre en fer		
27	<i>Dar/med erssa</i>	Sellami	Rue Abdelkader	305 m ²	Maison divisée en 2 locaux, a gardé les caractéristiques d'origine mais dégradée	Propriété personnelle	Conversion fonctionnelle Cordonnerie
28	<i>Dar+Aly</i>	Affès	Rue Elkasbah	170 m ²	Très bon état (rénovée)	Propriété personnelle	Fermée visitée
29		Hentati	Rue Hmaydya	125 m ²	Dégradé	-	Fermée
30	<i>Dar</i>	Bouaziz	Rue Hmaydya	140m ²	Etat dégradé (Dégradation irréversible)Complètement détruite sauf la façade, en partie	Propriété personnelle	N'a gardé que la façade
31	<i>Dar</i>	Marrekchi	Rue Sidi Belhassen	190 m ²	Dégradé	Propriété de l'Etat	Fermée dans l'attente d'être annexée à la mosquée de Sidi Belhassen
32	<i>Dar-Aly</i>	Saddoud	60 Mohamed Marrekchi	315 m ²	Etat moyen (Maison qui est libre des 4 côtés) mais qui ouvre sur la rue citée.	Propriété personnelle Nouveau propriétaire	Conversion fonctionnelle Cordonnerie
33	<i>Dar+Aly</i>	Chaabouni	Driba	190m ²	Très bon état	Propriété personnelle	Conversion Fonctionnelle En cordonnerie (Dépôt), l'étage est loué pour habitat
34	<i>Dar+Aly</i>	Jarraya	56 Ahmad Bey	120m ²	Etat non connu	Propriété familiale	Fermée non ou rarement visitée

35	<i>Dar+Aly</i>	Fendri/Arîj	93 Ahmad Bey	260 m ²	Etat moyen	Propriété commune	En location Conversion Fonctionnelle en cordonnerie
<u>36</u>	<i>Dar+Aly</i>	Jarraya	56 Taparura	-	Etat non connu	Propriété familiale	Fermée non ou rarement visitée
37	<i>Dar+Aly</i>	Fourati	Mourabitin	140 m ²	Etat dégradé (Dégradation irréversible)	Propriété familiale	Fermée non ou rarement visitée
38	<i>Dar</i>	Bouchaala	Elksar- proximité du chemin de ronde	125 m ²	moyen	Propriété personnelle	Fermée non ou rarement visitée



Localisation des demeures à valeur patrimoniale affirmée

NB. La carte de localisation est sous format A3

Caractéristiques des maisons/médina

La maison/médina à Sfax est une maison méditerranéenne à patio. « *Le patio désignerait à la fois le centre et le cœur du logement et de la vie familiale. Mot sans synonyme, échelle humaine, devenu espace irremplaçable, généré par le bâti que lui seul rend possible. Espace à habiter, puits de vie, espace actif, recueilli et intime. Dedans et dehors, sol et ciel devenus lieu, proportion, architecture.*

Lorsque l'arcature des portiques est présente, la richesse des espaces augmente avec la création d'une transition entre le dedans et le patio.

La qualité, la densité et l'exubérance vitale de cet espace sont telles que la maison n'a à coup sûr plus besoin que d'une entrée sur la façade. Tout est condensé et tourné sur ce point central de la maison. Cette entrée toujours en chicane, garantit l'intimité intérieure. ». Architecture Traditionnelle Méditerranéenne, commission européenne, MEDA EUROMED HERITAGE, corpus, mai 2002.

- La taille des maisons est limitée, on a affaire à de petites maisons et ce en liaison avec la taille même de la médina qui est de 24 ha.
- Le plan des maisons change rarement d'une demeure à une autre : un patio rectangulaire avec 1 portique à 2 arcades situé près de la porte d'entrée et permet d'ombrager le cellier de rez-de-chaussée. Les chambres s'ouvrent dans les autres façades.
- Les maisons à valeur patrimoniale sont généralement situées sur des voies rectilignes, dégagées est/ouest ou nord/sud
- La conversion en cordonnerie type artisanal n'a pas affecté dangereusement les demeures,
- par contre la cordonnerie utilisant des machines lourdes a gravement endommagé par la vibration, les murs porteurs des maisons, à l'exemple de Dar Triqi/Lenda au 38 rue Sidi Khlil.
- Même dégradées, les maisons en médina peuvent avoir un potentiel certain grâce à la richesse de leur architecture et/ou à leur situation par rapport à la centralité ou à leur proximité des accès principaux ou encore à leur proximité de monuments fars à l'exemple le musée de Dar Jallouli
- Un nombre important de maisons sont fermées et donc bloquées face à toute opération foncière

Le catalogue architectonique des demeures enquêtées

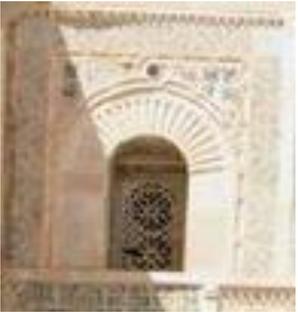
- Globalement, dans les maisons visitées, les encadrements de *kadhel* sculpté autour de la porte d'entrée sont bien conservés et en bon état.
- Un unique portique existe dans toutes les maisons, quelques exceptions, pourtant avec 2 portiques.
- Les portiques à 2 arcades sont les plus fréquents, des exceptions de portique à 3 arcades.
- Les fenêtres géminées au dessus des portes d'entrée et à l'intérieur ne sont pas très fréquentes.
- Les fenêtres en stuc au dessus des pièces ouverts sur le patio sont très fréquentes, on les trouve généralement dans des maisons qui n'ont pas subi de transformations. Dans certaines maisons le stuc a été remplacé par du fer forgé ou par des persiennes (bois et verre).

b- Une 2^{ème} base de données concerne quelques éléments architectoniques des demeures en médina de Sfax

Quelques éléments architectoniques des demeures en médina de Sfax

Encadrement de porte d'entrée et détails	Portique et détails	Le chapiteau	Fenêtre en stuc surmontant les portes des chambres	Fenêtre géminée
	 <p data-bbox="607 783 981 815">Portique unique ou <i>m'jannaba</i></p>	 <p data-bbox="1021 826 1312 890">Dar Boudaya 17 rue Bab Jdid</p>		 <p data-bbox="1744 655 1984 687">Dar Eleuch rue Mnif</p>
 <p data-bbox="203 1182 566 1318">La date de construction est gravée au dessus de la porte d'entrée. Dar Affès, rue El-casbah</p>	 <p data-bbox="595 1294 958 1326">Dar Khemakhem ,cheikh Tijani</p>	 <p data-bbox="1021 1302 1227 1334">Dar Fendri/jalouli</p>	 <p data-bbox="1375 1270 1682 1302">Chemakhem cheikh Tijani</p>	 <p data-bbox="1744 1286 1984 1350">Chemakhem cheikh Tijani</p>

Quelques éléments architectoniques des demeures en médina de Sfax

Encadrement de porte d'entrée et détails	Portique et détails Portique unique ou <i>m'jannaba</i>	Le chapiteau	Fenêtre en stuc surmontant les portes des chambres	Fenêtre géminée
 <p>Date de la construction gravée en haut de l'encadrement, dar Saddoud</p>	 <p>Arcade du portique, dar Affès rue Elkasbah</p>	 <p>Dar fendri</p>	 <p>Dar Eladhar, rue Cheikh Tijani</p>	 <p>Dar Kamoun rue la Mecque La fenêtre géminée est au dessus d'une chambre</p>

				
Dar Bouzid, Rue Sidi Khilil	Dar Chaabouni, Rue Sidi Khilil	Dar Chaabouni, Rue Sidi Khilil	Dar chaaboin, Sidi Khilil. Le stuc est remplacé par une fenêtre ordinaire (bois et verrerie)	Dar Kamoun rue de la Mecque

Quelques éléments architectoniques des demeures en médina de Sfax				
Encadrement de porte d'entrée et détails	Portique et détails	Le chapiteau	Fenêtre en stuc surmontant les portes des chambres	Fenêtre géminée
				
Dar Eladhar	Double portique Dar Eladhar Cheikh Tijani	Dar Kammoun/jollounar	Dar Fendri rue Elkadhi Le stuc a été remplacé par du fer forgé	

				Dar Eleuch rue Mnif, la fenêtre géminée est au dessus du portique
 <p>Dar Nouri, rue Sidi Khilil. Date de la construction gravée sur l'encadrement de la porte</p>	 <p>Dar Kamoun, Rue de la Mecque</p>	 <p>Dar Lenda, rue Sidi Khilil</p>	 <p>Dar Bouzid, rue Sidi Khilil</p>	 <p>Dar Boudaya, rue Bab Jdid : fenêtre géminée au dessus de la porte d'entrée</p>

Quelques éléments architectoniques des demeures en médina de Sfax

Encadrement de porte d'entrée et détails	Portique et détails	Le chapiteau	Fenêtre en stuc surmontant les portes des chambres	Fenêtre géminée
 <p data-bbox="197 671 539 738">La date de construction est gravée sur la porte d'entrée</p>	 <p data-bbox="573 683 857 711">Dar Frikha Cheikh Tijani</p>	 <p data-bbox="943 687 1290 746">Dar Triqi/Lenda. Rue Sidi Khلیل</p>	 <p data-bbox="1312 882 1664 911">Dar Bellaaj Rue Sidi Ali Karray</p>	 <p data-bbox="1693 759 2011 858">Dar Charfi/hammami. Rue cheikh Tijani. Fenêtre géminée en décor</p>
 <p data-bbox="197 1224 517 1358">Dar Charfi/hammami. Rue cheikh Tijani. Arc de décharge au dessus de la porte d'entrée</p>	 <p data-bbox="573 1246 837 1305">Dar Bouzid, arcade du portique</p>	 <p data-bbox="943 1278 1290 1337">Dar kamoun rue de la Mecque</p>	 <p data-bbox="1312 1209 1653 1305">Dar Fendri/Arij, rue Sidi Khلیل Fenêtre en stuc vue de l'intérieur de la chambre</p>	



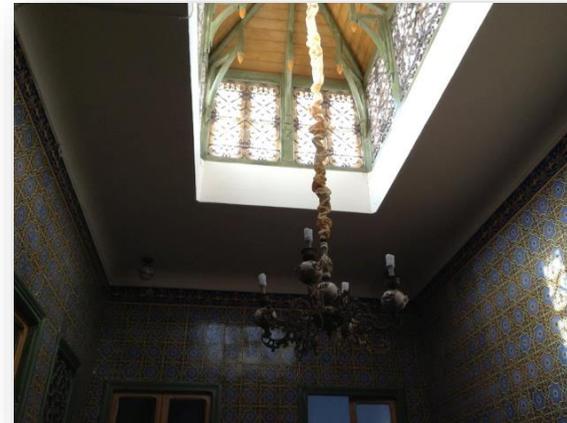
Skydom dar Affès rue de la Casbah



Skydom de aly dar kamoun rue Cheikh Tijani



Skydom dar khemakhem rue Cheikh Tijani



Skydom aly Rachid kamoun, rue Cheikh Tijani

Une 3^{ème} base de données concerne les autres établissements retenus

- Les deux donjons de Bab Jebli et de borj Messaouda confortant le circuit touristique en réalisation par l'ARRU. Ces deux donjons peuvent représenter ensemble une séquence intéressante du chemin de ronde.
- Medersa Sellami, école Echabab et école Abassya. Ces établissements avaient joué un rôle historique dans l'enseignement moderne à Sfax. Leurs anciens élèves figurent actuellement comme les générations qui ont contribué à la construction de la Tunisie indépendante.
- Les 13 boutiques qui sont des petits locaux d'activités réalisés par la commune de Sfax au profit de l'ASM.
- Deux zaouias : celle de Sidi Bouromana (sises dans une ruelle perpendiculaire à la rue Elqsar) et celle de Sidi Ben Houssein à la rue Bab Jedid.
- Souk Ettooma, un souk non couvert qui s'ouvre sur la rue des teinturiers.

Les autres établissements retenus



Les autres établissements

Type	Nom	Localisation (rue)	Etat de sauvegarde du bâti	Situation foncière	Occupation actuelle
Medersa	Sellami	Abdelkader	Dégradé	Propriété personnelle	A été divisée en 2 locaux, l'un voué au commerce le 2 ^{ème} à la cordonnerie
Ecole historique	Echabab	Rue Elqsar	Etat moyen	Propriété publique	Réaffectation, école pour les non voyants
Ecole historique	Abbassya	Place de la Casbah	Etat moyen	Propriété publique	Ecole de base mais avec un nombre d'élèves en décroissance annuelle
Donjon	Bab-Jebli	Entrée Nord de la médina	Etat moyen	Propriété publique	fermé
Donjon	Messaouda	A l'intersection entre le chemin de ronde est celui nord	Bon état Opération de restauration des murs	Propriété publique	Local d'un marabout. Fermé visité
Petits locaux d'activité	Les 13 Boutiques	Chemin de ronde sud	Dégradées	Propriété communale	Fermées ou squattées
Ancien local de zaouia	Sidi Bourommana	Ruelle proche de la porte ouest de la médina	Dégradé	Propriété publique	Squatté
Ancien local de zaouia	Sidi Benhoussein	Bab Jdid	Dégradé	Propriété publique	Squatté
Souk découvert	Souk Ettooma	Rue des teinturiers	Dégradé	Propriété communale/ Propriété privée	Boutiques ouvertes et d'autres fermées. Espace central squatté comme dégagement par les commerçants de légumes et de fruits du voisinage



3 des 13 boutiques



Le chemin qui mène au donjon Messaouda



Porte de médersa sellami



Donjon de Bab Jebli



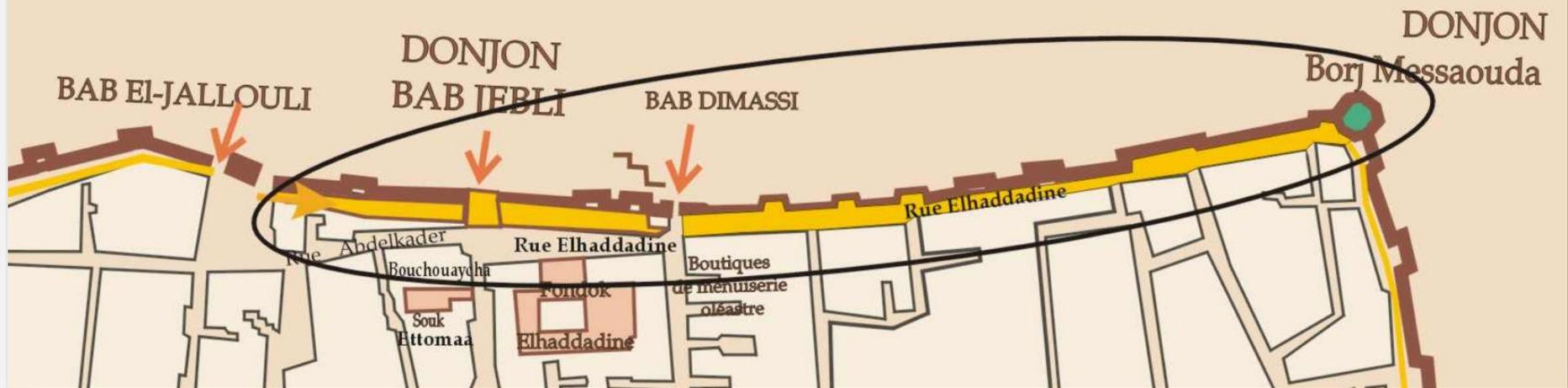
SOUK ETTOOMA

Les différentes séquences du chemin de ronde en médina de Sfax

**SEQUENCE DU CHEMIN DE RONDE DES DEUX DONJONS : BAB JEBLI /*BORJ*
MESSAOUDA**

(Consulter l'annexe 3 pour les photos)

LE CHEMIN DE RONDE DE 2 DONJONS



Conclusion :

Le présent travail a permis de mettre en exergue par diverses investigations (recherche bibliographique et documentaire, enquête de terrain) les potentialités en bâtiments valorisables culturellement et touristiquement.

38 demeures ont été concernées par ce travail dont près de 50% (18 demeures) feront l'objet du plan d'action à établir en 2^{ème} phase de la dite étude. En outre d'autres établissements prospectés (2 donjons, 1 mederssa, 2 écoles, 13 boutiques pour activités artisanales, 2 zaouias et souk ettooma) en vue de la dite valorisation.

Une carte de l'ensemble des demeures a été réalisée avec spécification des 18 maisons retenues pour le plan d'action. Demeures et autres établissements concernés par ce travail ont fait l'objet d'analyse permettant d'en préciser la valeur culturelle et patrimoniale. La Médina de Sfax est fort riche, son chemin de ronde long de 2400 m est une source d'investigations pour consolider la mise en valeur de ce patrimoine et de là sa sauvegarde/protection et son exploitation culturelle voire touristique pouvant concerner une nouvelle proposition de valorisation.

PHASE II

LE PLAN D'ACTION

Introduction :

La valorisation culturelle et touristique du patrimoine Médina se justifie d'une part par un besoin d'affermissement identitaire et d'autre part par le rôle que peut jouer ce patrimoine dans le marketing de la ville, exigeant l'instauration d'une stratégie de sauvegarde et de protection de ce patrimoine.

Cela s'inscrit dans l'effort incessant de promouvoir le tissu patrimonial et culturel médinal, témoin de l'appartenance de la ville à l'histoire universelle.

La valorisation culturelle et touristique des bâtiments les plus appropriés est envisagée en vue d'instaurer une nouvelle dynamique urbaine de substitution capable de changer progressivement le contenu fonctionnel de la médina, actuellement souvent incompatible avec la morphologie du bâti.

Cette opération permettrait de sauver les unités du mobilier résidentiel ou autre, reconnues par leur richesse architecturale, culturelle et historique, et par effet d'entraînement le reste du mobilier.

De ce fait notre plan d'action comportera des interventions suivant les bâtiments sélectionnés en 1^{ère} phase :

Au niveau des demeures et ce selon les résultats de l'enquête réalisée en 1^{ière} phase et la bibliographie consultée : 3 ensembles résidentiels ont été retenus pour être protégés et réaffectés dans le cadre du présent plan d'action :

- ✓ **7 maisons et 1 Aly sises rue Cheikh Tijani**, situés en zone résidentielle ouest, une voie calme où la valeur foncière est élevée avec des demeures de qualité dont les propriétaires sont conscients de leur valeur.
- ✓ **3 maisons de la rue de la Mecque**, une voie commerçante surtout dans la vente du tissu. Elle est très animée et fréquentée par les femmes.
- ✓ **6 maisons et 1 Aly sis rue Sidi Khilil** dans la partie Est de la médina, où la dégradation des maisons est plus rapide que celle en partie Ouest.

Concernant les autres établissements sélectionnés, 5 composantes ont été retenues :

- ✓ **Une séquence intéressante du chemin de ronde** se trouvant en pleine zone commerciale. Elle est composée des deux donjons de Bab Jebli et de *Borj* Messaouda et de la voie qui les relie.
- ✓ **Medersa Sellami, école Chabab et école Abbassya** : Ces établissements avaient joué un rôle historique dans l'enseignement moderne à Sfax. Leurs

anciens élèves figurent actuellement comme les générations qui ont contribué à la construction de la Tunisie indépendante.

- ✓ Deux zaouias ; celle de Sidi Bouromana, sise à la rue Ibn Rochd, perpendiculaire à la Rue Elqsar, et celle de Sidi Ben Houssin à la rue Bab Jdid, qui est parallèle à la rue de la Casbah
- ✓ **Souk Ettooma**, un souk non couvert qui s'ouvre sur la rue des teinturiers actuellement transformé en souk aux fruits et légumes.
- ✓ **Les 13 échoppes** qui sont des petits locaux d'activités aménagés par la commune de Sfax au profit de l'ASM. Actuellement elles sont fermées ou squattées

Concernant le patrimoine d'habitat, le choix d'une liste de 18 maisons nous a été dicté par plusieurs raisons dont :

- Leur bonne situation, sur des voies dégagées et principales de la Médina.
- Leur bonne accessibilité de part leur proximité des portes de la médina.
- Leur potentiel patrimonial et urbain, capable de réussir à développer une dynamique urbaine de substitution de façon équilibrée et entraînante pour l'ensemble des quartiers de la médina de Sfax.

Cependant, comme il s'agit d'une propriété privée, notre plan d'action ne serait que consultatif, cependant on se basera surtout sur la mise en œuvre de la part du pouvoir public national et local, de mesures d'accompagnement capable d'encourager les propriétaires à s'engager dans nos choix de réaffectation

Pour les autres établissements, il s'agit d'une sélection d'établissements de propriété publique surtout représentatifs des fonctions phares assurées en médina : la défense de la ville (rôle joué par les remparts et leurs donjons et chemin de ronde) les fonctions culturelles et cultuelles (Zaouias), celle d'enseignement (les 3 écoles), et celles économiques (les 13 échoppes, et souk Ettooma).

I- Plan d'action pour la revalorisation culturelle et touristique de la médina de Sfax

1- Problématique et contexte : Rappel

La ville de Sfax, vouée à un futur rôle métropolitain international, souffre d'un double handicap :

A l'échelle nationale, malgré la reconnaissance de son gisement patrimonial spécifique, peu de moyens humains et financiers sont consentis à la sauvegarde.

A l'échelle régionale, malgré les quelques efforts fournis, l'état actuel de la médina, principal vestige patrimonial de la ville bloque tout effort de développement global du centre urbain qui fonctionne actuellement à 2 vitesses. Il y a lieu ainsi d'affirmer que ces efforts sont insuffisants, car il n'existe pas de stratégie globale de conservation conjuguée entre l'INP et les différents autres intervenants en médina : les 7 communes et notamment celle de Sfax sachant que cet espace patrimonial est marqueur de l'identité commune de toute la ville et de ses habitants, auxquelles on ajoute les détenteurs et responsables des différents services urbains. Ne faut-il pas aussi rappeler que certains choix urbains communaux à l'exemple de la station de taxi de Bab Casbah, mitoyenne à la muraille, grand vestige historique du monde arabo-musulman classé depuis 1912, a été aménagée en 2012 à l'encontre de ce que stipule le code du patrimoine en ce qui concernant les zones tampons des monuments classés. Ce déraillement de la part de la commune de Sfax devrait dorénavant cesser si elle compte respecter la richesse patrimoniale dont elle est dotée. Plusieurs autres indices confirment cette réalité :

- L'arrêt total du classement de monuments depuis le début du siècle dernier
- La faiblesse des ressources financières injectées dans la sauvegarde
- L'insuffisance du contrôle des transformations encourues au patrimoine privé surtout, risquant de le défigurer voire de le détruire.
- Les difficultés financières que connaît le dossier d'inscription de la ville historique au patrimoine mondial, depuis l'inscription sur la liste indicative en février 2012
- Il faut aussi rappeler la consternation de la majorité des propriétaires des maisons même celles qui décèlent une réelle richesse patrimoniale, et devant l'appât des loyers en faveur d'une cordonnerie industrielle dévastatrice, ils risquent de perdre définitivement la valeur de leur bien.

Devant ce constat, le code du patrimoine n'a pas donné de solutions pour exiger l'intervention efficiente des parties concernées.

2- - Les objectifs assignés au projet

L'objectif général de ce travail consiste à sauvegarder la richesse patrimoniale et culturelle de la médina de Sfax, et dont les témoignages historiques, architecturaux et culturels sont menacés de disparition si on n'intervient pas efficacement.

Divers objectifs spécifiques concourent à la consolidation de cet objectif général, entre autres :

- ✓ La revalorisation du centre historique de la ville de Sfax et la sauvegarde de ses atouts forts menacés
- ✓ La conversion culturelle et touristique des bâtiments emblématiques de la médina constituerait un modèle à suivre pour en provoquer d'autres,

Il est nécessaire d'instauration dans cet espace historique de 24 ha seulement, une dynamique urbaine de substitution capable de faire élever la valeur foncière afin de réussir un réel affinage central et ce par l'injection par les pouvoirs publics de services régionaux (cela a déjà commencé : le siège de l'arrondissement communal de Sfax se trouve dans l'une des ruelle de la médina) qui auront un effet d'entraînement sur leur environnement spatial, le secteur privé suivra. Notre projet aura donc un effet d'entraînement sur tout le reste de l'espace.

3- Description de l'Action

Il s'agit d'instauration une stratégie de sauvegarde et de revalorisation du patrimoine à travers les **trois logiques suivantes**,

- ✓ **La logique patrimoniale** pour parvenir à un équilibre identitaire socioculturel citoyen
- ✓ **La logique économique** pour un marketing d'ordre touristique propre à une future métropole méditerranéenne
- ✓ **La logique urbaine intercommunale**, sachant que les villes sont à l'image de leur centre, et la médina se trouve actuellement dans une situation d'hyper-centralité puisque entourée de la ville européenne au sud, Taparura à l'Est, Sfax-eljadida au nord et Pic-ville, un ancien quartier résidentiel colonial à l'ouest.

Nous espérons que ce plan d'action soit une opération modèle que l'on peut multiplier dans cet espace qui ne se cesse de se dégrader progressivement surtout

dans les zones d'habitat là où le bâtiment est privé et où la cordonnerie industrielle a causé de grands dégâts.

Ce plan d'action nécessite la mise en place d'un programme **d'activités**, en rapport avec les groupements de bâtiments sélectionnés. Chaque activité comporte un nombre de **projets**. Une **fiche d'activité** est élaborée permettant l'exécution des différents projets.

II- Les activités : 6 activités sont proposées :

1-Activité 1 : Activité de reconversion des demeures

Cette activité passera par 2 phases : la 1^{ère} est celle de la restauration, la 2^{ème} est consacrée à la reconversion. Nous proposons le regroupement d'un même type d'activités dans la même rue pour créer l'EVENTEMENT culturel, touristique ou artisanal.

3 projets sont prévus dans cette activité assurant à travers la reconversion de 3 groupements de demeures, la revalorisation du patrimoine privé médinal

a- Groupement de maisons de la rue Cheikh Tijani voué à des unités d'interprétation de la mémoire des lieux à l'exemple de dar Charfi qui a abrité la première centrale syndicale dans la région de Sfax : l'UGTT. Une autre maison au nom des Charfi abritera avec le concours familial une documentation qui aura à commémorer la mémoire des cartographes Charfi du 16^{ème} s. La mémoire familiale pourrait aussi intéresser certaines familles, cela a déjà commencé à la maison Khemakhem.

b- Groupement de maisons de la rue de la Mecque : ces maisons sont situées sur une voie commerciale dans la zone ouest de la médina connue pour être encore une zone résidentielle,

c- Groupement de maisons de la rue Sidi khilil : la zone est investie par la cordonnerie, mais quelques habitants se maintiennent encore, pour les encourager à ne pas quitter leurs maisons, nous proposons pour ces maisons d'abriter des services culturels de proximité, en exemple Dar Bouzid, un café culturel orienté vers la culture cinématographique en Tunisie, avec une touche de la mémoire du cinéaste Nouri Bouzid. Une enquête auprès de ces habitants pourrait nous éclairer sur la demande culturelle des jeunes.

2- Activité 2 : Activité d'intégration de deux donjons dans une séquence de chemin de ronde.

Il s'agit des deux donjons sélectionnés dans une zone d'activités, celui de Bab Jebli et celui de *Borj* Messaouda. Cette activité est orientée vers la dotation de la médina de Sfax d'une première séquence de chemin de ronde qui amorcera la réalisation de la totalité des autres séquences. Cette séquence de chemin de ronde sera un appoint pour le tourisme en médina. L'objectif de cette activité est de créer un parcours touristique captivant allant de Bab Jallouli vers Bab Jebli (Prendre les petits escaliers situés à gauche de l'entrée de la médina qui mènent en hauteur au chemin de ronde sud/est), poursuivre le chemin de ronde vers la porte Dimassi, puis vers la rue pour arriver à *Borj* Messaouda.

Pourquoi le chemin de ronde ?

- ✓ C'est la propriété de l'Etat tunisien, ce qui permet aisément la conversion
- ✓ un chemin de ronde est un ensemble de vides (une voie accolée aux remparts) et de pleins (les donjons différents de formes) qui peuvent servir d'espaces relais culturels et médiatiques pour la valorisation de la ville d'une manière générale.
- ✓ Etant chargé d'histoire, un chemin de ronde relate des événements historiques héroïques que la ville a vécu au passé.
- ✓ Le choix du chemin de ronde permet la découverte d'un parcours linéaire inconnu même des habitants de Sfax, sa réhabilitation est un moyen de protéger la muraille de l'intérieur, ainsi met-il en exergue l'importance des remparts classés
- ✓ il peut constituer un observatoire scrutant la ville basse

Deux projets sont à considérer :

a- Les deux donjons :

- **Le donjon de Bab Jebli** : de forme rectangulaire, ce donjon est composé de 2 unités : un local couvert qui a semble-t-il hébergé une troupe musicale et ce suivant la pancarte existante au dessus de sa porte d'entrée ; ce local est actuellement fermé. Le 2^{ème} espace est une terrasse qui surplombe directement l'entrée nord de la médina, Bab Jebli, et permet une vue intéressante vers le Sud du superbe minaret de la mosquée Bouchoïcha, et du souk couvert des Etoffes ou *Erbaa*, vers l'Est c'est toute la zone marchande de la rue Elhaddadine qui est exposée avec son centre culturel Fondouk Elhaddadine, alors que du côté ouest, c'est la rue Abdekader qui s'expose avec ses auvents et ses balustrades historique récemment rénovés et peints d'un bleu magenta et ce dans le cadre du projet « Circuit touristique de la médina de Sfax dans sa dernière phase ».

- **Le donjon « Borj Messaouda » ou borj lalla Essamra:** de forme octogonale, ce donjon est à l'origine un *ribat*, ce qui est fréquent pour les donjons des remparts à Sfax. Historiquement ce ribat a été occupé par une femme ascète devenu en terme local *marabout* ; de couleur bois d'ébène rappelant la forêt équatoriale africaine, Messaouda, a été prise par la légende qui la rapproche du marabout Sidi Mansour dont la zaouia est situé à 12 km de la ville de Sfax, proche d'un fort Byzantin, « Borj Gzal ». Actuellement ce donjon qui abrite le tombeau de l'ascète est fermé mais dont la clé est entre les mains d'une famille qui l'a auparavant squatté.

Les deux donjons ont été restaurés par les services de l'Institut National du Patrimoine, ils sont donc visiblement en bon état de l'extérieur, ce qui n'est pas le cas du chemin de ronde lui-même.

b- Le chemin reliant les deux donjons : ce chemin n'est pas continu, il est entrecoupé par la porte Dimassi. A part la rue Elhaddadine qui est en même temps une section de ce chemin de ronde, le reste du chemin n'est pas dégagé dans toutes ses sections. Plusieurs obstacles existent, ils sont le résultat d'un squattage ou de tassement d'ordures dont les origines sont multiples. Il ya donc lieu de dégager toutes les sections de ce chemin de ronde pour qu'il soit opérationnel.

3- Activité 3 : Les deux zaouias proposées sont disponibles pour leur reconversion/valorisation

Cette activité a pour but de sauver ce type de monument religieux et de créer à l'intérieur de ces 2 locaux, un service de proximité à l'exemple de la bibliothèque de quartier sise la zaouia Sidi Elmirati, vouée aux enfants. Ces services seront choisis selon les recommandations de la commune et des autres intervenants dans la ville. Alors que la zaouia Sidi Bourommana qui est relativement vaste est squattée et fermée, celle de Sidi Ben Houssin exigü, est fermée. Elle fut auparavant accordée à une association qui ne l'a jamais utilisée. Actuellement, elle est donc fermée. Le bâti des deux locaux est dégradé, une opération de réappropriation des lieux par les pouvoirs locaux est nécessaire en vue d'une restauration efficiente qui les prépare à la reconversion fonctionnelle.

4- Activité 4 : une médersa, et 2 écoles :

Medersa ou école Sellami : A l'origine, c'était une ancienne belle maison médinale qui fut consacrée par son propriétaire à l'enseignement des garçons. Situé à la rue Abdekader, cette ancienne école a été divisée entre un atelier de la cordonnerie et un commerce.

Ecole Chabeb : située à la rue Elqsar, cette école n'a pas changé de vocation, elle abrite actuellement un enseignement voué aux non voyants. Son plan rappelle celui des maisons médina, avec sa cour centrale et ses salles ombragées par un portique à plus d'une arcade.

Ecole Abbassya : Cette école de filles était à l'origine un hôpital (*maristène* suivant l'ancienne appellation locale). Elle fonctionne encore mais le nombre de ses élèves garçons et filles est en train de diminuer.

Ces 3 locaux sont à sauvegarder sans trop bousculer les activités qu'ils abritent à par celle de la medersa Sellami, et ce afin de protéger la mémoire collective de ces lieux qui ont permis à toute une générations de jeunes garçons et filles, de poursuivre un enseignement moderne avant même l'indépendance. Ces établissements d'enseignement sont à visiter par leurs anciens élèves et à faire visiter aux étrangers afin de découvrir leur valeur historique et emblématique. Etant un appont pour le tourisme matériel et immatériel relatif au premier enseignement moderne à Sfax, il est recommandé de créer dans chaque établissement **une vitrine ou un coin archive** qui préservera par la photo et par les autres documents scolaires la mémoire de ces lieux, celle de leurs anciens élèves et celles aussi de leurs enseignants.

5- Activité 5 : souk Ettooma (souk de la laine)

Ce souk rectangulaire sans être linéaire possède une bonne situation, car il est situé dans l'ancienne zone d'activités près de la porte nord de la médina : *Bab Jebli*. Il se trouve aussi à proximité du souk linéaire couvert, *Erbaa* ou souk des étoffes, et du centre culturel Fondok Elhaddadine. Il est constitué d'une cour centrale et d'un nombre de boutiques au rez-de-chaussée vouées historiquement au métier de la laine et à son commerce. Des escaliers y mènent aux échoppes de l'étage reliées entre elles par une petite voie à balustrade en bois. Ce souk ne fonctionne actuellement qu'en partie, son dernier tisserand a abandonné les lieux laissant son échoppe avec tout son matériel et sa matière première qui retracent la mémoire du local. Nous proposons de sauvegarder dans ces échoppes les activités artisanales existantes et surtout le local du dernier tisserand pour la visite, et ce en incluant dans les visites touristiques ce souk, en encourageant financièrement les artisans à se maintenir dans leurs spécialités, et en trouvant des débouchés pour la production artisanale historique. Dans les locaux fermés appartenant à la commune de Sfax, les propositions des jeunes diplômés de l'Institut Supérieur des Arts et Métiers de Sfax, seront prises en considération. Il ya lieu aussi d'aménager sans bousculer son agencement de base, la cour de ce souk en espace de repos,

servi par le café existant, lors d'une visite en médina. Cette activité permettra d'encourager les propriétaires des locaux fermés à rouvrir leur porte. Cette activité permettra aussi la promotion des métiers d'artisanat tombés en désuétude, et par effet d'entraînement la rue attenante à ce souk, rue des teinturiers actuellement vivant le chaos, fonctionnera nettement mieux.

6- Activité 6 : les 13 boutiques de la rue El kasbah :

Ces échoppes ont une bonne situation car sises dans une rue dégagée, celle de la Casbah, leur mitoyenneté avec le café Diwan situé dans l'un des donjons des remparts, les prépare à recevoir la clientèle du café, cependant ces échoppes sont actuellement fermées voire squattées. Il faut rappeler qu'une ancienne opération a eu lieu en faveur de ces locaux, il s'agit de leur location au profit d'artisans artistes débutants, cependant l'opération a échoué entre autre à cause de l'exigüité des échoppes, c'est pourquoi un réaménagement de ces boutiques est nécessaire pour les agrandir aux dépens de leur nombre. Une fois agrandies et restaurées, ces boutiques pourront recevoir de nouveau les artistes débutant à raison d'un loyer symbolique.

III- Les fiches activités

Concernant la budgétisation des projets de revalorisation des demeures, ce qui n'est d'ailleurs pas demandé dans les termes de référence, nous proposons toutefois le tableau suivant tout en insistant sur son caractère estimatif.

Etat	Coût /m ²
Bon	Entre 150 et 400d/m ²
moyen	Entre 400 et 900d/m ²
délabré	Entre 900 et 1300d/m ²
très délabré	Entre 1300 et 3000d/m ²

En ce qui concerne les autres projets, nous nous sommes limités à la budgétisation de la séquence du chemin de ronde proposée, dont on explique le déroulement de l'action et sa budgétisation.

FICHE ACTIVITE 1

INTITULE DE L'ACTIVITE	Activité de reconversion culturelle ou touristique des maisons
LES ACTEURS DE L'ACTIVITE	
Responsable Principal	Les propriétaires des maisons
Partenaires	Partenaire 1: INP pour le contrôle scientifique des travaux de restauration et reconversion, et pour la préparation de dossiers de classement de certaines maisons

	Partenaire 2 : la commune de Sfax pour la supervision administrative	
	Partenaire 3: ASM Sfax pour le suivi des travaux de restauration et de reconversion	
	Partenaire 4: ARRU L'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine, pour orienter ses projets en médina vers la requalification urbaine des 3rues en question	
	Partenaire 5: Délégation régionale de la culture pour soutenir les choix culturels des propriétaires	
	Partenaire 6: Commissariat régional du tourisme pour soutenir les choix touristique des propriétaires	
	Partenaire 7: Office de l'artisanat à Sfax pour soutenir les propriétaires en cas de choix d'une activité artisanale de reconversion	
	Partenaire 8: La Direction du Développement Régional	
	Partenaire 9: Tissu associatif existant dans les quartiers médina ou œuvrant en médina	
	DETAIL BUDGETAIRE PAR PROJET :	
<p>Nous avons pris en considération uniquement le coût de la restauration de la maison. Concernant le coût de l'aménagement pour assoir l'activité, il sera fixé à temps et en rapport avec le type d'activité choisi par le propriétaire. Le coût qu'on propose est au m² du bâti patrimonial, il demeure cependant approximatif puisque lié à l'état même du bâti et au coût des travaux et celui des matériaux au moment de la restauration.</p>		
	Intitulé	Coût
PROJET 1 :	Groupement de maisons de la rue Cheikh Tijani	1 600 000 d
PROJET 2 :	Groupement de maisons de la rue de la Mecque	710 000 d
PROJET 3 :	Groupement de maisons de la rue Sidi khilil	2 100 000 d
COÛT TOTAL DE L'ACTIVITE		4 410 000 d
INDICATEURS D'EXECUTION		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le classement de maisons par l'INP en tant que patrimoine national à sauvegarder ✓ Visites répétées des jeunes grâce au renforcement des activités culturelles en médina ✓ Le nombre accru de visites des touristes en médina 		
INDICATEURS D'IMPACT		

- ✓ Hausse de la valeur foncière au voisinage des maisons sélectionnées
- ✓ Reclassement des logements dans l'assiette fiscale communale (taxe locative)
- ✓ Régression du nombre de délits dans les rues de l'activité
- ✓ Le renforcement du tissu associatif en médina par le nombre d'associations nouvellement créées.
- ✓ La réappropriation des maisons par leurs propriétaires initiaux
- ✓ L'achat des maisons par de nouveaux propriétaires qui ne sont pas des cordonniers
- ✓ Retour de la fonction résidentielle au profit des jeunes

PROJETS D'ACCOMPAGNEMENT

- ✓ Juridique : actualisation du code du patrimoine donnant lieu à une législation protégeant le patrimoine privé dans les ensembles urbains patrimoniaux
- ✓ intervention de la commune et de l'ARRU pour l'enfouissement des réseaux, ravalement des murs et pavage de la chaussée dans les 3 rues de l'activité
- ✓ Consolidation de la sécurité dans les différents quartiers de la médina surtout dans sa partie Est.

FICHE ACTIVITE 2

INTITULE DE L'ACTIVITE	Aménagement d'une séquence de chemin de ronde en se basant sur deux donjons et la section de chemin de ronde qui les relie	
LES ACTEURS DE L'ACTIVITE		
Responsable Principal	La commune de Sfax	
Partenaires	Partenaire 1 : INP	
	Partenaire 2 : ASM Sfax	
	Partenaire 3 : L'ARRU Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine pour étendre ses travaux en médina dans ce nouveau type d'itinéraire	
	Partenaire 4 : Délégation régionale de la culture pour réactiver le local musical du donjon Bab Jebli actuellement fermé	
	Partenaire 5 : Direction des affaires religieuses pour permettre la visite touristique du donjon Massaoua.	
	Partenaire 6 : Délégation régionale du tourisme pour soutenir ce choix et s'engager dans la vente de ce produit.	
	Partenaire 7 : FTAV , la Fédération Tunisienne des Agences de Voyage pour vendre ce produit	
	Partenaire 8 : La Direction du Développement Régional.	
	Partenaire 9 : Le tissu associatif existant dans les quartiers de la médina	
DETAIL BUDGETAIRE PAR PROJET		
	Intitulé	Coût
Projet des deux donjons	Réappropriation des donjons et leur ouverture pour la visite.	
Projet du chemin de ronde reliant les deux donjons	-Réappropriation du chemin, -sa réhabilitation, son dégagement -son ouverture aux visiteurs du côté ouest, - du côté Est, restauration de la muraille de l'intérieur, enfouissement des réseaux et dallage du chemin.	
COÛT TOTAL DE L'ACTIVITE		2 550 000 d

INDICATEURS D'EXECUTION
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Ouverture des deux donjons à la visite ✓ Disparition de tous les obstacles du chemin de ronde ✓ Ouverture de toute la séquence aux visiteurs ✓ Vente par les agents du tourisme de cette séquence du chemin de ronde ✓ Le nombre de visiteurs, nationaux et étrangers
INDICATEURS D'IMPACT
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Programmation du reste des séquences du chemin de ronde ✓ Sécurisation de toute la zone : prévoir des missions constantes de police tournante
PROJETS D'ACCOMPAGNEMENT
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Appropriation par la ville de tous les donjons de la séquence ✓ Création d'un corps municipal pour gérer et exploiter le chemin ✓ Sécuriser les <i>ghorfas</i> ou boutiques à l'étage, qui possèdent des ouvertures directes sur le chemin de ronde

**Estimations préalables de la restauration
et de la réhabilitation de la séquence
de chemin de ronde Bab Jebli/Borj Messaouda**

Cette opération de réhabilitation ou plutôt de requalification urbaine s'inscrit dans le cadre d'un processus de revitalisation et de régénération du territoire dans lequel s'intègre notre architecture traditionnelle menacée ou à mettre en valeur. Une intervention intégrée dans son contexte historique, urbain, économique et socioculturel, issue d'une décision, voire d'une volonté politique de mise en valeur et une vision globale, multisectorielle non limitée à une approche simpliste technique ou urbaine, afin de joindre l'approche patrimoniale à l'amélioration de la qualité de vie des usagers de la médina. Il faut ainsi impliquer les usagers et entendre leurs voix pour garantir la faisabilité et la durabilité de l'intervention.

Il est indispensable de bien évaluer les opérations précédentes pour les choix et les solutions. Il est recommandé de ne pas avoir les mêmes choix systématiques pour ne pas tomber dans la monotonie. Ceci dit, la richesse de la médina est dans la richesse et la variété des typologies de ses détails. La monotonie peut tuer son authenticité.

Etapas d'une éventuelle intervention

- Fixation des objectifs de l'intervention.
- Délimitation du domaine physique d'intervention
- Diagnostic intégré
- Identification des désordres et de leurs causes directes et indirectes.
- Identification des besoins et des attentes des résidents et ou des usagers

- Analyse et réflexion stratégique à partir des résultats exprimés dans le diagnostic.
- Etablir les choix et prévoir la réalisation d'un plan d'action par l'établissement du choix des scénarios d'intervention « scénario-objectif ».
- Action de réhabilitation.

Travaux à réaliser dans cette séquence du chemin de ronde

- Réhabilitation du réseau d'assainissement permet de protéger les remparts et l'ensemble du bâti des affaissements et des désordres dus aux multiples infiltrations. Les eaux de ruissellement sont aussi néfastes que les eaux usées en cas de mauvaise évacuation.
- Enfouissement des réseaux aériens, torsadés de la STEG, ainsi que les câbles de la Telecom, aussi ceux de l'éclairage public. Il faut une prévention contre les rats qui constituent une menace réelle pour la totalité des réseaux. Les bâtiments dont la typologie défigure le paysage urbain et les constructions anarchiques anciennes ou récentes dans le chemin de ronde doivent faire l'objet d'un débat afin de trouver une solution pour dégager le chemin de ronde
- La restauration intérieure de la muraille constitue une étape primordiale dans notre action, le joint entre la rue et les remparts doivent être bien traités pour ne plus favoriser les infiltrations, ce qui protégera l'intégrité de nos remparts. Les déchets doivent être éloignés des remparts afin d'empêcher les incendies multiples qui l'ont gravement affecté.
- Reprise de l'enduit et ou la maçonnerie selon la nécessité dans les façades atteintes par l'humidité, traitement des éventuelles fissurations et éradication des causes. Les blindages et consolidations nécessaires doivent être réalisés.
- Pavage adéquat, bien choisi, indépendamment des choix précédents.
- Badigeonnage et peinture du bois et du fer forgé entretenu, restauré ou repris.
- Signalétique.
- Une fois ces travaux réalisés, le contrôle des travaux est une nécessité pour ne pas défigurer le paysage urbain réhabilité.

Coût estimé des travaux de réhabilitation de la séquence du chemin de ronde

unité	Coût mètre/linéaire	Quantité	Coût total
300 m	8500d/ml	300 ml	2.550.000 d

FICHE ACTIVITE 3

INTITULE DE L'ACTIVITE	Les deux zaouias : reconversion/valorisation	
LES ACTEURS DE L'ACTIVITE		
Responsable Principal	La commune de Sfax	
Partenaires	Partenaire 1 : Direction régionale des affaires religieuses	
	Partenaire 2 : L'INP	
	Partenaire 3 : La délégation culturelle de Sfax	
	Partenaire 4 : Ministère de l'environnement et du développement durable	
	Partenaire 5 : L'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine ARRU	
	Partenaire 6 : La Direction du Développement Régional	
	Partenaire 7 : Tissu associatif en médina	
DETAIL BUDGETAIRE PAR PROJET		
	Intitulé	Coût
PROJET 1 :	Zaouia Sidi Bourommana	A estimer
PROJET 2 :	Zaouia sidi Benhoussin	A estimer
COUT TOTAL DE L'ACTIVITE		
INDICATEURS D'EXECUTION		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Réappropriation par les pouvoirs locaux des zaouias ✓ Ouverture des Zaouias pour un fonctionnement de services de proximité ✓ Nombre des jeunes visiteurs aux deux locaux 		
INDICATEURS D'IMPACT		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Amélioration du paysage urbain près de la porte ouest : Bab Gharbi ✓ Amélioration du paysage urbain de la rue Bab Jdid 		
PROJETS D'ACCOMPAGNEMENT		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Encourager les jeunes à visiter la zone ouest de la médina : école Chabeb et Zouia sidi Bourommana et sidi Benhoussin ✓ Encourager la réalisation de projets innovants dans les deux locaux 		

FICHE ACTIVITE 4

INTITULE DE L'ACTIVITE	Reconversion de Medersa Sellami et les deux écoles Chabeb et Abbassya	
LES ACTEURS DE L'ACTIVITE		
Responsable Principal	Propriétaire de la Médersa et le Ministère de l'Education Nationale	
Partenaires	Partenaire 1 : Communes de Sfax	
	Partenaire 2 : INP pour la restauration	
	Partenaire 3 : ASM Sfax pour le suivi des travaux d'entretien	
	Partenaire 4 : Direction régionale de l'Education de base	
	Partenaire 5: Le tissu associatif enseignant, comme les rassemblements informels même, des anciens des 2 écoles et Medersa.	
	Partenaire 6 : Commissariat régional du tourisme	
	Partenaire 7 : Syndicat des enseignants de l'enseignement de base pour enrichir la vitrine ou le coin archive de l'école ou médersa et y organiser des visites guidées	
DETAIL BUDGETAIRE PAR PROJET		
	Intitulé	Coût
PROJET 1 :	Restauration de medersa Sellami	A estimer
PROJET 2 :	Entretien de l'école Chabeb	A estimer
PROJET 3 :	Entretien de l'école Abbassya	A estimer
COUT TOTAL DE L'ACTIVITE		-
INDICATEURS D'EXECUTION		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Organisation de visites guidées aux écoles, à l'échelle régionale et nationale ✓ Restauration de medersa Sellami et réhabilitation des deux écoles ✓ L'existence d'une riche signalétique concernant l'historique des 3 bâtiments 		
INDICATEURS D'IMPACT		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ D'autres anciennes écoles demandent à être réhabilité aussi, comme l'ancienne école primaire des filles à Pic-ville : El-Fatet 		
PROJETS D'ACCOMPAGNEMENT		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Amélioration de l'environnement urbain des 2 écoles et medersa : dallage des voies, éclairage, ✓ Amélioration du paysage urbain environnant. Le dégagement de la façade Abbassya des étalages de vente de la friperie comme exemple. 		

FICHE ACTIVITE 5

INTITULE DE L'ACTIVITE	Souk Ettooma	
LES ACTEURS DE L'ACTIVITE		
Responsable Principal	La commune de Sfax en tant que tel et en tant que propriétaire de certaine boutiques + les propriétaires des locaux d'activités	
Partenaires	Partenaire 1 : INP pour le contrôle scientifique des travaux	
	Partenaire 2 : ARRU pour l'exécution des travaux	
	Partenaire 3 : ASM Sfax pour le suivi des travaux	
	Partenaire 4 : UTICA car il s'agit d'un espace d'activités	
	Partenaire 5: La Direction du Développement Régional	
	Partenaire 6 : Office National de l'Artisanat à Sfax	
	Partenaire 7 : FTAV pour vendre le produit	
	Partenaire 8 : Commissariat régional du tourisme à Sfax	
	Partenaire 9 : Tissu associatif existant dans les quartiers de la médina	
DETAIL BUDGETAIRE PAR PROJET		
	Intitulé	Coût
PROJET 1 :	Travaux de restauration	A estimer
PROJET 2 :	Sauver le dernier local du dernier tisserand du souk	A estimer
PROJET 3 :	Réouverture des locaux, à encourager	A estimer
PROJET 4 :	Aménagement d'un local type pour présenter l'historique du souk	A estimer
PROJET 5 :	Aménagement de la cour du souk en espace convivial de repos	A estimer
COUT TOTAL DE L'ACTIVITE		A calculer
INDICATEURS D'EXECUTION		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Sotie des squatteurs du souk ✓ Vente du souk en tant que produit touristique ✓ Nombre de visiteurs locaux ou étranger 		

INDICATEURS D'IMPACT

- ✓ Réminiscence des métiers d'artisanat tombés en désuétude
- ✓ Amélioration du paysage urbain de la rue des teinturiers

PROJETS D'ACCOMPAGNEMENT

- ✓ Juridique : éclaircir la situation de la propriété foncière des différentes composantes du souk
- ✓ Responsabiliser les commerçants de la rue des teinturiers pour ne plus squatter par leurs produits le souk en question.

FICHE ACTIVITE 6

INTITULE DE L'ACTIVITE	Les 13 boutiques, rue la Casbah	
LES ACTEURS DE L'ACTIVITE		
Responsable Principal	La commune de Sfax	
Partenaires	Partenaire 1 : INP	
	Partenaire 2 : ASM Sfax	
	Partenaire 3 : ARRU	
	Partenaire 5: Direction du Développement Régional,	
	Partenaire 6 : Office National d'Artisanat à Sfax	
	Partenaire 7 : Institut Supérieur des Arts et des Métiers de Sfax	
Partenaire 8: Tissu associatif existant œuvrant dans les métiers d'artisanat		
DETAIL BUDGETAIRE	Intitulé	
Projet unique	Restauration/Aménagement	Coût
COÛT TOTAL DE L'ACTIVITE		A estimer
INDICATEURS D'EXECUTION		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Le nombre des demandes de location des boutiques auprès de l'ASM Sfax ✓ Le nombre de visiteurs des boutiques ✓ L'importance des achats des produits des boutiques 		
INDICATEURS D'IMPACT		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Consolidation de la sécurité sur la petite voie des 13 boutiques ✓ Augmentation du nombre de visiteurs du café Diwan ✓ Consolidation des relations de voisinage avec les habitants de la rue la Casbah ✓ Régression du nombre de délits dans la zone 		
PROJETS D'ACCOMPAGNEMENT		
<ul style="list-style-type: none"> ✓ Intégration des 13 boutiques dans un projet de chemin de ronde de la zone ✓ Réhabilitation de la Rue la Casbah (ravalement des murs, enfouissement des réseaux et dallage de la voie). ✓ Reconversion et revalorisation des deux maisons Affès, connues pour leur valeur patrimoniale 		

Estimation globale de réhabilitation des bâtiments	Coût
Reconversion culturelle ou touristique 3 groupes de maisons	4 410 000 d
Aménagement de la séquence de chemin de ronde des 2 donjons	2 550 000 d
Coût total	6 900 0000
<p>L'estimation du coût de réhabilitation des autres bâtiments n'est pas actuellement possible à cause de l'inaccessibilité de ces bâtiments squattés et fermés par leurs squatteurs. Concernant Souk Ettooma la majorité des bâtiments est fermée par leurs propriétaires.</p>	

Conclusion de la deuxième phase

La sauvegarde d'un patrimoine urbain d'une valeur historique et patrimoniale assurée, devient une action complexe lorsqu'il s'agit d'un patrimoine privé

qui sont des fois incapables de le protéger pour plusieurs raisons dont l'enchevêtrement de sa propriété foncière et le coût excessif de sa restauration.

La revalorisation de bâtiments en médina de Sfax, est un ensemble de projets ponctuels certes mais ayant cependant un effet positif sur le reste du tissu patrimonial médinal. Le foncier connaîtra une hausse louable et « chassera » les activités incompatibles avec ce type d'espace urbain connu par sa fragilité.

Ce plan d'action est une opération modèle que l'on peut multiplier dans cet espace qui ne se cesse de se dégrader progressivement surtout dans les zones d'habitat là où le bâtiment est privé et où la cordonnerie non artisanale voire industrielle, a causé de grands dégâts.

Conclusion Générale :

Recommandations globales et mesures d'accompagnement pour la réalisation de tout projet de reconversion fonctionnelle adaptée en médina

Toute valorisation d'un espace patrimonial et la médina de Sfax en est un, nécessite la mise en place de mesures d'ordre institutionnel, juridique et financier basées sur les orientations fondamentales suivantes :

- ✓ Renforcement de la politique de réhabilitation, en réformant le système institutionnel, juridique et financier afin de répondre aux enjeux et objectifs stratégiques du développement durable.
- ✓ Elaborer des propositions de réajustement et de rédaction des textes juridiques, que ce soit à l'échelle nationale, la révision du code du patrimoine en le dotant de textes applicatifs, et à l'échelle régionale
- ✓ L'instauration d'une réglementation d'urbanisme appropriée à la médina, et surtout à son patrimoine privé d'une grande valeur architecturale et architectonique, par une étude typologique et morphologique exhaustive, et une approche globale incluant le quartier du vieux port et une partie de Pic ville comme patrimoine étroitement lié à la médina.
- ✓ Réactiver le dossier d'Inscription de Sfax sur la liste du patrimoine mondial.

Il faut cependant indiquer que le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur étant le meilleur outil de gestion urbaine dans les quartiers anciens, mais sa réalisation est très difficile. Depuis la création du code du patrimoine en 1994, aucun PSMV n'a été réalisé même pas pour la médina de Tunis. Toutefois il est recommandé de mettre en place un système de gestion composé d'un plan et d'un comité de gestion, comme proposé par l'UNESCO pour les biens inscrits sur la liste du patrimoine mondial. Dans ce cas, le SIG est la meilleure solution, vu qu'il s'agit d'un fond cartographique en interaction avec une base de données qui peut être mise à jour en temps réel. L'éventuel comité de gestion sera composé des acteurs principaux dans la médina, à savoir, l'INP, la commune de Sfax, l'Agence de Mise en Valeur et Protection du Patrimoine Culturel à Sfax, la Fédération Tunisienne des Agences Voyage à Sfax, et les usagers de la médina en impliquant les représentants des différentes activités appartenant à l'UTICA, les habitants doivent être représentés dans ce comité.

Par ailleurs, les éventuelles opérations privées doivent être bien encadrées. Faut-il ainsi penser à une mobilisation citoyenne associative, afin d'ouvrir un dialogue avec l'ensemble des acteurs et en même temps de sensibiliser les usagers.

Concernant le paysage urbain qui n'encourage ni les visiteurs encore moins les investisseurs, trouver des solutions efficaces pour le dégagement des ordures en effectuant un plan de gestion des ordures, efficace et réaliste, en dotant la commune de Sfax des moyens humains et financiers nécessaires, afin d'assurer un environnement sain en améliorant les conditions de vie des usager. Cela a commencé avec la mise en place d'un « éco point » du côté Est et dont on attend le plein fonctionnement, pour en faire le bilan et éventuellement créer une copie dans la partie ouest de la médina.

Mettre en œuvre les procédures administratives liées à la compatibilité des activités, dans la lutte contre la cordonnerie non artisanale, éventuellement la friperie et renforcer l'action de lutte face à ce dérapage fonctionnel qui nuit à un espace historique fragile.

Réaliser une opération de requalification urbaine pour les artères principales de la ville, les endroits à haut potentiel patrimonial, à l'image des trois rues proposées. Cette opération doit prendre en compte la mise en valeur des accès de la ville, car il ne s'agit pas en fait d'un unique enjeu culturel, c'est en même temps le paysage urbain risquerait de perdre ses qualités patrimoniales. Cette action se fait principalement selon deux axes :

- ✓ Améliorer l'environnement immédiat pour drainer les investisseurs éventuels pour réaliser des projets adaptés au tissu médinal, à la morphologie urbaine de cet espace et en harmonie avec toutes ses qualités urbaines.
- ✓ Favoriser la sauvegarde de la qualité intrinsèque du bâti en suivant une organisation spatiale et typologie qui ne bouleverserait pas les qualités urbaines historiques de cet espace.

Une médiatisation permanente et efficiente du patrimoine médinal à toutes les échelles (régionale, nationale et internationale) à travers différents supports (brochures plan guide de la médina, site Web, CD objets d'art « souvenir de Sfax », court métrage...) est nécessaire.

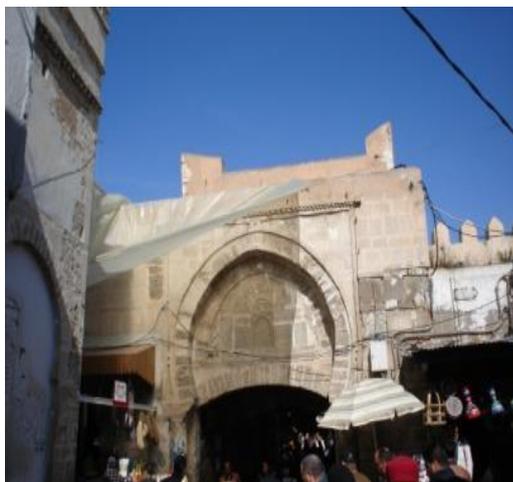
Une attention particulière devrait être accordée à l'inscription de la ville historique au patrimoine mondial et au classement des monuments qui n'ont pas été classés, comme aussi les maisons les plus représentatifs de la ville médiévale de Sfax à part Dar Jallouli, siège du musée d'arts et traditions populaires.

ANNEXE PHOTOS

CHEMIN DE RONDE DES DEUX DONJONS : BAB JEBLI /BORJ MESSAOUDA



Donjons Bab Jebli et chemin de ronde





Borj Bab Jebli de l'extérieur Petite fenêtre des *ghorfas*



Rue Elhaddadine Vers Borj Messaouda

