



**Rapport de la mission de conseil conjointe  
Centre du Patrimoine mondial – ICOMOS – ICCROM à la**

**Médina de Sousse (Tunisie)**

**Mission étendue à la  
Kairouan  
Médina de Tunis**



**Du 9 au 14 janvier 2023**

## Table des matières

Remerciements.....	4
Acronymes.....	5
<b>RÉSUMÉ ET LISTE DE RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>MÉDINA DE SOUSSE .....</b>	<b>11</b>
<b>I. LE BIEN.....</b>	<b>11</b>
1) Nom du bien et historique de son inscription .....	11
2) Synthèse de la déclaration de valeur universelle exceptionnelle .....	11
3) Identification des attributs qui contribuent à la VUE.....	12
5) Référence sommaire aux décisions et questions clés des rapports sur l'état de conservation (SOC).....	12
<b>II. RÉSUMÉ DU SYSTÈME NATIONAL DE GESTION POUR LA PRÉSERVATION ET LA GESTION DU BIEN DU PATRIMOINE MONDIAL .....</b>	<b>13</b>
1) Cadre légal.....	13
2) Système de gestion.....	15
<b>III. LA MISSION.....</b>	<b>15</b>
<b>IV. EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DU BIEN.....</b>	<b>16</b>
1) Question 1 : Évaluation de l'état de conservation global .....	16
2) Question 2 : La protection et la gestion du bien .....	24
<b>V. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>33</b>
<b>KAIROUAN .....</b>	<b>38</b>
<b>I. LE BIEN.....</b>	<b>38</b>
1) Nom du bien et historique de son inscription .....	38
2) Synthèse de la déclaration de valeur universelle exceptionnelle .....	38
3) Identification des attributs qui contribuent à la VUE.....	39
<b>II. LA MISSION .....</b>	<b>40</b>
<b>III. OBSERVATIONS .....</b>	<b>40</b>
<b>IV. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>44</b>
<b>MÉDINA DE TUNIS.....</b>	<b>46</b>
<b>I. LE BIEN.....</b>	<b>46</b>
1) Nom du bien et historique de son inscription .....	46

2) Synthèse de la déclaration de valeur universelle exceptionnelle .....	46
3) Identification des attributs qui contribuent à la VUE .....	47
II. LA MISSION .....	47
III. OBSERVATIONS .....	48
IV. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS .....	51
<b>ANNEXES .....</b>	<b>52</b>
<b>Annexe 1 : Termes de référence de la mission .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Annexe 2 : Composition de la mission .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Annexe 3 : Programme de la mission.....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Annexe 4 : Listes des participants aux réunions .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Annexe 5 : Déclarations de valeur universelle exceptionnelle .</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Annexe 6 : Cartes et illustrations .....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>Annexe 7 : Systèmes législatifs affairant aux immeubles menaçant ruines (quatre exemples).....</b>	<b>Error! Bookmark not defined.</b>

## Remerciements

La mission consultative du Centre du patrimoine mondial/ICOMOS/ICCROM remercie l'État partie (la Tunisie), et plus particulièrement le ministère des Affaires culturelles, son Institut national du patrimoine (INP) pour l'excellente organisation de la mission, la facilitation des inspections de sites et les présentations informatives.

Une reconnaissance particulière est faite :

A Sousse, pour l'accompagnement précieux et dévoué de Mme Manel Chaari, Architecte en chef et gestionnaire de la Médina de Sousse, la sollicitude et le temps accordé par Monsieur le Maire, Mohamed Ikbal Khaled, mais aussi pour leur équipes, M. Ghazi Abouda (Conservateur du patrimoine, INP), M. Mohamed Ali Khorchfi (Conservateur du patrimoine, INP), M. Montassar Chahloul (Technicien dessinateur, INP), Anis Hajlaoui (Inspecteur régionale du Sahel, INP), Lotfi Belhouichet (conservateur du musée archéologique de Sousse, INP), M. Tarak Abouda (Agence de mise en valeur du patrimoine et de promotion culturelle (AMVPPC), Mme Leila Hamrouni (AMVPPC), M. Moez Naija (Directeur général des services techniques de la Municipalité), Mme Manel Makhoulf (Architecte responsable de la Médina au sein de la Municipalité), M. Youssef Jrad, (Technicien en urbanisme au sein des services des permis de bâtir de la Municipalité), M. Maher Amara (Directeur des travaux, Municipalité de Sousse), Mme Sonia Ben Abdallah (Directrice bâtiments communaux, Municipalité de Sousse), Mme Sonia Ben Mariam (Ingénieur civil, Municipalité de Sousse), Mme Haifa Chehata (Ingénieur civil, Municipalité de Sousse), M. Chaouch Raoudha (Directeur de coordination, Direction régionale de l'équipement de Sousse), et les représentants de la société civile M. Khaled Aissa (Association AREMS), Amar Baaziz (Union culturelle de Sousse), M. Anis Boufrikha (WeLoveSousse), M. Abdeljelil Bouraoui (Association de sauvegarde de la Médina de Sousse (ASM), M. Mounir Bouraoui (Secrétaire général, ASM Sousse), Mme Yosra Knaz (Présidente, Association Sousse Demain), Mme Dhlia Essmaid, (Association Sousse Demain), Mme Alef Ghannouchi (Enseignante chercheure, Architecte), M. Sofiane Ben Moussa (Directeur du département d'histoire, Faculté des lettres et des sciences humaines de Sousse (FLSH)).

A Kairouan, pour l'accompagnement édifiant de M. Fethi Bahri, gestionnaire du bien et de Mme Suheir Belqarwiya, architecte de l'INP.

A Tunis, pour l'accueil de M. Faouzi Mahfoudh, Directeur général de l'INP, et pour les échanges fructueux avec Mme Hamida Rhouma (Directrice du centre scientifique et technique du patrimoine et point focal pour le patrimoine mondial, INP), Mme Radia Ben Mbarek, (Direction de sauvegarde des sites et monuments), Mustapha Khanoussi (conseiller du ministre de la Culture), M. Moez Tobel (Directeur technique à l'AMVPPC) et l'accompagnement chaleureux et instructif de Montassar Jmour, Gestionnaire de la Médina de Tunis, lors de la visite de site.

Ces personnes (et d'autres) ont grandement contribué à la conduite efficace et efficiente de la mission et ont été diligents face aux nombreuses demandes de clarification ou d'information.

La mission tient à présenter ses remerciements particuliers à M. Chokri Cherif, pour l'avoir conduite prudemment sur les sites visités tout au long de son séjour en Tunisie, et pour avoir facilité grandement la réalisation de la mission.

## Acronymes

AFD :	Agence Française de Développement
AIMF :	Association internationale des maires francophones
AMVPPC :	Agence de mise en valeur du patrimoine et de promotion culturelle
ARRU :	Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine
ASM :	Association de sauvegarde de la Médina de Sousse
AUGT :	Agence d'urbanisme du Grand Tunis
Dollar E.U. :	Dollar des États-Unis
DNT :	Dinar tunisien
ECS :	Etude de circulation et de stationnement
FLSH :	Faculté des lettres et des sciences humaines
FSD :	Fonds saoudien pour le développement
HUL :	<i>Historic Urban Landscape</i> , Recommandation de l'UNESCO de 2011 sur le paysage urbain historique (HUL)
ICCROM :	Centre international d'études pour la conservation et la restauration des biens culturels
ICOMOS :	Conseil international des monuments et des sites
ISESCO :	Organisation islamique pour l'éducation, les Sciences et la Culture
IMR :	Immeuble menaçant ruine
INP :	Institut national du patrimoine
PAU :	Plan d'aménagement urbain
PDEP :	Plan directeur des espaces publics
PDU :	Plan de déplacement urbain
PDUI :	Programme de développement urbain intégré
PNRU :	Programme national de requalification urbaine
PRCA :	Programme de régénération des centres anciens
PSMV :	Plan de sauvegarde et de mise en valeur
SECO :	Secrétariat d'État à l'économie (Gouvernement Suisse)
VUE :	Valeur universelle exceptionnelle
Zone UPa :	Zone faisant l'objet de projets d'aménagements d'ensemble

## RÉSUMÉ ET LISTE DE RECOMMANDATIONS

Selon les Termes de Référence (voir Annexe 1), à la Médina de Sousse, la mission avait pour but d'évaluer principalement l'état de conservation global du bien au niveau urbain et les travaux de réhabilitation et de restauration réalisés sur les grands monuments, et d'échanger avec les autorités concernées sur l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) et son intégration coordonnée dans les plans de développement urbain de la ville de Sousse. La mission était invitée à élargir sa visite en se rendant à Kairouan et à la Médina de Tunis. A Kairouan, la mission avait pour but de fournir un conseil général sur le projet de restauration de la Grande Mosquée et ses abords, et sur projet de construction d'un centre d'art scénique et dramatique et d'un théâtre en plein air dans la zone tampon des Grands bassins aghlabides. A la Médina de Tunis, la mission avait pour but de fournir un conseil général sur le projet de restauration de la Grande Mosquée et ses abords, et sur la question des bâtiments domestiques qui sont vulnérables à la négligence et à l'abandon.

La mission a été très bien reçue par l'Institut du patrimoine (INP) et tous les représentants rencontrés, ce qui a grandement facilité son travail. Elle a pu se réunir avec le Directeur-général de l'INP et ses équipes et avec le maire de la Municipalité de Sousse et ses équipes. Elle a été assistée dans la visite des biens, par les gestionnaires de sites.

La mission ayant été initialement invitée pour apporter un conseil à la Médina de Sousse suite à la décision [44 COM 7B.138](#), à Sousse, elle a pu visiter tous les sites d'intérêt majeur pour la sauvegarde du bien, rencontrer les responsables concernés, et examiner le cadre complet des problématiques de conservation et de gestion du bien, ainsi que des mesures prises ou à prendre pour sa protection. Bien que moins de temps était consacré à la visite de Kairouan, la mission a pu néanmoins se rendre sur les 3 éléments du bien, et examiner plusieurs de ces attributs majeurs. Toutefois, hormis les représentants de l'INP, elle n'a pu rencontrer les acteurs clés de la gestion du bien, pour examiner les problématiques de la conservation et de la gestion du bien dans leur globalité. Le temps consacré à la Médina de Tunis étant restreint et l'accès à la Grande Mosquée fermée, la visite s'est portée sur une petite portion du tissu urbain autour de la Grande Mosquée. L'examen des problématiques de conservation et de gestion ne peut qu'être partiel, et se baser en grande partie sur les échanges avec le gestionnaire du site.

Les trois médinas sont confrontées à des menaces similaires, néanmoins à des degrés différents selon le contexte. La médina de Tunis, située dans la capitale et celle de Sousse, située dans un gouvernorat dynamique économiquement sont confrontées à des problématiques de développement urbain plus ou moins contrôlé. Kairouan semble être gérée dans un contexte plus complexe, et la mission a pu observer que les échanges nécessaires à une gestion commune efficace du bien étaient distendus. De plus le bien semble avoir perdu la dynamique touristique dont elle bénéficiait dans le passé. La médina s'est singulièrement vidée de ses habitants. La mission, qui est particulièrement inquiète de la gestion de ce bien, ainsi que des travaux d'ampleur qui devront être menés sur la structure de la Grande Mosquée, propose qu'un rapport d'état de conservation pour Kairouan soit présenté à la 47ème session du Comité, afin d'accorder à l'Etat partie le temps nécessaire demandé pour terminer les diagnostics et le projet pour la Grande Mosquée et d'améliorer la dynamique de coordination pour la préservation du bien.

Les attributs de ces biens sont vulnérables à des facteurs qui constituent des menaces pour la préservation de leur valeur universelle exceptionnelle. Les principaux facteurs sont :

- L'absence d'un cadre légal bien articulé assurant la protection du bien à différents niveaux (local, régional, national et international),
- Dans un contexte d'instabilité administrative (entre 2011 et 2018) qui a engendré de multiples infractions aux règlements, les biens sont soumis à une situation aggravée par

le manque de ressources humaines et financières des institutions, Depuis 2018, les difficultés liées à l'insuffisance de personnel spécialisé et aux lenteurs administratives présentent un défi notable ; mais la gestion des biens est aussi impactée par le manque de priorité donné à ces infractions par l'État et ses instances de contrôle. Ces infractions risquent – si elles ne sont pas stoppées – d'altérer durablement le tissu urbain inscrit (typologie, gabarits et matériaux des bâtiments non conformes ou non autorisés).

- Des changements sociaux-économiques qui sont encore peu renseignés et peu contrôlés (en particulier à Sousse et surtout à Kairouan), entraînent progressivement une modification du tissu urbain traditionnel, y compris des savoir-faire traditionnels. Ajoutés à une fragmentation de la propriété entre de nombreux héritiers, qui rend difficile la maintenance appropriée des bâtiments, ces facteurs risquent d'altérer durablement la VUE des biens.
- L'absence d'un plan de gestion pour les biens. L'élaboration des PSMV pour ces biens est à une étape préliminaire, et il n'est pas garanti que les PSMV deviennent un outil efficace de gestion puisqu'à ce jour, aucun PSMV n'a encore été finalisé et appliqué en Tunisie.
- Les ressources humaines et financières accordées aux unités de gestion de l'INP restent insuffisantes compte tenu de la taille des biens.
- Bien que les associations culturelles et sociales soient relativement actives (en particulier à Sousse et Tunis) l'efficacité de l'action de - et avec - la société civile reste limitée par manque de coordination, de cadre de concertation et de sensibilisation (en particulier à Sousse et Kairouan).

## Recommandations

### Législation :

- Il est crucial que la loi des immeubles menaçants ruine (IRM) comporte des dispositions spécifiques aux zones sauvegardées (telles que les médinas) et aux ensembles et monuments historiques classés ; excluant ces zones ensembles et monuments de l'application de la loi, et que des mécanismes soient mis en place pour proposer des solutions pour les bâtiments qui se dégradent.

### Gestion et coordination :

La mission propose à l'État partie les recommandations suivantes :

- Mettre en place un mécanisme administratif plus efficace pour contrôler et d'adresser les infractions au sein des biens, par le biais par exemple d'une cellule autonome regroupant les acteurs clés. Cette cellule pourrait procéder à l'exécution des décisions prises concernant les infractions enregistrées les précédentes années, et pourrait être dotée du pouvoir d'établir des procès-verbaux d'infraction.
- Mener une étude détaillée des attributs des biens afin de mieux comprendre comment ils portent la VUE, (outre les monuments principaux et constructions de valeur, ces attributs peuvent comprendre les espaces publics, la végétation, certaines pratiques intangibles, etc.), et, documenter et analyser les modèles d'utilisation traditionnels et actuels de l'infrastructure urbaine (la structure socio-économique actuelle du bien, sa démographie et les besoins des populations, etc.), qui pourraient fournir de base pour la régénération

socio-économique du bien. Intégrer ces éléments dans les dispositions des PSMV en cours d'élaboration.

- Clarifier les qualités de la zone tampon qui participent à la protection de la VUE, et en particulier les champs visuels depuis le bien vers la zone tampon et le contexte environnant des biens, afin notamment de définir des critères pour toute nouvelle construction/extension pour lesquelles un permis de construire est déposé, et en demander éventuellement le gel des permis de construire le temps que les études soient effectuées, par le biais d'une étude d'impact sur le patrimoine, pour assurer que les constructions n'ont pas d'impact négatifs sur la VUE du bien. Renforcer la vigilance sur les contrôles avant la finalisation et l'adoption du PSMV qui devraient intégrer les dispositions appropriées pour la zone tampon, et faire prévaloir les PSMV sur les PAU dès adoption, car ils comportent des dispositions plus précises que les PAU et plus adaptées au statut de patrimoine mondial des biens.
- Aborder l'élaboration des PSMV par la mise en place de mécanismes de coordination intégrés et participatifs, notamment pour assurer la représentation des communautés résidentes (habitants et commerçants) et renforcer la participation de la société civile. En effet, les institutions en charge de la gestion des biens pourraient s'appuyer sur le corps académique et universitaire, ainsi que sur les associations de la société civile pour lancer les études sur le terrain. Ces études présentent une opportunité de sensibilisation des habitants aux valeurs des biens, et de renforcement de leur implication dans leur protection et leur mise en valeur.
- Réaliser, dans un îlot de la Médina, un projet pilote qui reflète les dispositions envisagées dans le PSMV pour confirmer ou adapter les demandes de ce dernier. L'objectif étant d'aboutir à un PSMV qui soit adapté au contexte et applicable, et partager les expériences et les résultats avec les personnes en charge de l'élaboration des PSMV pour les deux autres biens.
- En l'absence de plans de gestions, les PSMV doivent comporter une partie sur la structure de gestion commune pour chaque médina qui soit autonome pour plus d'efficacité, et qui intègre des représentants de la communauté résidente et associe davantage la société civile. Le cadre juridique que présente le PSMV pourrait déterminer la composition de cette structure, sa gouvernance et ses attributions et identifier les acteurs clés, leurs responsabilités et le champ d'intervention de chacun. Dans le cas particulier du bien de Kairouan, qui comporte plusieurs sites hétérogènes, un plan de gestion adapté à cette particularité est recommandé.
- Considérer l'approche holistique de la gestion des zones urbaines historiques portée par la Recommandation HUL, afin que les biens soient protégés et gérés de manière intégrée avec le reste de la ville environnante, et que la ville se développe en relation avec les biens et la préservation de leur VUE. Ainsi, les dispositions prévues dans les programmes de développement urbain doivent respecter le statut particulier des biens et contribuer à préserver leur VUE. Le rôle des médinas ne peut se limiter à un rôle touristique, mais devrait intégrer des fonctions diverses relevant du domaine public, de l'éducation ou autre, et qui encourageraient une liaison fonctionnelle avec le reste de la ville.

#### Conservation et mise en valeur :

La mission propose les recommandations suivantes :

- Reconnaissant les capacités techniques de l'INP à effectuer des travaux de conservation de qualité, assurer (au moins) les ressources financières nécessaires pour la maintenance



des biens, et la planification de travaux de restauration de bâtiments historiques supplémentaires.

- Relever et inventorier tous les bâtiments des médinas de Sousse et de Kairouan, diagnostiquer leur état de conservation et évaluer leur valeur patrimoniale pour décider de leur restauration, rénovation, réaffectation, etc. Ce type d'étude a aussi pour but aussi de mettre en valeur des structures et équipements traditionnels et de les intégrer dans les différentes actions de valorisation patrimoniale, touristique et de développement socio-économique. (La Médina de Tunis a déjà réalisé cette étude).
- Réaliser une étude démographique détaillée sur les populations qui habitent les biens, en particulier les médinas de Sousse et de Kairouan. Cette étude permettrait de comprendre le modèle de transformation de la population et ses modes d'habiter les médinas et ses effets sur la conservation de son patrimoine matériel et immatériel. Cette étude permettrait aussi de mieux comprendre et d'évaluer les besoins de cette population et de les intégrer dans les plans et actions concernant les biens. Enfin, cette étude permettrait de clarifier le phénomène d'abandon de la médina de Kairouan pour proposer des pistes de mitigation.
- En s'appuyant sur les résultats des études menées sur le tissu urbain (fonctions, habitants, valeurs, pratiques traditionnelles et artisanales associées aux médinas, besoins en matière de conservation, etc.), une réflexion d'ensemble doit être menée sur les possibilités et les opportunités de raviver des savoir-faire traditionnels et artisanaux et d'élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation de ces pratiques (ateliers de formations, espaces dédiés, partenariats, etc.), qui non seulement participeraient à créer de l'emploi, mais aussi à assurer leur transmission aux générations futures. (Cette recommandation concerne particulièrement Kairouan où la situation est critique).
- Rassembler les ressources nécessaires à la formulation d'un narratif historique et patrimonial, scientifique et vérifiable, propre aux biens et examiner leur potentialités à travers différents itinéraires touristiques possibles, selon des thématiques diversifiées, afin de développer une stratégie de tourisme durable qui inclurait une transmission d'information touristique correspondant à la valeur du bien, et envisager la constitution d'un centre d'interprétation au sein de chaque bien et la formation de guides issus de la population résidente.
- Conformément au paragraphe 172 des *Orientations*, il est nécessaire de soumettre des informations sur tout projet important au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, et ce avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises.

#### Implication de la société civile :

La mission propose les recommandations suivantes :

- Sensibiliser davantage la société civile, en particulier les communautés résidentes (habitants et commerçants) au patrimoine matériel et immatériel des biens et l'impliquer davantage, par un mécanisme de coordination approprié, dans les différentes décisions et actions prévues pour la préservation et la mise en valeur du bien, d'autant qu'elles participent à l'amélioration de leur cadre de vie urbain, social et économique.
- Établir un système d'information et un mécanisme de coordination efficace entre les associations et les différents acteurs de la gestion des biens, afin d'optimiser les ressources humaines et financières, et encadrer la réalisation de projets qui bénéficient à la préservation et à la mise en valeur des biens.

- Élaborer des livrets ludiques pour sensibiliser les habitants à l'importance des biens et les guider dans les petits travaux de maintenance des habitations (choix des matériaux, langage architectural/éléments architectoniques, procédés de maintenance, etc.).

#### Renforcement des capacités :

La mission recommande à l'État partie de :

- Renforcer les capacités concernant la recommandation de l'UNESCO de 2011 sur les paysages urbains historiques (HUL) et son approche. L'État partie pourrait solliciter l'expertise du Centre du patrimoine mondial et des Organisations consultatives sur les outils prévus pour la mise en œuvre de la Recommandation HUL dans les médinas.
- Examiner les procédures mises en place dans d'autres pays pour la gestion des immeubles menaçant ruine (voir Annexe 7), afin d'envisager la création d'une cellule spécialisée pour la gestion de ces cas, et solliciter éventuellement le conseil de l'UNESCO sur le sujet.

# MÉDINA DE SOUSSE

## I. LE BIEN

### 1) Nom du bien et historique de son inscription

Le bien « Médina de Sousse » a été inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1988 avec la décision **12COM XIVA** comme « bien culturel » sur la base des critères iii), iv) et v).

Le bien, élément d'un système de défense de la côte, comporte 6 composantes fortement représentatives d'une ville des premiers siècles de l'islam, qui a été un important port commercial et militaire sous les Aghlabides (800-909). Ses attributs sont :

- La casbah
- Les remparts
- La médina
- La Grande Mosquée
- La mosquée Bou Ftata
- Le ribat (à la fois fort et édifice religieux)

### 2) Synthèse de la déclaration de valeur universelle exceptionnelle

La décision **34 COM 8E** adopte la déclaration de valeur universelle exceptionnelle (VUE) rétrospective, telle que synthétisée ci-dessous<sup>1</sup> (voir la version complète en Annexe 5) :

« Située dans le Sahel tunisien, la Médina de Sousse constitue un ensemble architectural homogène qui reflète l'urbanisme arabo-musulman appliqué à une ville côtière exposée à travers son histoire à la piraterie et aux dangers venant de la mer. Elle constitue, avec la Médina de Monastir, l'unique prototype qui nous soit parvenu de l'architecture militaire côtière des premiers siècles de l'Islam. Plusieurs monuments de la Médina témoignent de cette architecture robuste, ascétique et imposante, notamment le Ribat, la Grande Mosquée, la mosquée Bou Ftata, la Casbah et les remparts. Le Ribat, à la fois fort et édifice religieux, est un exemple éminent de ce type de construction. La Médina est aussi constituée d'habitations juxtaposées réparties en quartiers que séparent des ruelles sinueuses et des impasses étroites, une typologie en voie de disparition et menacée par la vie moderne et l'évolution des techniques architecturales. Elle renferme également un ensemble de monuments uniques qui datent de l'époque aghlabide et fatimide, qui permettent de suivre l'évolution de l'art islamique dans sa première période. »

L'inscription répond aux critères suivants :

- **Critère (iii) :** Avec le Ribat, la Casbah, les remparts, la mosquée de Bou Ftata et la Grande Mosquée, la Médina de Sousse apporte un témoignage exceptionnel sur la civilisation des premiers siècles de l'Hégire. La Médina est conçue selon un plan régulier avec son axe méridien, menant de Bab el Khabli au Ribat et à l'ancien port intérieur, et son axe est-ouest, allant de Bab el Djedid à Bab el Gharbi. Elle constitue un exemple précoce et intéressant de la ville islamique.
- **Critère (iv) :** Le plus ancien et le mieux conservé de toute la série, le Ribat de Sousse est un exemple éminent de ce type de construction, avec son enceinte rectangulaire flanquée

<sup>1</sup> Les erreurs typographiques ont été corrigées pour une meilleure lecture.

de tours et de tourettes, percée d'une seule porte, au sud, avec sa cour intérieure à deux niveaux sur laquelle ouvrent trente-cinq cellules, une mosquée occupant le côté méridional du premier étage, avec sa tour sud-est, adjonction de 821, à la fois minaret et vigie, d'où l'on pouvait transmettre des signaux au Ribat de Monastir.

- **Critère (v)** : La Médina de Sousse constitue un exemple éminent de l'architecture arabo-musulmane et méditerranéenne qui reflète un mode de vie traditionnel particulier. Cette typologie, devenue vulnérable sous l'effet des mutations socio-économiques irréversibles et de la modernité, constitue un patrimoine précieux qui doit être sauvegardé et protégé.

### 3) Identification des attributs qui contribuent à la VUE

La déclaration de valeur universelle exceptionnelle (VUE) de la « Médina de Sousse » indique les attributs clés du bien qui véhiculent sa valeur universelle exceptionnelle.

À des fins de protection et de gestion, tous les attributs matériels et immatériels qui soutiennent la VUE du bien pourraient être détaillés, ainsi que leur relation aux monuments et aux espaces urbains. La contribution de la zone tampon à la protection de la VUE pourrait aussi être clarifiée.

Il est recommandé que l'État partie élabore une telle liste d'attributs pour chapeauter le plan de gestion. Cette liste devrait définir les attributs, la manière dont ils sont monitorés, la fréquence du suivi et les personnes qui peuvent être chargées du suivi.

### 4) Limites du bien

En 2009, une modification mineure des limites du bien a été soumise dans le cadre de l'Inventaire rétrospectif, qui prévoit l'établissement d'une zone tampon. Ces limites ont été approuvées par la Décision **34COM 8B.49**, adoptée par le Comité du Patrimoine mondial à sa 34ème session (Brasilia, 2010).

### 5) Référence sommaire aux décisions et questions clés des rapports sur l'état de conservation (SOC)

Depuis l'inscription, le bien a fait l'objet d'une seule décision en 2021, la Décision **44 COM 7B.138** (<https://whc.unesco.org/fr/decisions/7853/>) qui souligne les questions clés suivantes :

Les recommandations concernent notamment :

- La finalisation, l'adoption et la mise en œuvre du PSMV afin d'assurer la conservation et la gestion du bien, y compris la gestion du tourisme, et la coordination entre les parties prenantes ;
- La recherche de mécanismes et d'opportunités d'intégration du PSMV dans le plan d'aménagement de la ville de Sousse afin de traiter la gestion et la conservation du bien de manière intégrée et coordonnée, et conformément à la Recommandation de l'UNESCO sur le paysage urbain historique (HUL) de 2011 ;

## Analyse du rapport par le Centre du patrimoine mondial, l'ICOMOS et l'ICCROM (2021)

- Le rapport descriptif détaillé de l'État partie présente des informations sur les acteurs qui participent à la gestion du bien, sur le plan d'aménagement urbain de la ville de Sousse, les mesures pour assurer la protection des monuments et du tissu traditionnel et les projets de restauration entrepris sur un certain nombre de monuments ainsi que les partenariats mis en place. Il évoque aussi les menaces potentielles identifiées en raison de l'absence d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), d'un manque de coordination, de l'absence de cadre de concertation concernant les interventions, de la pression urbaine et de la densification, de facteurs sociaux et économiques, de l'impact visuel sur l'intégrité du bien, de la perte des savoirs traditionnels et de l'altération des éléments et matériaux de construction. Un impact visuel potentiel sur l'intégrité du bien a également été signalé.
- L'État partie a lancé des études d'urbanisme afin d'élaborer un plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) qui deviendrait un document de référence pour la protection, la gestion et l'aménagement du bien. Il est recommandé de poursuivre la finalisation et l'adoption du PSMV à titre prioritaire afin de permettre sa mise en œuvre. Cela assurerait la conservation et la gestion adéquates du bien, y compris la gestion du tourisme, et contribuerait à une coordination efficace entre les parties prenantes.
- Il est également recommandé à l'État partie de rechercher des mécanismes et des opportunités d'intégration du PSMV dans le plan de développement urbain de la ville de Sousse et de traiter la gestion et la conservation du bien de manière intégrée et coordonnée, et conformément à la *Recommandation de 2011 sur le paysage urbain historique (HUL)*.
- Le Comité du patrimoine mondial a encouragé l'État partie à inviter la mission consultative conjointe Centre du patrimoine mondial/ICOMOS/ICCROM.
- Il a également été rappelé à l'État Partie l'importance de soumettre des informations sur tout projet important au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, et ce avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, conformément au paragraphe 172 des *Orientations*.

Le 29 novembre 2022, un rapport d'état de conservation a été soumis au Centre du patrimoine mondial, et sera présenté à la 45<sup>ème</sup> session étendue Comité du patrimoine mondial (Riyadh, 10-25 septembre 2023). La mission a pris connaissance du rapport avant de se rendre sur le bien et les principaux éléments du rapport lui ont été présentés à Sousse lors de la réunion organisée par l'Unité de gestion de l'INP le 10 janvier 2023.

## II. RÉSUMÉ DU SYSTÈME NATIONAL DE GESTION POUR LA PRÉSERVATION ET LA GESTION DU BIEN DU PATRIMOINE MONDIAL

### 1) Cadre légal

Le bien est un site protégé par un cadre légal qui fixe les règlements d'urbanisme et les dispositions architecturales y afférentes. Ainsi, la protection des sites inscrits se base sur des textes réglementaires internationaux, nationaux et municipaux visant à conserver le bien inscrit et sa zone tampon à savoir :

- La Convention du patrimoine mondial, étant donné que la Constitution tunisienne reconnaît la primauté du droit international aux conventions internationales ratifiées par le pays,
- La loi n°94-35 du 24 février 1994 du code du patrimoine relative à la Protection du Patrimoine Archéologique, Historique et des Arts Traditionnels,
- Loi n° 94-122 du 28 novembre 1994, portant promulgation du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme,
- Le Décret 93-1609 du 26 juillet 1993 fixant l'organisation de l'Institut National du Patrimoine et les modalités de son fonctionnement,
- L'arrêté municipal relatif aux permis de bâtir à l'intérieur de la Médina de Sousse.

#### **A. Le code du patrimoine :**

La protection des ensembles historiques et traditionnels et des monuments historiques se base essentiellement sur la loi n°94-35 du code du patrimoine relative à la Protection du patrimoine archéologique, historique et des arts traditionnels, promulguée le 24 février 1994. Cette loi prévoit la procédure de création et de délimitation des sites culturels qui présentent du point de vue de l'histoire de l'esthétique, de l'art ou de la tradition, une valeur nationale ou universelle. Il s'agit d'un acte administratif ayant pour but la sauvegarde du patrimoine national de toute destruction, altération ou modification. Elle stipule que tout ensemble historique et traditionnel doit jouir d'une protection spécifique par la création d'un secteur sauvegardé, réglementé par un "plan de sauvegarde et de mise en valeur" (PSMV), qui est le document juridique régissant les interventions urbaines et architecturales dans la limite du bien.

Le code du patrimoine est en cours de révision (pas de date d'adoption annoncée).

#### **B. Le plan d'aménagement Urbain (PAU) :**

Sur le plan juridique et urbain, la Médina de Sousse est actuellement gérée par le plan d'aménagement urbain (PAU) de la ville de Sousse approuvé par décret 08-3173 du 6 octobre 2008, qui définit précisément le tissu urbain traditionnel (zone UPa) et détermine les détails liés aux conditions de construction et d'aménagement. Ce plan d'aménagement identifie aussi la zone de servitude (de 200 mètres au-delà des remparts) qui englobe la zone tampon.

Ce plan est applicable à toute la ville de Sousse, y compris la Médina et sa zone tampon. La Municipalité de Sousse et le ministère de l'Équipement et de l'Habitat sont responsables de la préparation de la révision de ce plan dont la version initiale est prévue pour le mois de février 2023 et la version finale pour juin 2023. Il est prévu que ce plan entre en vigueur le mois de septembre ou octobre 2023, à la fin du processus de promulgation final qui pourrait prendre deux à trois mois. La Municipalité aurait la charge de son application.

Une fois adopté, le PSMV prévaudra sur le PAU.

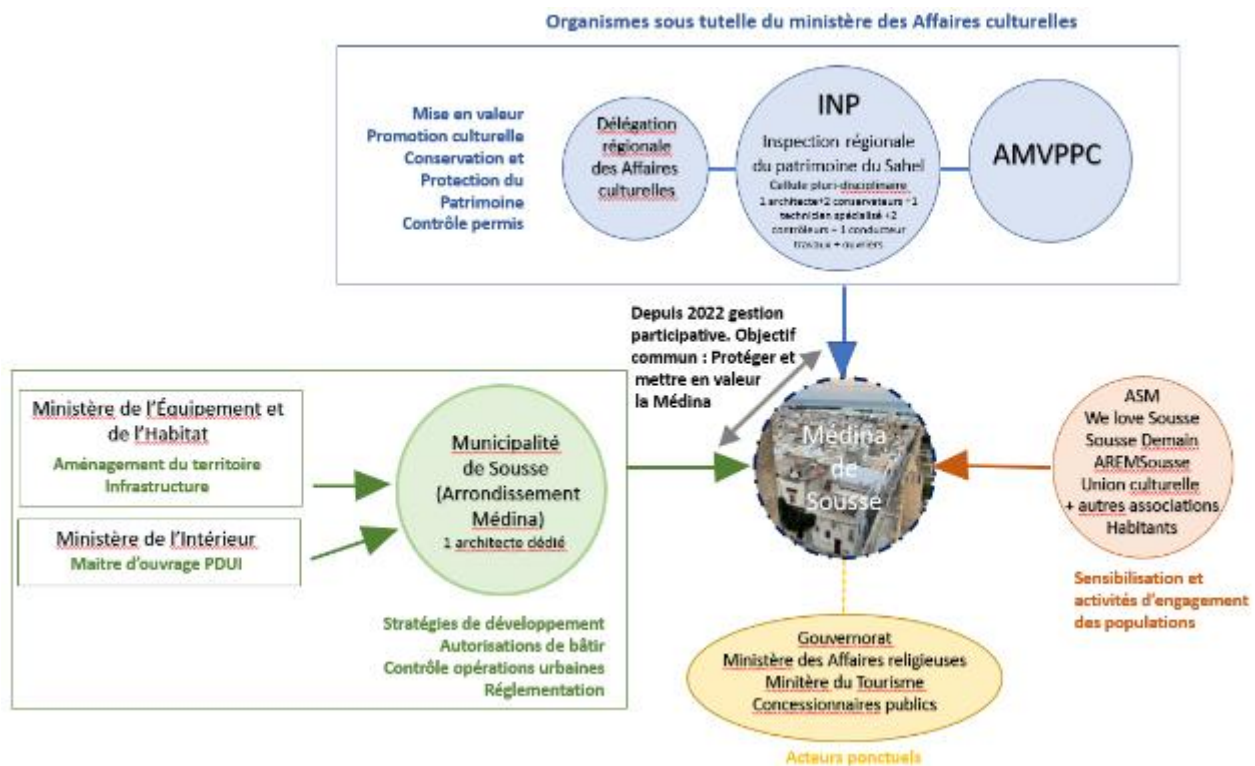
#### **C. Monuments classés :**

La Médina bénéficie aussi d'une protection à l'échelle nationale. Elle comporte neuf monuments classés sur la liste du patrimoine national : la Grande Mosquée, les murs extérieurs de la Casbah, la Mosquée El Rabba, la Mosquée Bou Ftata, la zaouïa Zakkak, le café Bayn el Qahâwi, le marabout Sidi Chérif, le Lycée Beb Jdid ouk Daoui, les remparts, le minaret de la mosquée de Bab-Eddine, le minaret de la mosquée Bou Ftata. Dernièrement, de nouveaux monuments ont été classés au patrimoine national. Dans la Médina, Dar Essaies a été classé en 2015 ; dans la

zone tampon, Dar El Magrounle a été classé en 2016 et le Lycée Beb Jdid en 2021. En outre, la synagogue Keter Torah située dans la Médina a été classée en 2019, comme patrimoine du monde islamique par l'Organisation islamique pour l'éducation, les Sciences et la Culture (ISESCO).

## 2) Système de gestion

Le système de gestion du bien est représenté par le graphique ci-dessous :



## III. LA MISSION

La mission a été organisée faisant suite à la demande du Comité du patrimoine mondial (décision **44 COM 7B.138**) et à l'invitation par l'État partie d'une mission de conseil conjointe du Centre du patrimoine mondial et de l'ICOMOS et de l'ICCROM sur le site de la Médina de Sousse. L'État partie a étendu son invitation à Kairouan et à la Médina de Tunis. La mission s'est déroulée du 9 au 13 janvier 2023, et s'est rendue du 10 au 12 janvier à Sousse.

Les termes de référence de la mission pour la Médina de Sousse (voir Annexe 1) indiquaient les tâches suivantes :

- a) Évaluer l'état de conservation global de la Médina de Sousse au niveau urbain, et en rapport avec le contexte environnant (pression urbaine et densification, facteurs sociaux et économiques, impact visuel sur l'intégrité du bien, perte des savoir-faire traditionnels et altération des éléments et matériaux de construction), en identifiant les travaux de conservation nécessaires
- b) Identifier les mesures prises pour l'élaboration du Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV), et échanger avec les autorités concernées sur les étapes restantes en vue de sa finalisation, en fournissant des conseils relatifs à l'intégration du PSMV dans le plan de développement de la ville, conformément à la *Recommandation de 2011 de l'UNESCO sur le paysage urbain historique*.
- c) Fournir un conseil et échanger avec les autorités concernées et les acteurs clés sur les étapes nécessaires à la définition d'un cadre global destiné à résoudre les problèmes de conservation et de gestion et assurer la protection de la valeur universelle exceptionnelle du bien,

La mission a pu visiter tous les sites d'intérêt majeur pour la sauvegarde du bien (voir Annexe 3 et 6) et rencontrer les responsables concernés, notamment M. Mohamed Ikbel Khaled, maire de Sousse et ses équipes, ainsi que M. Faouzi Mahfoudh, Directeur de l'INP et ses équipes, en particulier ceux de la cellule de l'INP à Sousse. Ces visites et rencontres ont fourni un cadre complet des problématiques de conservation et de gestion du bien, ainsi que des mesures prises ou à prendre pour sa protection.

## IV. EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DU BIEN

### 1) Question 1 : Évaluation de l'état de conservation global

Les termes de référence de la mission demandaient d'abord d'évaluer l'état de conservation global de la Médina de Sousse au niveau urbain, et en rapport avec le contexte environnant (pression urbaine et densification, facteurs sociaux et économiques, impact visuel sur l'intégrité du bien, perte des savoir-faire traditionnels et altération des éléments et matériaux de construction), en identifiant les travaux de conservation nécessaires.

A son arrivée à Sousse, la mission s'est directement rendue à l'Unité de gestion de l'INP où lui a été présentée une évaluation de l'état de conservation des monuments et de celui du tissu urbain de la Médina, effectuée par la gestionnaire du site, graphiques et photos à l'appui. Une évaluation des risques qui menacent la Médina a aussi été présentée, ainsi qu'une analyse typologique des secteurs et les projets de restauration effectués par l'INP depuis 2006.

La mission a été informée d'un certain nombre d'actions supplémentaires pour la conservation, la maintenance et la mise en valeur de la Médina et de ses principales composantes, et en particulier :

- a) Le projet de rénovation de la Médina (2012-2016) mené dans le cadre du Programme national de requalification urbaine (PNRU) :

Considérant l'état vétuste de l'infrastructure et du bâti de la Médina de Sousse, celle-ci a fait partie du PNRU visant l'amélioration des conditions de vie mais aussi la protection et la valorisation d'un patrimoine historique, architectural et urbain dans la ville. Ce projet a consisté en une intervention sur un axe de 2km réparti en deux tronçons. Le premier commence à Bab



Al Gharbi et remonte jusqu'à la Grande Mosquée. Le second commence à Bab Al Finga et remonte jusqu'à la Grande Mosquée en passant principalement par la rue Al Aghalba. Les travaux ont consisté en la mise en place d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la rénovation du réseau d'assainissement, la rénovation du réseau d'eau potable, l'enfouissement et la rénovation du réseau téléphonique, la rénovation de 7500 m<sup>2</sup> de voirie, et le ravalement des façades urbaines. Ce projet de rénovation de la Médina de Sousse, qui a coûté 3.6 millions DNT (env. 1,15 million dollars E.U.), a été cofinancé par l'État tunisien et l'Agence française de développement (AFD) dans le cadre d'une convention de prêt, en plus d'un financement de l'Union européenne. La réalisation du projet a été faite à travers l'Agence de réhabilitation et de rénovation urbaine (ARRU), en collaboration avec d'autres parties prenantes dont l'INP, la Municipalité de Sousse, l'ASM de Sousse, les concessionnaires de réseaux (STEG-SONEDE-ONAS Tunisie Telecom), et la société civile (voir Annexe 6 – illustrations 1 et 2).

b) Le projet de la réhabilitation d'une partie de la Médina dans le cadre du (PRCA)

Dans le cadre du Programme de régénération des centres anciens (PRCA), lancé en 2020, la Municipalité de Sousse a pu obtenir un budget, d'environ 4.5 millions DNT (Env. 1,44 millions dollars E.U.), pour la réhabilitation d'une partie de la Médina, de placettes, rues et maisons situées autour de la Grande Mosquée et du ribat (voir Annexe 6 – illustrations 3 et 4). La mission a été informée que le PRCA vise à valoriser les quartiers historiques souffrant de dégradations. Il a également pour objectif l'amélioration des conditions de vie des habitants de ces quartiers en matière de logement et d'infrastructure. Le PRCA s'insère dans le cadre de la politique nationale tunisienne de régénération urbaine. C'est le ministère de l'Équipement et de l'Habitat qui gère ce PRCA avec un soutien financier et de l'AFD, de l'Union pour la méditerranée, de l'Union européenne et la Banque européenne de développement. La Municipalité de Sousse est le maître d'ouvrage dans ce projet et se charge de la gestion et l'exécution des travaux avec le suivi et l'assistance technique de l'INP. Actuellement, la Municipalité est en cours de la procédure de lancement des appels d'offres pour les études. Le rapport d'état de conservation de 2022 soumis par l'État partie au Centre du patrimoine mondial comporte un récapitulatif de ce projet et ses composantes. Le coût total de ce projet a été évalué à 6.9 millions DNT (Env. 2,2 millions dollars E.U.). La Municipalité va donc participer au financement à hauteur de 2.9 millions DNT (Env. 930 000 dollars E.U.).

Accompagnée des membres de l'unité de gestion de l'INP, ainsi que du représentant de la Municipalité de Sousse, la mission a pu visiter une partie du tissu urbain de la Médina, se rendre sur les espaces publics rénovés ou en projet et parcourir une partie du circuit touristique. Elle a pu visiter les monuments et attributs principaux du site classé comme patrimoine mondial (la Grande Mosquée, le Ribat, la Casbah, les remparts, la mosquée Bou Ftata), ainsi que d'autres monuments et deux maisons traditionnelles transformées par leurs propriétaires en maisons d'hôtes (voir Annexes 3 et 6).

Étant donnée l'étendue du bien, qui constitue un arrondissement de la ville de Sousse et couvre 31,68 hectares, la mission propose une évaluation d'ensemble de l'état de conservation du bien, et fera quelques observations sur la conservation des monuments qui sont les principaux attributs du bien.

## 1.1 Evaluation globale au niveau urbain

La visite de la Médina et de ses monuments importants a révélé que les attributs principaux qui portent la VUE du bien sont en bon état général de conservation bien que vulnérables.

La mission a néanmoins relevé un certain nombre de problèmes qui menacent l'intégrité et l'authenticité des espaces de la Médina et qu'il est nécessaire de prendre en compte dans le court terme, dans le PAU, et dans le moyen à long terme lors de l'élaboration du PSMV.

### A. Pression urbaine et foncière

Sousse est la capitale de la région du Sahel tunisien. Avec ses atouts culturels et naturels, et étant un centre administratif régional dynamique, c'est une agglomération urbaine attractive à l'échelle de la Tunisie. En raison de son emplacement central dans la ville et de sa proximité avec la mer, la Médina subie une pression urbaine, avec une densification résidentielle et commerciale proche de la saturation. De nouvelles constructions, bâtiments ou extensions, qui altèrent le tissu urbain traditionnel, ont pu être observées (voir Annexe 6 – illustrations 5 à 9).

- La mission recommande la mise en place d'un mécanisme de gestion intégrée du bien, s'appuyant sur des outils de planification à portée juridique, tel que le PSMV, d'un système efficace de contrôle des infractions, et de mesures de développement durable axées sur la *Recommandation HUL*, tel que recommandé dans les parties suivantes du rapport, visant à réduire les risques d'altération du tissu urbain de la Médina liés à la pression urbaine et foncière.

### B. Transformation urbaine incontrôlée, altérations et vieillissement des constructions

En raison de l'emplacement de la Médina proche de la côte, ses bâtiments souffrent globalement d'une humidité très élevée qui a affecté la conservation des matériaux utilisés et affaibli leurs structures. Souvent, les travaux de réparation ou de maintenance ne sont pas effectués avec un soin suffisant, ou ne sont pas effectués du tout. De plus, sans avoir parcouru toute la Médina, la mission a pu relever de multiples infractions et constructions inadéquates avec l'authenticité de ses constructions traditionnelles, et avec l'identité architecturale de la Médina. Cela comporte l'utilisation de matériaux modernes et de détails architectoniques exogènes à la Médina (balcons et autre porte à faux, larges ouvertures en verre) et la disparition de certaines cours intérieures. Par ailleurs, de nombreuses maisons et quelques équipements traditionnels (tel que les réservoirs ou la *noria*) sont laissés à l'abandon, certains bâtiments sont déjà en ruine ou menacent ruines (voir Annexe 6 – illustration 10). Ce phénomène affecte toutes les zones visitées autour et entre les monuments principaux. Il y a donc un risque supplémentaire d'altération de l'aspect originel du tissu la Médina en termes de typologie, de morphologie et de volume.

- La mission recommande que tous les bâtiments de la Médina soient relevés et inventoriés, leur état de conservation diagnostiqué et leur valeur patrimoniale évaluée pour décider de leur restauration, rénovation, réaffectation, etc. Ce type d'étude aura pour but aussi de mettre en valeur des structures et équipements traditionnels (tel que le grand réservoir ou la *noria*) et de les intégrer dans les différentes actions de valorisation patrimoniale, touristique et de développement socio-économique.
- La mission recommande de former, comme planifié, dans l'immédiat une cellule autonome chargée de contrôler et adresser les infractions dans les constructions au sein de la Médina. Cette cellule devrait procéder aussi à l'exécution des décisions prises concernant les infractions enregistrées les précédentes années, et devrait être dotée du pouvoir d'établir des procès-verbaux d'infraction (voir point 2.2.B).

### **C. Facteurs sociaux et économiques**

La baisse du pouvoir d'achat en Tunisie a accéléré la paupérisation de la Médina, déjà observée en raison des changements liés à la vie moderne. Les familles ayant les ressources ont quitté les maisons traditionnelles qui ne répondent plus aux besoins contemporains ; aussi parce que le coût de la rénovation de maisons traditionnelles est souvent plus élevé que la construction neuve en dehors de la Médina. Souvent, les habitants qui y sont restés ou ceux qui ont profité pendant une période du tarif foncier moins élevé à l'intérieur de la Médina pour s'y installer, n'ont pas les capacités financières d'effectuer les travaux de maintenance nécessaire à l'entretien des structures traditionnelles. De plus, de nouvelles populations sont venues s'installer dans la Médina, en raison d'un loyer peu élevé. Une rupture avec le mode de vie traditionnel des habitants de la Médina est observée, accentuée par le peu de conscience de la valeur de ce patrimoine. Ceci a engendré de multiples altérations et transformations supplémentaires du cadre bâti telles que les extensions verticales ou horizontales illégales, des rénovations de bâtiments ou de façades effectuées de manière chaotique avec des matériaux non appropriés (voir Annexe 6 – illustrations 7 et 8), affectant également l'authenticité des maisons de la Médina d'un point typologique, ainsi que les façades et les profils urbains. Le changement de vocation (habitation/commerce) des constructions a aussi affecté le caractère de ses rues et passages. De nombreux propriétaires transforment partiellement ou totalement leur maison en espaces de commerce ou de stockage, altérant ainsi l'identité du tissu traditionnel.

La modification du tissu socio-économique de la Médina comporte des risques d'altération de l'authenticité du tissu urbain.

- La mission recommande qu'une étude démographique détaillée sur la population qui habite aujourd'hui la Médina soit réalisée. Cette étude permettrait de comprendre le modèle de transformation de cette population et ses modes d'habiter la Médina et ses effets sur la conservation de son patrimoine matériel et immatériel. Cette étude permettrait aussi de mieux comprendre et évaluer les besoins de cette population et les intégrer dans les plans et actions concernant la Médina.
- La mission recommande d'élaborer un livret ludique pour sensibiliser les habitants sur l'importance de la Médina et son patrimoine et les guider dans les petits travaux de maintenance des habitations (choix des matériaux, langage architectural/éléments architectoniques, procédés de maintenance, etc.).

### **D. Perte des savoir-faire traditionnels**

Il semble que beaucoup de métiers traditionnels, comme ceux liés aux textiles, lainages, à la couture, au travail cuir, de la céramique, etc., ont disparu de la Médina. Ils ont été remplacés par des échoppes vendant les produits manufacturés importés. Il en est de même pour les savoir-faire traditionnels liés au bâtiment tels que le travail du fer forgé, du plâtre ciselé, du bois, de la faïence, etc. Cela représente un appauvrissement des pratiques traditionnelles et artisanales faisant partie du patrimoine immatériel de Sousse, et des outils disponibles pour assurer la conservation du patrimoine matériel, pour générer des emplois et assurer la transmission aux générations futures.

- La mission recommande qu'en s'appuyant sur les résultats des études menées sur le tissu urbain de la Médina (fonctions, habitants, valeurs, pratiques traditionnelles et artisanales associées à la Médina, besoins en matière de conservation, etc.), une réflexion d'ensemble soit menée sur les possibilités et les opportunités de raviver des savoir-faire traditionnels et artisanaux et d'élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation de ces pratiques qui non seulement participerait à créer de l'emploi, mais à assurer leur

transmissions aux générations futures (ateliers de formations, espaces dédiés, partenariats, etc.).

### **E. Présentation et interprétation du bien**

Actuellement, la présentation et l'interprétation des valeurs de la Médina demeurent insuffisante. Des panneaux signalétiques existent, sous forme des carreaux de faïence peints présentant des fragments de plans (orientés Est) et la direction vers les monuments principaux (voir Annexe 6 – illustrations 11 à 14) sont disposés à certains carrefours dans la Médina. Le panneau principal présente un plan général (orienté Nord) sur une face, et l'ancien logo du patrimoine mondial sur l'autre. Bien qu'installé sur la place d'entrée nord-est de la Médina, il est mal positionné, peu mis en valeur et assez dégradé. Le mausolée Sidi Yahia, situé sur cette place, est proposé à l'association l'Union culturelle de la ville de Sousse, qui y a installé une bibliothèque et une salle de lecture, mais ce bâtiment est la plupart du temps fermé. Ce bâtiment ou le mausolée situé sur la place de l'autre côté du boulevard Yahia Ibn Omar pourraient servir de centre d'accueil des visiteurs. Un autre lieu dans la Médina pourrait être identifié et servir de centre d'interprétation du bien. La mission a reçu de la part des associations quelques fascicules touristiques (réalisés par l'AMS et l'office de tourisme tunisien), qui ont le mérite d'exister, mais qui devraient être mis à jour, pour se mettre en phase avec de la demande du tourisme actuel. La mission note néanmoins que le PRCA planifie de réaliser un projet de signalétique intelligente. La Médina a un potentiel touristique sous-exploité.

- Il est crucial de rassembler les ressources nécessaires à la formulation d'un narratif historique et patrimonial, scientifique et vérifiable, propre à la Médina (tel que recommandé dans plusieurs points de ce rapport) et d'examiner les potentialités de la Médina à travers différents itinéraires touristiques possibles, selon des thématiques diversifiées, afin de développer une stratégie de tourisme durable qui inclurait une transmission d'information touristique qui correspond à la valeur du bien, la constitution d'un centre d'interprétation pour la Médina, et la formation de guides issus de la population résidente.

### **F. Impact visuel sur l'intégrité du bien**

La visite de la Médina et de ses abords a révélé que la multiplication des constructions hors des murs d'enceinte ou à l'intérieur risque d'avoir un impact visuel sur l'intégrité du bien si aucune mesure n'est prise. A ce jour, l'intégrité visuelle du bien est globalement intacte même si la mission a relevé quelques cas critiques. Le cas le plus critique concerne huit tours construites au Centre urbain nord (AFH) situé au nord-ouest de la Médina, au-delà de la zone tampon, sans que l'INP n'ait été consulté. Quatre de ces tours sont particulièrement visibles depuis la tour de garde sud-est du Ribat, qui offre un point de vue à 180° sur le panorama de la Médina. Depuis le Ribat, et même si dans l'ensemble le paysage historique de la Médina garde une grande intégrité, certaines structures verticales qui créent une rupture dans l'homogénéité de ce paysage peuvent être observées. Notamment, cela concerne l'extension d'un bâtiment commercial, impactant l'harmonie du champ visuel par sa hauteur et le type de matériaux utilisés (métal et verre). C'est aussi le cas de certains bâtiments situés dans la zone tampon nord-est de la Médina, qui utilisent du verre réfléchissant. Aussi la construction d'un immeuble de grande hauteur a été observée dans la zone tampon est, qui donne sur la mer. L'INP a souligné l'urgence de modifier la réglementation de la zone tampon, en particulier de la zone en relation avec la mer car elle permet actuellement la construction de bâtiments en R+6, alors que le tissu de l'époque colonial atteint au maximum le R+4. Certaines infractions de moindre hauteur, situées à des endroits clés en abord des attributs du bien, ont également un impact visuel important sur l'intégrité du bien, c'est

le cas, par exemple, d'extensions maintenant visibles depuis la cour de la Grande Mosquée (voir Annexe 6 – illustrations 15 à 18). Il est crucial que ces cas de figure ne se multiplient pas.

De plus, la station de bus, très proche des remparts de la Medina, génère une pollution atmosphérique, sonore et visuelle importante aux abords du bien. La présence de cette station a favorisé la concentration d'étalages ambulants, proposant des marchandises de consommation de masse (le plus souvent importées), accentuant l'image de paupérisation de la Médina. La densification de ces étalages ambulants le long de la muraille, la multiplication des graffitis et des enseignes anarchiques de magasins, bien que réversibles, ont un impact visuel sur l'intégrité du bien (voir Annexe 6 – illustrations 19 à 22). De plus, et en raison de l'absence de coordination entre les administrations intervenant dans la Médina et les services de l'INP sur place, pendant plusieurs années, de nombreuses caractéristiques urbaines ont été dégradées par l'installation de lignes électriques, des tuyaux de gaz et d'eau potable. Le tout ayant un impact visuel sur l'intégrité du bien. La mission note néanmoins que dans le cadre du PRCA, de nombreuses lignes électriques ont été enterrées, et l'éclairage modernisé (commande à distance, digitalisation, éclairage basse consommation) pour baisser la facture énergétique de la ville, et renforcer la sécurité dans la Médina.

- La mission recommande de mener une analyse détaillée pour une compréhension plus approfondie des attributs clés du bien du patrimoine mondial et de ses différentes composantes, afin d'élaborer des orientations et une réglementation en matière de construction dans différentes zones. Les intégrer dans les plans de développement urbain ainsi que dans les interventions de réhabilitation et de restauration serait un moyen d'assurer la protection de la VUE du bien (voir les points 2.1.B-C-D).
- La mission recommande aussi que l'analyse susmentionnée comprenne une étude sur les champs visuels du bien depuis, et sur la zone tampon et son contexte environnant, afin d'informer les décisions sur les permis de construire qui pourraient impacter visuellement l'intégrité du bien, dans un premier temps, et permettre d'intégrer ces données dans le PSMV (voir aussi para. 2.1.B). Eventuellement cette analyse, pourrait amener l'État partie à reconsidérer les limites de cette dernière pour les étendre. Les limites actuelles de la zone tampon ont été considérées en corrélation avec la zone de protection des 200 mètres autour des remparts.

## **G. Zone tampon**

La mission a pu visiter la zone tampon est, située entre la Médina et la mer, ainsi qu'une partie de la zone tampon nord de la médina. Il convient de rappeler que le droit tunisien protège un périmètre de 200 mètres autour d'un monument historique, qui revient pour la Médina, à la protection d'une zone de 200 mètres autour de ses remparts, nommée les abords de la Médina. Cette zone d'abords englobe largement la zone tampon, telle qu'adoptée par le Comité du patrimoine mondial.

En particulier dans la zone située entre la Médina et la mer, la mission a pu constater un tissu urbain datant de l'époque coloniale aux valeurs multiples - qualité architecturale des bâtiments, trame urbanistique harmonieuse et végétalisée, points de vue sur la mer et sur la Médina, etc.- qui mérite d'être préservé et valorisé (voir Annexe 6- illustrations 23 à 27).

Les opérations de réhabilitation devront être abordées avec soin et basées sur une meilleure compréhension des valeurs de ce patrimoine. La restauration du bâtiment d'époque coloniale situé avenue Habib Thameur et abritant la Banque de Tunisie, et bien que la structure originelle du bâtiment ait été maintenue, n'est pas considérée par la mission comme un exemple réussi de réhabilitation patrimoniale. La conception des éléments architecturaux ajoutés, ainsi que les

matériaux utilisés pour les parements de façades et menuiseries dénaturent la qualité architecturale originelle du bâtiment (voir Annexe 6- illustration 28).

Il faut aussi relever que la société civile a été à l'initiative d'une campagne pour sauver un bâtiment d'époque coloniale, l'ancien Lycée Beb Jdid (classé en 2021), pour lequel un projet de centre culturel englobant une bibliothèque numérique, une salle de cinéma, un théâtre et des ateliers d'art a été développé, et recevra des financements de l'AIMF et la commune de Lausanne (Suisse) pour un montant de 450 000 EUR, afin de redynamiser la zone tampon Est.

- La mission recommande que l'analyse susmentionnée (voir para.1.1.F) qui devra être réalisée pour une compréhension plus approfondie des attributs clés du bien, comprenne une analyse des qualités de la zone tampon qui soutiennent la VUE du bien, et d'intégrer tous les aspects de cette composante dans le PSMV (voir aussi para. 2.1.B).
- La mission encourage l'Etat partie à identifier, à l'échelle de toute la ville (y compris hors zone tampon) les bâtiments ou le tissu urbain de l'époque coloniale ayant une qualité particulière, et de considérer leur protection et leur valorisation, comme un atout patrimonial et touristique supplémentaire.

## 1.2 État de conservation des principaux monuments

La mission a été informée d'un certain nombre de travaux de restauration menés sur les monuments attributs du site du patrimoine mondial, (voir Annexe 6 – illustrations 29 à 45) et notamment la restauration :

- De la Grande Mosquée (2006-2008) : Les interventions ont concerné notamment la salle de prière dégradée par l'humidité résultant en un effritement des colonnes et au décollement du pavage, la toiture (étanchéité de la coupole centrale et des deux phares), la cour et galeries (reprise des jointures et enduits, reconstitution du couloir principal devant la salle de prière, etc.). La mission considère que l'état de conservation du monument est remarquable. Les boîtiers de climatisation visibles en façade devraient néanmoins être repositionnés.
- Du Ribat : Les interventions menées entre 2008 et 2010 ont concerné notamment la toiture (reconstitution des merlons, reprise de joints, etc.) et le rez-de-chaussée (réseau de drainage, pavage de la cour et reprise des jointures de la courtine) et la réfection des escaliers. En 2021, l'AMVPPC a installé un éclairage nocturne. L'Agence a également sécurisé le monument en installant des garde-corps et des mains courantes en inox galvanisé. La mission considère que l'état de conservation du monument est généralement remarquable, mais que les éléments réalisés en acier galvanisé ne s'intègrent pas de manière optimale.
- De la Casbah : Les interventions de 2006-2008 ont concerné notamment le réaménagement du musée archéologique, le ravalement des façades, et la restauration de la porte monumentale. La restauration de parties défectueuses des murs extérieurs est en cours, pour un achèvement programmé pour la fin de 2023. La mission a pu visiter le Musée archéologique, hébergé à l'intérieur de la Casbah, qui a ouvert au public en 2012. Ce musée, riche en collection de mosaïques, constitue actuellement une attraction majeure dans la ville. Il est socialement intégré et joue un rôle important dans la médiation culturelle et la sensibilisation au patrimoine, notamment auprès des publics scolaires. La mission considère que l'état de conservation du monument est généralement remarquable. Néanmoins le choix architectural qui a été fait pour la verrière visible de la grande cour intérieure et donnant sur l'entrée du musée en sous-sol est regrettable. En effet tant par la lourdeur de la structure

métallique que par la couleur du verre réfléchissant, cet élément impacte le caractère authentique du monument. Il est recommandé que cet élément puisse être repensé et modifié dès que possible.

- Des remparts : Les interventions de 2006-2011 ont concerné notamment le renouvellement des joints d'appareillage, la réhabilitation du chemin de ronde, l'aménagement de jardins publics aux abords et, en partenariat avec l'ASM, le ravalement des façades et de nettoyage des toitures. La restauration de parties défectueuses des remparts est en cours, pour un achèvement programmé pour la fin de 2023. Les garde-corps observés sur le Ribat sont également installés sur les remparts ; d'autres garde-corps sans doute plus anciens et qui semblent être en béton, sont installés sur les arches du rempart sud-ouest. La mission considère que l'état de conservation du monument est généralement remarquable. Néanmoins la mission considère que les garde-corps qui semblent être en béton installés sur les arches du rempart sud-est gagneraient à être remplacés par des éléments qui s'intègrent davantage au monument.
- De la mosquée Bou Ftata : le monument ne présente pas de problèmes structurels majeurs. Les interventions réalisées concernent la reprise des pentes en toiture et des enduits. Actuellement, la Mosquée bien qu'entourée de bâtiments historiques assez remarquables est séparée de la ruelle par un mur d'enceinte. La mission considère que l'état de conservation du monument est généralement très bon. La mise en valeur du monument pourrait être améliorée notamment par la destruction du mur d'enceinte, éventuellement remplaçable par un élément moins obstructif, et par reconsidérer la nécessité de l'auvent actuel qui devrait le cas échéant, être remplacé par un élément qui s'intègre davantage au monument. Les menuiseries des ouvertures de la salle annexe gagneraient également à être repensées pour une meilleure intégration. Quelques travaux de maintenance mineurs sont nécessaires (réfection de l'enduit de la partie haute du minaret par exemple).
- La mission a pu visiter les bâtiments et espaces publics restaurés et rénovés par ou avec l'assistance de l'INP, tels que le Musée el-Kobba, ou la Place Dar el Bey, le bâtiment historique protégé Dar Essayes où, entre août et octobre 2022, ont été entrepris des travaux de déblaiement et de consolidation, menés par l'Union tunisienne de solidarité sociale, propriétaire du monument, avec l'assistance technique de l'INP et de la Municipalité, en vue d'une restauration future. La mission s'est également rendue sur la placette "Jabbenet el Ghorba" où la Municipalité a prévu d'aménager des espaces sportifs pour la jeunesse et qui fait l'objet de discussions entre l'INP et la Municipalité (voir para. 2.2.C). La mission a également visité le grand réservoir souterrain de la ville. C'est une structure impressionnante, possédant un potentiel touristique. Le réservoir nécessiterait alors une meilleure maintenance (nettoyage des déchets) et quelques aménagements mineurs pour la sécurité des visiteurs. La mission a été informée d'autres projets de restauration effectués entre 2013 et 2017, notamment celle des zaouias de Sidi Abdelkader, Sidi Amor Zafrane, et de Ezzquaq, et celle de la mosquée Ennabli et de la mosquée Maalak.
- D'autres projets de restauration sont planifiés pour le court à moyen terme, tels que la restauration de la mosquée Sidi Ali Ammar (monument du XIIe siècle) et la restauration de la synagogue rue de France (XIXe siècle).
  - La mission, qui avait pour termes de référence d'identifier aussi les travaux de conservation nécessaires, considère que malgré des questions mineures soulevées dans les points de cette section (1.2), que l'INP dispose des capacités techniques nécessaires

pour effectuer des travaux de conservation de qualité. Il est important que les ressources financières suffisantes lui soient (au moins) conservées pour assurer la maintenance des monuments principaux, et pour planifier la restauration de bâtiments historiques supplémentaires.

- La mission recommande que lors des projets de réhabilitation de monuments ; davantage d'attention soit apportée à la conception d'éléments architecturaux contemporains, afin d'assurer qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse et respectueuse au patrimoine. L'accumulation et la multiplication de choix inappropriés présentent un risque d'altération des valeurs du bien.
- La mission recommande que des actions de mise en valeur des monuments, d'autant quand elles sont réalisées sur un grand nombre de monuments - telle que la sécurisation par garde-corps et main courantes- soient étudiées avec soin, avec divers échantillonnages à l'appui (sections, couleurs, formes, scellements), et invite l'AMVPPC à se concerter avec l'INP sur les choix.
- Il est important de pouvoir rassembler à Sousse, au sein des bureaux de l'INP ou dans un centre dédié, les archives disponibles sur le patrimoine matériel et immatériel de la ville (documents écrits, audio, vidéo et autres études et recherches sur la Médina) afin de servir, d'une part, de référence pour les travaux de restauration des monuments importants, et d'autre part, pour la formulation d'un narratif historique et patrimonial, scientifique et vérifiable, propre à la Médina. Ces archives - qui doivent être classées, facilement accessibles et exploitables et régulièrement mises à jour - auront un apport considérable dans le suivi des transformations touchant le bien. Il est aussi recommandé de planifier la numérisation de ces archives et documents importants relatifs à la Médina et ses monuments historiques.

## 2) Question 2 : La protection et la gestion du bien

Les termes de référence de la mission demandaient ensuite d'identifier les mesures prises pour l'élaboration du Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), et échanger avec les autorités concernées sur les étapes restantes en vue de sa finalisation, en fournissant des conseils relatifs à l'intégration du PSMV dans le plan de développement de la ville, conformément à la *Recommandation de 2011 de l'UNESCO sur le paysage urbain historique*.

Afin d'aborder cette question, la mission a souhaité aborder la problématique de la protection et de la gestion du bien, d'un point de vue global, examinant :

### 2.1 Les outils législatifs et de planification de la gestion intégrée du bien

Accompagnée par l'équipe de l'INP, la mission a pu se réunir à plusieurs occasions avec des acteurs clés de la gestion et de la protection de la Médina notamment avec le maire de Sousse et des membres du conseil municipal, des représentants de l'AMVPPC, du corps universitaire et des associations locales représentantes de la société civile (voir Annexe 4 et Annexe 6 – illustrations 47 et 48).

Les représentants de l'INP et de la Municipalité ont présenté des explications détaillées sur les lois et procédures mises en place pour la protection et la gestion du bien et de sa zone tampon



(ses abords), et les progrès enregistrés dans leur élaboration et révision. Ces outils législatifs sont :

#### **A. Le code du patrimoine tunisien**

En vigueur depuis 1994, le code du patrimoine est en cours de révision. Le ministère des Affaires culturelles, à travers l'INP, est en charge de l'application de ce code sur tout le territoire tunisien.

L'INP a souligné la nécessité de réviser le code du patrimoine considéré trop général, et peu applicable. Il faudrait qu'il soit en mesure de soutenir la mise en œuvre de la Convention du patrimoine mondial et des recommandations de l'UNESCO en matière de protection du patrimoine mondial (Recommandation HUL) à travers des décrets d'application, révision que la mission approuve.

#### **B. Le Plan d'aménagement urbain (PAU)**

Le plan d'aménagement urbain de la ville de Sousse approuvé par décret 08-3173, le 6 octobre 2008, était en cours de révision au moment de la mission. Le règlement d'urbanisme de la ville de Sousse, qui accompagne ce plan, est supposé définir précisément le tissu urbain traditionnel et déterminer les dispositions relatives aux conditions de construction et d'aménagement. Les abords de la Médina sont identifiés sur le PAU et régis par trois réglementations spécifiques.

Les dispositions actuelles pour la Médina classée en zone UPa comprennent notamment des dispositions soumettant à l'avis de l'INP toute opérations de construction, de reconversion, de modification, de démolition, de morcellement et de lotissement. Le morcellement est interdit, mais aucun contrôle n'est réalisé après des ventes ou des héritages. L'autorisation de modifier une construction existante est conditionnée par le respect de la typologie de l'habitat et de la morphologie urbaine. Les hauteurs des constructions existantes en R+1 ou R+2 doivent être maintenues, et les nouvelles extensions ne peuvent dépasser la hauteur des remparts de la Médina. Les dispositions du PAU pour la Médina sont des dispositions générales, adaptées à sa protection. La question des bâtiments menaçant ruine reste problématique. Elle est abordée dans le paragraphe 2.1.E.

La zone tampon de ce PAU est majoritairement située en zone UBa (zone polyfonctionnelle), en particulier toute la partie située entre la Médina et le port dans laquelle subsiste un tissu urbain de l'époque coloniale. Cette zone est considérée comme une zone immobilière à fort potentiel par les investisseurs privés. Les prescriptions permettent actuellement des constructions pouvant atteindre R+6. Ces hauteurs marquent une rupture dans le paysage urbain historique du bien, impactent la relation du bien avec son environnement, à savoir la mer, et constituent une menace pour l'intégrité visuelle du bien (voir para. 1.1.F). L'INP est consultée pour avis sur les permis de construire attribués dans la zone tampon, mais ne dispose pas encore de critères solides pour demander des restrictions de hauteur particulières selon l'emplacement dans cette zone. Compte tenu des différentes valeurs que l'on peut attribuer à la zone tampon, (tissu urbain d'époque coloniale, cachet architectural, proximité avec la mer, point de vue depuis la Médina, etc.), et par la topographie du terrain, l'impact visuel sur le bien est variable selon la situation de la parcelle dans la zone tampon.

L'INP dispose d'une semaine pour faire ses propositions sur le projet de révision du PAU, à savoir la dernière semaine de janvier. Il est prévu que le PSMV et toutes ces recommandations concernant la Médina et sa zone tampon prévaudront sur celles du PAU, dès adoption.

- La mission recommande à l'INP, compte tenu que le PAU ne comprend pas de dispositions suffisamment adaptées à la zone tampon du bien, d'effectuer au plus vite une

étude des champs visuels depuis le bien vers la zone tampon, tel que recommandé aux paragraphes 1.1.F et 1.1.G., afin de définir des critères permettant de donner un avis justifié et non opposable sur les permis de construire demandés, et d'intégrer ces dispositions dans la révision du PSMV.

- Elle recommande aussi à l'INP, compte tenu que les délais accordés pour commenter la révision du PAU ne permettent pas de définir ces critères à temps, d'apporter une vigilance renforcée sur tous les permis de construire déposés pour la zone tampon et le contexte environnant de la médina, en demandant éventuellement le gel de ces permis le temps que les études soient effectuées par le biais d'une étude d'impact sur le patrimoine pour assurer que les constructions n'ont pas d'impact négatifs sur la VUE du bien.

### **C. Le Programme de développement urbain intégré (PDUI)**

Ce programme a pour finalité de faire profiter la population de l'agglomération de Sousse de meilleures conditions économiques, environnementales et sociales. Il se singularise par le lancement simultané d'études d'envergure portant sur des enjeux stratégiques et d'actions concrètes, fédératrices, à forte visibilité et à impacts rapides. La Municipalité de Sousse intervient comme maître d'ouvrage du projet, soutenue par le ministère de l'Intérieur qui contribue à la réplique et la dissémination des enseignements du projet à l'échelle nationale, tandis que le Secrétariat Suisse d'État à l'Economie (SECO) contribue financièrement et techniquement, notamment avec l'appui technique d'un groupement de bureaux d'études. Basées sur des études préliminaires pour la formulation de la stratégie de développement de Sousse (menées entre 2011 et 2014) la phase I du PDUI, d'un montant de 7 millions DNT (Env. 2,2 millions dollars E.U.), a couvert la période 2018 - 2023, et a consisté en la formulation des visions de développement urbain selon quatre axes : l'urbanisme (plan directeur des espaces publics (DPEP), la révision du plan d'aménagement urbain (PAU)), la mobilité, la numérisation (SIG) et l'énergie durable. Cette première phase n'a pas inclus la Médina, mais a considéré sa zone tampon. La phase II du PDUI (PDUI-II 2022-2026), d'un montant de 4.5 millions CHF (Env. 15 millions TND/4,8 millions dollars E.U.) a été officiellement lancée par le comité de pilotage du programme, fin janvier 2023. Les composantes de cette phase concernent la gouvernance du développement urbain, la résilience urbaine, la mobilité urbaine, la gestion de l'énergie en milieu urbain et la capitalisation et dissémination des activités. Le maire de Sousse a confirmé que la Médina est incluse dans la seconde phase du PDUI, l'élaboration du PSMV se faisant dans le cadre du Programme. Une Convention de collaboration et de partenariat avec l'INP a été signée en juillet 2022 à cet effet.

La mission souhaite féliciter l'État partie de ses efforts pour la mise en place du PDUI, et en particulier de sa phase II qui intègre la Médina. Ce plan constitue une avancée notable pour la mise en place des objectifs de développement durable dans la ville de Sousse en général, et pour la gestion intégrée du bien en particulier. Un travail sur la salubrité des lieux a déjà été lancé, avec l'utilisation d'engins électriques pour le nettoyage des rues ; le tri sélectif des déchets est planifié.

- La mission recommande de considérer l'approche holistique de la gestion des zones urbaines historiques portée par la Recommandation HUL, afin que la Médina soit protégée et gérée de manière intégrée avec le reste de la ville de Sousse, et que la ville se développe en relation avec la Médina et la préservation de sa VUE.
- Ainsi, la mission recommande que les dispositions de développement durable prévues dans le PDUI-II et intégrées dans les dispositions du PSMV, respectent le statut particulier du bien et contribuent à préserver sa VUE.
- Aussi, du point de vue économique, la mission recommande de ne pas limiter la Médina à un rôle de site touristique ou de lieu de développement d'industries traditionnelles, mais

de chercher à installer des fonctions diverses qui pourraient relever du domaine public, de l'éducation ou autre, et qui encourageraient une liaison fonctionnelle entre Médina et le reste de la ville de Sousse.

- En particulier, la mission recommande qu'une étude détaillée sur la mobilité autour de la Médina soit menée dans le cadre du PDUI-II, pour notamment prévoir un emplacement plus adéquat pour la station de bus.
- La mission recommande que les capacités concernant la Recommandation HUL et son approche soient renforcées. L'État partie pourrait solliciter l'expertise du Centre du patrimoine mondial et des Organisations consultatives sur les outils prévus pour la mise en œuvre de la Recommandation HUL, notamment dans les médinas.

#### **D. Le Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) :**

Le code du patrimoine tunisien prévoit que toutes les médinas et centres historiques de Tunisie soient dotés d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) pour la gestion de leur protection et développement. Or, jusqu'à aujourd'hui aucun PSMV n'a été adopté, et ce, pour des raisons liées entre autres aux lois d'application du code du patrimoine lui-même, au manque de plans d'action inclus dans les PSMV, en plus de moyens financiers et d'expertise en la matière. Le plan d'aménagement urbain (PAU) de la ville de Sousse est en fait le seul outil légal en vigueur permettant de gérer la Médina.

Ce manque d'outils de gestion spécifiques à la Médina a certainement un effet négatif sur les actions de conservation et la gestion appropriée de ce patrimoine. Néanmoins, la mission a été informée que le PSMV de la Médina de Sousse est en cours d'élaboration sous la supervision d'une commission spéciale incluant toutes les parties prenantes, notamment l'INP et la Municipalité de Sousse. La mission a reçu la version zéro des termes de références établis pour sélectionner le bureau d'étude qui aurait la charge de formuler le PSMV de la Médina de Sousse. La municipalité a également identifié un consultant international pour guider la commission dans son travail, qui a pris la peine de contacter le Centre du patrimoine mondial pour prendre connaissance des recommandations préliminaires de la mission. Une première version du PSMV devrait être disponible en novembre 2024, pour une mise en application par l'INP et la Municipalité en janvier 2025. Le maire de Sousse a confirmé que le PSMV prévaudrait sur le PAU comme outil en vigueur sur la Médina dès son adoption.

Il sera important d'identifier et intégrer dans les dispositions du PSMV la préservation de tous les attributs qui portent la VUE, mais aussi des autres attributs du bien, et notamment les attributs socio-économiques qui permettront la régénération durable du tissu urbain historique.

- La mission recommande que dans le cadre d'élaboration du PSMV une étude approfondie des attributs de la Médina soit effectuée afin de mieux comment ils portent la VUE (outre les monuments principaux et constructions de valeur, ces attributs peuvent comprendre les espaces publics, la végétation, certaines pratiques intangibles, etc.), et d'intégrer dans le PSMV des dispositions de protection adaptées.
- La mission recommande que cette étude documente et analyse les modèles d'utilisation traditionnels et actuels de l'infrastructure urbaine (la structure socio-économique actuelle du bien, sa démographie et les besoins des populations, etc.) que les dispositions du PSMV pourraient refléter, et qui pourraient fournir de base pour la régénération socio-économique du bien.
- La mission recommande que tous les aspects de la zone tampon qui soutiennent la VUE du bien soient intégrés dans le PSMV.

- La mission recommande aussi que des mécanismes de coordination intégrés et participatifs soient mis en place pour l'élaboration du PSMV, notamment pour assurer la représentation des communautés résidentes et renforcer la participation de la société civile. En effet, l'INP et la Municipalité pourraient s'appuyer sur le corps académique et universitaire, ainsi que sur les associations de la société civile pour lancer les études sur le terrain. Ces études présentent une opportunité de sensibilisation des habitants aux valeurs de la Médina, et de renforcement de leur implication dans sa protection et sa mise en valeur.
- La mission recommande de profiter de l'élaboration du PSMV pour y intégrant une partie sur la structure de gestion du bien, en suivant les recommandations proposées au paragraphe 2.2.C.
- La mission recommande qu'un projet pilote qui reflète les dispositions envisagées dans le PSMV soit réalisé dans un ilot de la Médina, pour confirmer ou adapter les demandes du PSMV. L'objectif étant d'aboutir à un PSMV qui soit adapté au contexte et applicable.

### **E. Loi des Immeubles menaçants ruine (IMR)**

Les dispositions du PAU pour la Médina prévoient que les reconstructions peuvent être autorisées pour les bâtiments menaçant ruine. Elles doivent être réalisées dans le respect de l'affectation initiale du bâtiment à démolir.

La mission a été informée qu'une nouvelle loi sur les immeubles menaçant ruine était en cours d'élaboration par le ministère de l'Équipement et de l'Habitat, en concertation avec toutes les parties prenantes, y compris l'INP. Elle a pour but de trouver des solutions pour les bâtiments laissés à l'abandon par les propriétaires, ou les bâtiments pour lesquels les propriétaires refusent d'entreprendre les travaux nécessaires à l'entretien et à la consolidation du bâti. A travers cette loi, l'Etat aura la possibilité d'intervenir rapidement sur les bâtiments considérés comme menace pour la sécurité publique. Si le projet de loi était adopté comme proposé, l'État aurait alors la possibilité de détruire rapidement ces bâtiments.

Suite à la concertation avec l'INP, il a été convenu que les zones sauvegardées (tel que les médinas), les ensembles et monuments historiques classés seraient exclus de l'application de cette loi. Il a aussi été convenu qu'un représentant de l'INP serait obligatoirement membre de la commission qui se chargera d'appliquer cette loi et d'émettre les décisions sur les immeubles menaçants ruine. Son rôle sera de décider de la valeur patrimoniale de l'immeuble pour préserver tous les immeubles ayant un potentiel patrimonial et les protéger de la démolition systématique.

Néanmoins, les raisons des abandons doivent aussi être identifiées afin de pouvoir proposer des solutions alternatives, notamment à travers des partenariats potentiels avec des institutions publiques ou privées.

- Il est crucial que la loi des immeubles menaçants ruine (IRM) comporte des dispositions spécifiques aux zones sauvegardées (tel que les médinas) et aux ensembles et monuments historiques classés ; excluant ces zones ensembles et monuments de l'application de la loi, et que des mécanismes soient mis en place pour proposer des solutions pour les bâtiments qui se dégradent.
- La mission recommande d'identifier les raisons des abandons et que le rôle économique de la Médina soit reconsidéré afin de pouvoir proposer des solutions alternatives, notamment à travers des partenariats potentiels avec des institutions publiques ou privées pour introduire de nouvelles fonctions au sein la Médina, et permettre une diversification

de l'économie de la ville (au-delà d'une fonction touristique) et son intégration plus large au contexte urbain, tel que recommandé par l'approche HUL.

- La mission recommande à l'État partie d'examiner les procédures mises en place dans d'autres pays (voir Annexe 7), d'envisager la création d'une cellule spécialisée pour la gestion des cas de bâtiments menaçant ruine et solliciter éventuellement le conseil de l'UNESCO sur le sujet.

### **Récapitulatif des outils législatifs et politiques pour la gestion intégrée du bien**

Tableau 1 : Les outils législatif mis en place pour la gestion de la Medina d Sousse et sa zone tampon

<b>Outil/loi</b>	<b>Formulation/révision</b>	<b>Date prévue pour recevoir la version initiale</b>	<b>Date prévue pour l'adoption</b>	<b>Aire d'application de la loi</b>	<b>Instance en charge de la formulation/révision</b>	<b>Instance en charge de l'application</b>
Code du patrimoine	En cours de révision	Non définie	Non définie	Tout le territoire tunisien	Le ministère des Affaires culturelles (Commission spéciale incluant l'INP)	Le ministère des Affaires culturelles, l'INP
Plan d'aménagement urbain (PAU)	En cours de révision	Février 2023	Septembre ou octobre 2023	Sousse ville/Médina de Sousse	La Municipalité de Sousse, ministère de l'Équipement	La Municipalité de Sousse (Il est prévu d'inclure les recommandations du PSMV quand ce dernier sera finalisé)
PSMV _ plan de sauvegarde et de mise en valeur	En cours d'élaboration	Novembre 2024	Janvier 2025	Médina de Sousse	Commission spéciale incluant toutes les parties prenantes dont l'INP (Certains membres de cette commission sont aussi membres de celle en charge d'élaborer le PSMV de la Médina de Tunis)	La Municipalité de Sousse La cellule de gestion de la Medina (INP)
Loi des IMR (Immeubles menaçants ruine)	En cours d'élaboration	Non définie	Non définie	Tout le territoire Tunisien	Le ministère de l'Équipement en concertation avec toutes les parties prenantes dont l'INP	Commission spéciale incluant toutes les parties prenantes dont l'INP

## 2.2 Acteurs de la gestion intégrée du bien

### A. Institutions en charge de la gestion de la Médina et de ses abords

Entre la révolution du 14 janvier 2011 et 2018, la Tunisie a traversé des périodes d'instabilité politique. La mission a été informée que pendant cette période, les conseils municipaux ont été dissous et remplacés par des délégations spéciales chargées de la gestion quotidienne des villes. Ce n'est qu'en 2018 qu'un conseil municipal a été formellement élu à Sousse, avec une volonté politique claire de mieux s'occuper de la ville et de son patrimoine, et en particulier de la Médina inscrite au patrimoine mondial.

A travers l'inspection régionale du sahel, l'INP a doté la Médina de Sousse d'une Unité de gestion chargée de gérer toutes les interventions dans la Médina et ses abords. Les membres permanents de cette unité sont au nombre de seize. Elle comporte un architecte en chef, deux conservateurs, un technicien et deux contrôleurs, ainsi que deux chefs de chantier et cinq ouvriers, un responsable d'archive et deux administrateurs. Cette unité est chargée de la gestion de la Médina et d'engager des discussions intersectorielles avec la Municipalité, l'ASM et les autres associations intervenant dans la Médina. Elle est aussi responsable du patrimoine dans toute la région Sahel, à savoir dans les gouvernorats de Sousse, Monastir et Mahdia. L'architecte en chef pour le moment basée à Tunis, est souvent en déplacement pour superviser les travaux dans ces gouvernorats, et assure une à deux journées de présence par semaine sur le terrain à la Médina de Sousse. En 2022, la Municipalité de Sousse a pour sa part recruté une jeune architecte responsable de la Médina, et chargée de collaborer avec l'INP, un poste resté inoccupé depuis le début des années 90.

Dans les deux prochaines années, d'ici que le PSMV soit élaboré et adopté, et afin de résoudre le problème de la multiplication des infractions de construction au sein de la Médina, l'INP, avec l'accord de la Municipalité de Sousse, a proposé la formation d'une cellule ayant une autonomie de prise de décision et d'action pour relever, diagnostiquer, décider et agir en cas d'infraction dans la Médina. Elle inclurait un représentant de l'INP, de la Municipalité, un agent de la police municipale et un représentant du ministère de l'Équipement et de l'Habitat. Cette cellule devrait être très bientôt promulguée par un texte de loi, et serait composée de représentants des parties prenantes, en particulier (INP, la Municipalité de Sousse, le ministère de l'Équipement et l'AMVPPC).

### B. Les difficultés relevées dans la protection et la gestion de la Médina et de ses abords

Les échanges avec les représentants de l'INP et la Municipalité de Sousse, ont révélé des difficultés liées à l'insuffisance de personnel spécialisé et à la lenteur des procédures administratives. Ces lenteurs sont notamment dues à un manque de mécanismes d'intervention rapide au niveau local pour arrêter les infractions au sein du bien. L'alerte d'infraction doit en effet être soumise au gouvernorat régional pour qu'une action soit prise, ce qui implique des délais supplémentaires au cours desquels le propriétaire continue les travaux illégaux. De plus la disparité entre certains règlements administratifs complexifie l'action, comme la question des délais accordés pour rendre des avis sur les permis de construire qui est insuffisante pour que l'INP puissent rendre systématiquement un avis dans les temps, compte tenu aussi des ressources actuelles en ressources humaines.

En effet, il existe aussi un problème de capitalisation des ressources humaines disponibles dans le domaine de la conservation malgré la disponibilité de professionnels compétents dans la commune. Les architectes et ingénieurs qualifiés ne sont pas encouragés à travailler sur le patrimoine, compte tenu du système de rémunération règlementé par l'ordre des architectes qui

ne prend pas assez en compte l'investissement supplémentaire que requière la conservation du patrimoine. Il semble que l'INP a initié des discussions avec l'ordre des architectes pour trouver des solutions à cette question.

Ces difficultés, qui s'ajoutent à l'insuffisance de budget dédié à la Médina (et au patrimoine en général en Tunisie), ont également affecté l'exécution de projets de conservation et de maintenance des bâtiments importants, qui ont été ralentis, voire arrêtés. Néanmoins, la mission a pu constater que, dernièrement, la Municipalité s'est montrée très dynamique dans la recherche de bailleurs de fonds internationaux pour réaliser des projets de conservation au sein de la Médina. Notamment, la Municipalité a proposé un projet intégré avec une forte participation civile comme candidature de la ville de Sousse pour participer au PRCA, qui a gagné en 2022 la première place parmi les vingt-deux communes retenues par le ministère de l'Équipement et de l'Habitat, et profite ainsi d'un soutien de 4.5 millions DNT (Env. 1,43 million dollars E.U.).

- La mission recommande à l'Etat partie de mettre en place un mécanisme administratif plus efficace pour la gestion des infractions, de renforcer les capacités de l'INP pour les prises de décisions en la matière, et recommande de former, comme planifié, dans l'immédiat, une cellule autonome chargée de contrôler et d'adresser les infractions dans les constructions au sein de la Médina. Cette cellule devra procéder aussi à l'exécution des décisions prises concernant les infractions enregistrées les précédentes années, et devrait être dotée du pouvoir d'établir des procès-verbaux d'infraction (voir point 1.1.B).

### **C. La coopération entre les acteurs institutionnels clés de la gestion de la Médina**

La mission a observé qu'il y avait maintenant un dialogue constructif et une coopération fructueuse entre l'unité de gestion de l'INP pour la Médina et la Municipalité de Sousse. Depuis un peu plus d'un an, et après une longue période de manque de coordination entre ces deux entités sur les questions relative à l'entretien, la conservation et la gestion du développement au sein de la Médina, une amélioration nette de la concertation entre ces acteurs clés peut être soulignée. Ce changement s'est opéré en réaction à la Décision **44 COM 7B.138** (2021) du Comité du patrimoine mondial qui exprimait son inquiétude quant aux menaces potentielles auxquelles le bien était confronté en raison notamment d'un manque de coordination et de cadre de concertation.

Depuis 2022, la Municipalité de Sousse et l'INP se sont engagés à mettre ne place une 'gestion participative' avec l'objectif commun de protéger et mettre en valeur la Médina. Depuis, la gestion quotidienne de la Médina est plus active, mais pas encore assez préventive. La mission a été informée d'un certain nombre de projets entrepris en concertation entre ces deux institutions et a été rassurée de voir que cette coopération, clairement établie entre l'INP et la Municipalité, est positive. La mission peut en particulier donner l'exemple du projet de réhabilitation de l'espace Placette Jabbenet el-Ghorba, pour laquelle la Municipalité – très dynamique – qui était déjà bien engagée dans un projet pour la jeunesse, a accepté de revoir complètement le projet après des discussions avec l'INP, pour s'orienter vers une option plus respectueuse de l'histoire du lieu et de l'environnement patrimonial. Par la spécificité de son expertise en matière de protection du patrimoine, l'INP a montré une compréhension fine des valeurs du site qui ne sont pas forcément évidentes à appréhender pour des institutions non spécialisées. La mission est convaincue que le maintien de cette concertation positive a un potentiel fort pour le développement durable de la Médina, et espère qu'elle sera renforcée par la mise en place d'un mécanisme institutionnel qui permettrait la création d'une structure de gestion commune du bien. La mise en place de ce

mécanisme pourrait se réaliser par l'intégration de spécificités liées au système de gestion dans l'élaboration du PSMV.

- La mission recommande de consolider les capacités de l'unité de gestion de l'INP pour la Médina, de profiter de l'élaboration du PSMV pour mettre en place un mécanisme de gestion commune de la Médina qui soit autonome pour plus d'efficacité, et qui intègre des représentants de la communauté résidente et associe davantage la société civile. Le cadre juridique que présente le PSMV pourrait déterminer la composition de cette structure, sa gouvernance et ses attributions et identifier les acteurs clés, leurs responsabilités et le champ d'intervention de chacun.

#### **D. La Société civile et son implication dans la Médina de Sousse**

Depuis 2011, de nombreuses associations ont émergé, s'intéressant à la Médina et à son patrimoine matériel et immatériel, ainsi qu'au développement culturel de ses habitants.

Accompagnée des représentants de l'INP et de la Municipalité, de l'AMVPP et du ministère de l'Équipement et de l'Habitat, la mission a pu rencontrer un grand nombre d'acteurs de la société civile, lors d'une réunion organisée à Dar Echaraa, un ancien tribunal religieux et monument historique de la Médina. La société civile était représentée par plusieurs associations, par des membres du corps scientifique et académique (voir Annexe 4). Certains représentants des associations qui étaient présentes sont aussi propriétaires de maisons traditionnelles rénovées pour servir de maison d'hôte. La mission a aussi eu l'occasion de se rendre dans les locaux de deux associations, ceux de 'We Love Sousse' (qui a développé un partenariat avec l'Institut culturel français), installée au Musée el-Kobba, où elle a pu rencontrer de jeunes volontaires, et ceux de l'ASM, installée sur la place de Dar el Bey, dans une annexe de Dar el Gayed, siège de l'arrondissement municipal de la Médina.

Les associations ont présenté leurs actions pour la maintenance et de développement de la Médina. Leurs activités visent à améliorer la qualité de vie des habitants notamment par le biais d'activités artistiques et culturelles, des interventions de maintenance du tissu traditionnel, de constitutions d'archives audio-visuelles ou photographiques, ainsi que d'études diverses et des publications relatives à la Médina. En discutant avec les participants et à l'écoute de leurs préoccupations, la mission a pu constater que ces associations communiquent peu ou pas du tout entre elles et ne partagent pas les informations sur leurs projets et programmes d'actions ni avec l'Unité de gestion de l'INP pour la Médina ni avec la Municipalité de Sousse. Ce manque de coordination résulte en un chevauchement de champs d'action entraînant une duplication d'activités et une perte de ressources humaines et matérielles. Ce manque de communication avec l'INP et la Municipalité contribue à la fragmentation, à la dispersion des études menées sur la Médina, des archives photographiques, graphiques et audio visuelles, et ne permet pas qu'un projet soit mené dans son intégralité et avec une intégrité satisfaisante, afin de constituer une source d'information solide sur le patrimoine matériel et immatériel de la Médina.

En outre, la mission a constaté que la population civile locale de la Médina, les habitants et les commerçants, dont aucun membre n'était présent lors de la réunion, semble être insuffisamment ou pas du tout impliquée dans les réflexions et l'élaboration de projets ou programmes de réhabilitation et d'amélioration de leur cadre de vie. Si certaines associations essaient d'inclure ces populations dans leurs activités, cette inclusion reste sporadique et limitée, tout comme l'ont été, il semble, les tentatives d'impliquer les habitants de la Médina dans la prise de décision en ce qui concerne les projets et programmes prévus pour l'amélioration de leur cadre de vie (PRCA par exemple)



- Il est important de sensibiliser davantage la société civile, en particulier les communautés résidentes (habitants et commerçants), au patrimoine matériel et immatériel de la Médina et de l'impliquer davantage par un mécanisme de coordination approprié, dans les différentes décisions et actions prévues dans le tissu urbain du bien, d'autant qu'elles participent à l'amélioration de leur cadre de vie urbain, social et économique.
- Il serait utile d'établir un système d'information et un mécanisme de coordination efficace entre les associations et les différents acteurs de la gestion de la Médina, afin d'optimiser les ressources humaines et financières, et d'encadrer la réalisation des projets qui bénéficient à la préservation et la mise en valeur du bien.

## V. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

Il faut reconnaître les efforts réalisés par l'INP et la Municipalité pour agir rapidement et positivement face aux inquiétudes du Comité du patrimoine mondial. Une architecte en chef dynamique, dont il faut saluer les capacités de dialogue, a été désignée par l'INP, et une jeune architecte dédiée, a été nommée par la Municipalité, dirigée par un Maire qui s'est fortement engagé pour la préservation et la mise en valeur de la Médina. Les premières mesures prises montrent déjà des résultats très encourageants qui devront être confirmés et renforcés pour assurer une durabilité.

La mission a noté avec satisfaction que les institutions principales en charge de la protection et gestion du bien, à savoir l'INP représenté par l'unité de gestion de la Médina, l'AMVPPC et la Municipalité de Sousse collaborent en concertation pour développer durablement le bien, le préserver et le mettre en valeur. Un certain nombre de projets ont été réalisés ou sont planifiés conjointement.

Les principaux attributs de la VUE apparaissent dans leur ensemble en bon état de conservation. Les travaux entrepris sur les principaux monuments du bien sont de bonne facture, leur mise en valeur est correcte quoique améliorable, et la Médina se présente comme un tissu urbain vital. Néanmoins ces attributs, ainsi que les autres attributs qui contribuent à la préservation de la VUE sont vulnérables.

En effet, la mission a révélé les menaces potentielles suivantes :

- L'absence d'un cadre légal bien articulé assurant la protection du bien à différents niveaux (local, régional, national et international),
- L'absence d'un plan de gestion pour la Médina et ses spécificités. Le PSMV est à une étape préliminaire de son élaboration, et il n'est pas garanti qu'il devienne un outil efficace de gestion puisqu'à ce jour, aucun PSMV n'a encore été finalisé et appliqué en Tunisie.
- Les ressources humaines et financières accordées à l'Unité de gestion de l'INP sont insuffisantes compte tenu de la taille du bien.
- Des changements sociaux-économiques qui sont encore peu renseignés et peu contrôlés, entraînent progressivement une modification du tissu urbain traditionnel, y compris des savoir-faire traditionnels. Ajoutés à une fragmentation de la propriété entre de nombreux héritiers qui rend difficile la maintenance appropriée des bâtiments, ces facteurs risquent d'altérer durablement la VUE du bien.
- Le bien est soumis à une pression foncière, qui – dans un contexte d'instabilité administrative (entre 2011 et 2018), a engendré de multiples infractions au règlement, situation aggravée par le manque de ressources humaines et financières au sein des institutions. Depuis 2018, les difficultés liées à l'insuffisance de personnel spécialisé et

aux lenteurs administratives présentent un défi notable. Ces infractions risquent – si elles ne sont pas stoppées – d’altérer durablement le tissu urbain inscrit (typologie, gabarits et matériaux des bâtiments non conformes ou non autorisés).

- Bien que les associations culturelles et sociales soient relativement actives dans la Médina, l’efficacité de l’action de - et avec - la société civile reste limitée par manque de coordination, de cadre de concertation et de sensibilisation.

## Recommandations

### Législation :

- Il est crucial que la loi des immeubles menaçants ruine (IRM) comporte des dispositions spécifiques aux zones sauvegardées (telles que les médinas) et aux ensembles et monuments historiques classés ; excluant ces zones ensembles et monuments de l’application de la loi, et que des mécanismes soient mis en place pour proposer des solutions pour les bâtiments qui se dégradent.

### Gestion et coordination :

La mission propose à l’État partie les recommandations suivantes :

- Mettre en place un mécanisme administratif plus efficace, par le biais dans l’immédiat et comme planifié, d’une cellule autonome regroupant les acteurs clés, chargée de contrôler et d’adresser les infractions de constructions au sein de la Médina. Cette cellule devra procéder aussi à l’exécution des décisions prises concernant les infractions enregistrées les précédentes années, et devrait être dotée du pouvoir d’établir des procès-verbaux.
- Mener en priorité une étude approfondie des qualités de la zone tampon qui soutiennent la VUE du bien, ainsi que des champs visuels depuis le bien vers la zone tampon et le contexte environnant de la Médina, car cette étude servira à définir des critères permettant de donner un avis justifié et non opposable sur les permis de construire, compte tenu que les délais accordés pour commenter la révision du PAU ne permettent pas de définir ces critères à temps. Entre-temps, l’INP devra apporter une vigilance renforcée sur tous les permis de construire déposés pour la zone tampon et le contexte environnant de la Médina, en demandant éventuellement le gel de ces permis le temps que les études soient effectuées par le biais d’une étude d’impact sur le patrimoine pour assurer que les constructions n’ont pas d’impact négatifs sur la VUE du bien.
- Dans le cadre de l’élaboration du PSMV, effectuer une analyse approfondie de la Médina, afin de mieux comprendre comment ses attributs portent la VUE (outre les monuments principaux et constructions de valeur, ces attributs peuvent comprendre les espaces publics, la végétation, certaines pratiques intangibles, etc.). Documenter et analyser dans cette étude, les modèles d’utilisation traditionnels et actuels de l’infrastructure urbaine que les dispositions du PSMV pourraient refléter (la structure socio-économique actuelle du bien, sa démographie et les besoins des populations, etc.), et qui pourraient fournir de base pour la régénération socio-économique du bien. Tous les aspects de la zone tampon qui soutiennent la VUE du bien devraient aussi être intégrés dans le PSMV.
- L’élaboration du PSMV doit être abordée par la mise en place de mécanismes de coordination intégrés et participatifs, notamment pour assurer la représentation des communautés résidentes (habitants et commerçants) et renforcer la participation de la société civile. En effet, l’INP et la Municipalité pourraient s’appuyer sur le corps académique et universitaire, ainsi que sur les associations de la société civile pour lancer

les études sur le terrain. Ces études présentent une opportunité de sensibilisation des habitants aux valeurs de la Médina, et de renforcement de leur implication dans sa protection et mise en valeur.

- Réaliser, dans un îlot de la Médina, un projet pilote qui reflète les dispositions envisagées dans le PSMV pour confirmer ou adapter les demandes de ce dernier. L'objectif étant d'aboutir à un PSMV qui soit adapté au contexte et applicable.
- En tant que seul outil légal en vigueur permettant de gérer la Médina, le PSMV doit intégrer une partie sur la structure de gestion du bien. Les capacités de l'unité de gestion de l'INP pour la Médina devraient être consolidées, et il convient de profiter de l'élaboration du PSMV pour mettre en place un mécanisme de gestion commune de la Médina qui soit autonome pour plus d'efficacité, et qui intègre des représentants de la communauté résidante et associe davantage la société civile. Le cadre juridique que présente le PSMV pourrait déterminer la composition de cette structure, sa gouvernance et ses attributions et identifier les acteurs clés, leurs responsabilités et le champ d'intervention de chacun.
- Le PSMV doit comporter des dispositions plus précises que le PAU et plus adaptées au statut de patrimoine mondial de la Médina. De ce fait, il doit prévaloir, dès son adoption, sur le PAU, en particulier pour la protection de la zone tampon pour laquelle les dispositions du PAU sont insuffisantes.
- Considérer l'approche holistique de la gestion des zones urbaines historiques portée par la Recommandation HUL, afin que la Médina soit protégée et gérée de manière intégrée avec le reste de la ville de Sousse, et que la ville se développe en relation avec la Médina et la préservation de sa VUE. Ainsi, les dispositions de développement durable, prévues dans le PDUI-II et intégrées dans les dispositions du PSMV, doivent respecter le statut particulier du bien et contribuer à préserver sa VUE. La Médina ne doit pas se limiter à constituer un site touristique ou de lieu de développement d'industries traditionnelles, mais devrait intégrer des fonctions diverses relevant du domaine public, de l'éducation ou autre, qui encourageraient une liaison fonctionnelle entre Médina et le reste de la ville de Sousse.
- Entreprendre dans le cadre du PDUI-II, une étude détaillée sur la mobilité autour de la Médina pour envisager un emplacement plus adéquat pour la station de bus.

### Conservation et mise en valeur :

La mission propose les recommandations suivantes :

- Reconnaissant les capacités techniques de l'INP à effectuer des travaux de conservation de qualité, assurer (au moins) les ressources financières nécessaires pour la maintenance des monuments principaux, et la planification de travaux de restauration de bâtiments historiques supplémentaires.
- Tous les bâtiments de la Médina doivent être relevés et inventoriés, leur état de conservation diagnostiqué et leur valeur patrimoniale évaluée pour décider de leur restauration, rénovation, réaffectation, etc. Ce type d'étude aura pour but aussi de mettre en valeur des structures et équipements traditionnels (tel que le grand réservoir ou la *noria*) et de les intégrer dans les différentes actions de valorisation patrimoniale, touristique et de développement socio-économique.
- Réaliser une étude démographique détaillée sur la population qui habite aujourd'hui la Médina. Cette étude permettrait de comprendre le modèle de transformation de cette population et ses modes d'habiter la Médina et ses effets sur la conservation de son patrimoine matériel et immatériel. Cette étude permettrait aussi de mieux comprendre et

d'évaluer les besoins de cette population et de les intégrer dans les plans et actions concernant la Médina.

- En s'appuyant sur les résultats des études menées sur le tissu urbain de la Médina (fonctions, habitants, valeurs, pratiques traditionnelles et artisanales associées à la Médina, besoins en matière de conservation, etc.), une réflexion d'ensemble doit être menée sur les possibilités et les opportunités de raviver des savoir-faire traditionnels et artisanaux et d'élaborer et mettre en œuvre un programme de revitalisation de ces pratiques (ateliers de formations, espaces dédiés, partenariats, etc.) qui non seulement participeraient à créer de l'emploi, mais aussi à assurer leur transmission aux générations futures.
- Rassembler les ressources nécessaires à la formulation d'un narratif historique et patrimonial, scientifique et vérifiable, propre à la Médina et examiner les potentialités de cette dernière à travers différents itinéraires touristiques possibles, selon des thématiques diversifiées, afin de développer une stratégie de tourisme durable qui inclurait une transmission d'information touristique correspondant à la valeur du bien, la constitution d'un centre d'interprétation pour la Médina, et la formation de guides issus de la population résidente.
- Davantage d'attention doit être apportée à la conception d'éléments architecturaux contemporains dans les projets de réhabilitation de monuments, afin d'assurer qu'ils s'intègrent de manière harmonieuse et respectueuse au patrimoine, et que des actions de mise en valeur des monuments, d'autant quand elles sont réalisées sur un grand nombre de monuments soient étudiées avec soin, avec divers prototypes à l'appui, et invite l'AMVPPC à se concerter avec l'INP sur les choix à faire.
- Identifier, à l'échelle de toute la ville (y compris hors zone tampon) les bâtiments ou le tissu urbain de l'époque coloniale, ayant une qualité particulière, et considérer leur protection et leur valorisation comme un atout patrimonial et touristique supplémentaire.

#### Implication de la société civile :

La mission propose les recommandations suivantes :

- Sensibiliser davantage la société civile, en particulier les communautés résidentes (habitants et commerçants) au patrimoine matériel et immatériel de la Médina et l'impliquer davantage, par un mécanisme de coordination approprié, dans les différentes décisions et actions prévues dans son tissu urbain, d'autant qu'elles participent à l'amélioration de leur cadre de vie urbain, social et économique.
- Établir un système d'information et un mécanisme de coordination efficace entre les associations et les différents acteurs de la gestion de la Médina, afin d'optimiser les ressources humaines et financières, et encadrer la réalisation de projets qui bénéficient à la préservation et à la mise en valeur de la Médina.
- Élaborer un livret ludique pour sensibiliser les habitants sur l'importance de la Médina et son patrimoine et les guider dans les petits travaux de maintenance des habitations (choix des matériaux, langage architectural/éléments architectoniques, procédés de maintenance, etc.).

### Renforcement des capacités :

La mission recommande à l'État partie de :

- Renforcer les capacités concernant la recommandation de l'UNESCO de 2011 sur les paysages urbains historiques (HUL) et son approche. L'État partie pourrait solliciter l'expertise du Centre du patrimoine mondial et des Organisations consultatives sur les outils prévus pour la mise en œuvre de la Recommandation HUL dans les médinas.
- Examiner les procédures mises en place dans d'autres pays (voir Annexe 7), afin d'envisager la création d'une cellule spécialisée pour la gestion des cas de bâtiments menaçant ruine, et solliciter éventuellement le conseil de l'UNESCO sur le sujet.

# KAIROUAN

## I. LE BIEN

### 1) Nom du bien et historique de son inscription

Le bien « Kairouan » a été inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1988 avec la décision 12COM XIVA comme « bien culturel » sur la base des critères i), ii), iii) v) et vi).

Le bien inscrit couvre une superficie d'environ 68,02 ha et représente la plus ancienne base arabo-musulmane du Maghreb (670 apr. J.-C.), et l'une de ses principales villes saintes. Le site inscrit est un bien en série qui comprend la médina et ses faubourgs, les Bassins des Aghlabides et la zaouïa de Sidi Sahib. Le bien comporte <sup>2</sup> notamment 84 lieux de culte (mosquées, zaouïas, une synagogue, etc.), 85 mausolées, 8 nécropoles, 5 hammams historiques, des madrasas, des sabbats (passage couverts), et des remparts qui s'étendent sur plus de 3km. Les monuments les plus remarquables sont :

- La Grande Mosquée,
- La Mosquée des trois portes
- Les Bassins des Aghlabides
- La zawiya de Sidi Sahib
- Les remparts et ses portes (Bab Tounes, Bab el Khoukha, Bab ech-Chouhada).

### 2) Synthèse de la déclaration de valeur universelle exceptionnelle

La décision **34 COM 8E** adopte la déclaration de valeur universelle exceptionnelle (VUE) rétrospective, telle que synthétisée ci-dessous <sup>3</sup> (voir la version complète en Annexe 5) :

« Située au centre de la Tunisie dans une plaine à une distance presque égale de la mer et de la montagne, Kairouan est la plus ancienne base arabo-musulmane du Maghreb (670 apr. J.-C.) et l'une de ses principales villes saintes. Capitale de l'Ifriqiya pendant cinq siècles, elle a été un lieu de diffusion exceptionnel de la civilisation arabo-musulmane. Kairouan constitue un témoignage unique sur les premiers siècles de cette civilisation et sur son développement architectural et urbanistique. Le site inscrit est un bien en série qui comprend la médina et ses faubourgs, les Bassins des Aghlabides et la zaouïa de Sidi Sahib. La médina (54 ha) et ses faubourgs (20 ha) est un ensemble urbain qui présente toutes les composantes d'une ville arabo-musulmane. La médina est constituée d'habitations juxtaposées réparties en quartiers que séparent des rues étroites et sinueuses ; elle est entourée par des remparts qui s'étendent sur plus de trois kilomètres. Le tracé des faubourgs est plus rectiligne et les maisons y ont un caractère plus rural. La médina est dotée de quelques monuments remarquables dont la Grande mosquée, un chef-d'œuvre architectural qui a servi de modèle à plusieurs mosquées du Maghreb, et la Mosquée des trois portes, qui présente la plus ancienne façade sculptée de l'art musulman qui nous soit parvenue. Les Bassins des Aghlabides, un réservoir à ciel ouvert formé de deux citernes communiquant entre elles et qui remonte au IXe siècle, constituent un des plus beaux ensembles hydrauliques conçus pour alimenter la ville en eau. La zaouïa de Sidi Sahib abrite les restes d'un compagnon de Mahomet, Abou Zama el-Balawi.

<sup>2</sup> Informations communiquées à la mission par le gestionnaire du site.

<sup>3</sup> Les erreurs typographiques ont été corrigées pour une meilleure lecture.

- **Critère (i)** : La Grande Mosquée, reconstruite au IXe siècle, est l'un des monuments majeurs de l'Islam mais aussi un chef d'œuvre de l'architecture universelle. Les remaniements, nombreux mais limités, n'ont pas affecté les dispositions de ce lieu de prière formant un quadrilatère de 135 mètres sur 80 mètres et comprenant, au sud, une salle de prière hypostyle de dix-sept nefs, soutenue par une forêt de colonnes en marbre et en porphyre et, au nord, une vaste cour dallée bordée de portiques interrompus, dans l'axe du petit côté nord, par la forme massive d'un minaret de plan carré à trois étages.
- **Critère (ii)** : La Grande Mosquée a servi de modèle à plusieurs mosquées maghrébines, particulièrement en ce qui concerne les motifs décoratifs dont elle possède un répertoire unique. D'autre part, la Mosquée des trois portes, édifiée en 866 apr. J.-C., est la plus ancienne des mosquées à façade sculptée de l'Islam connues à ce jour.
- **Critère (iii)** : Avec la Grande Mosquée, la Mosquée des trois portes, le Bassin des Aghlabides, sans parler de nombreux vestiges archéologiques, Kairouan offre un témoignage exceptionnel sur la civilisation des premiers siècles de l'Hégire en Ifriqiya.
- **Critère (v)** : A l'abri de ses murs et de ses portes (Bab Tounes, Bab el-Khoukha, Bab ech-Chouhada), la médina de Kairouan, dominée par les minarets et les coupoles de ses mosquées et de ses zawiyas, conserve son réseau de rues tortueuses, ses maisons à terrasses aux murs extérieurs chichement percés de petites fenêtres et de portes à arcs outrepassés, aux murs intérieurs plus largement ouverts sur la cour centrale. Cette architecture traditionnelle, devenue vulnérable sous l'effet des mutations socio-économiques, constitue un patrimoine précieux, qui doit être intégralement protégé.
- **Critère (vi)** : Kairouan est l'une des villes saintes et des capitales spirituelles de l'Islam. A côté de la Grande mosquée, le premier lieu de culte fondé au Maghreb, trente-huit ans seulement après la mort du Prophète, la zaouïa de Sidi Sahib abrite les restes d'Abou Zama, un des compagnons de Mahomet. On ne s'étonnera pas que, naguère encore, sept pèlerinages à Kairouan aient pu tenir lieu du pèlerinage à La Mecque prescrit à tous les musulmans.

### 3) Identification des attributs qui contribuent à la VUE

La déclaration de valeur universelle exceptionnelle de « Kairouan » indique les attributs clés du bien qui véhiculent sa valeur universelle exceptionnelle.

À des fins de protection et de gestion, tous les attributs matériels et immatériels qui soutiennent la VUE du bien pourraient être détaillés, ainsi que leur relation aux monuments et aux espaces urbains. La contribution de la zone tampon à la protection de la VUE devrait aussi être clarifiée.

Il est recommandé que l'État partie élabore une telle liste d'attributs pour chapeauter le plan de gestion. Cette liste devrait définir les attributs, la manière dont ils sont monitorés, la fréquence du suivi et les personnes qui peuvent être chargées du suivi.

### 4) Limites du bien

En 2009, une modification mineure des limites du bien a été soumise dans le cadre de l'Inventaire rétrospectif, qui prévoit l'établissement d'une zone tampon. Ces limites ont été approuvées par la Décision **34COM 8B.49**, adoptée par le Comité du Patrimoine mondial à sa 34ème session (Brasilia, 2010).

## 5) Référence sommaire aux décisions et questions clés des rapports sur l'état de conservation (SOC)

Depuis son inscription en 1979, le bien n'a pas fait l'objet de rapport d'état de conservation.

## II. LA MISSION

L'État partie a étendu son invitation à Kairouan. La mission s'y est rendue le 12 janvier 2023.

Les termes de référence de la mission pour Kairouan (voir Annexe 1) indiquaient les tâches suivantes :

2. La mission ayant accepté de se rendre également sur le bien de Kairouan à la demande de l'État partie, elle rencontrera les acteurs locaux et sur la base d'une documentation soumise au moins dix jours avant le début de la mission, elle fournira un conseil général quant aux projets de restauration et éléments suivants :
  - i. Le projet de restauration de la Grande Mosquée et ses abords,
  - ii. Le projet de construction d'un centre d'art scénique et dramatique et d'un théâtre en plein air dans la zone tampon des Grands bassins aghlabides,

La mission n'a pas reçu de documentation sur Kairouan et ces projets avant la visite.

La mission a pu d'abord se réunir avec M. Fethi Bahri, gestionnaire du bien et Mme Suheir Belqarwiya, architecte de l'INP à Kairouan. La gestion du bien a été abordée, et la mission a été informée des travaux entrepris depuis 2011, des travaux planifiés pour la Grande mosquée et aux Bassins des Aghlabides, ainsi que des menaces qui pèsent sur les composantes majeures du bien. Il n'a pas été possible de rencontrer les représentants des collectivités locales (Municipalité ou gouvernorat) ou de la société civile.

Accompagnée du gestionnaire de site, la mission a pu visiter la Grande Mosquée, une partie de la Médina, longer une partie des remparts jusqu'à la Mosquée des Trois Portes, se rendre sur le site des Bassins des Aghlabides et à la zaouïa de Sidi Sahib.

## III. OBSERVATIONS

Compte tenu de la taille du bien, de la nature de la visite (conseils demandés en marge de la mission de conseil pour la Medina de Sousse, temps limité à Kairouan), et du nombre limité d'acteur rencontrés, la mission fera des observations et des recommandations sur les points spécifiques suivants :

### 1. Menaces potentielles sur les attributs de la VUE

La Mission a pu constater des difficultés dans la coordination et la communication entre les différents acteurs de la préservation du bien. La responsabilité pour la préservation du bien ne semble pas partagée. Notamment, il semble que le bien comporte 32 lieux de cultes classés (mosquées, zawiyas) sur 84 gérés par le ministère des Affaires religieuses, environ 80 mausolées



sur 85 sont sous l'autorité du gouvernorat (loi de 1957), et des Sabbat (passages protégés) qui sont sous la responsabilité de la Municipalité. L'INP a la charge d'effectuer les études et diagnostics, d'évaluer les coûts et de superviser les travaux de restauration ; mais pas de les financer. Il semble que les ressources nécessaires à la restauration ou la maintenance de ces biens ne soient pas allouées et la collaboration entre ces instances est limitée. L'unité de gestion de l'INP à Kairouan, qui semble aussi en manque de ressources humaines et financières suffisantes pour assurer la bonne gestion et conservation du bien, n'a pas l'autorité d'intervenir sur ces bâtiments, ni sur les bâtiments privés en l'absence d'une loi permettant le rachat de maisons menaçant ruines, et en l'absence de fonds de soutien à l'habitat traditionnel, seule la loi IRM s'applique (voir Sousse-para. 2.1.F).

L'autre défi majeur auquel est confronté le bien concerne son abandon progressif. Le bien dénombrait 35,000 habitants en 1956, il en reste 8,000 en 2022 ; 60% des habitations ne sont pas occupées et plus de 200 maisons sont en état de délabrement ; un grand nombre des 580 bâtiments appartenant à la municipalité sont inutilisés (la médina est dépourvue d'équipements, écoles, crèches, poste de police, etc.). Les activités liées à l'artisanat disparaissent ; la ville longtemps considérée comme le plus ancien et renommé centre de production de tapis dans la région, vient de fermer son centre d'artisanat (des tapis synthétiques venant d'Iran ou de Turquie y sont maintenant vendus dans les commerces).

Au-delà de ces facteurs propres aujourd'hui à Kairouan, d'autres facteurs qui ont pu être observés à Sousse et ou à Tunis, impactent le bien.

En effet, Kairouan a aussi été impacté par la dissolution des conseils municipaux dès 2011, et la réforme des associations de sauvegarde qui depuis cette date n'ont plus le droit d'intervenir sur les monuments historiques (L'ASM de Kairouan, dont le budget a été suspendu, a dû interrompre ses activités dans la Médina). Durant cette période, de nombreuses destructions et infractions ont eu lieu avec un fort impact sur l'état de conservation et l'intégrité du tissu urbain. Il semble qu'aujourd'hui le processus de transformation du tissu urbain continue, dans un contexte où la Municipalité n'exerce peu ou pas de contrôle pour donner suite aux notifications d'infractions communiquées par l'INP (87 infractions sont dénombrées depuis 2011), à travers un processus long qui passe par le gouverneur de la région de Kairouan, mécanisme ralenti davantage par des incohérences existantes entre les différents règlements. De plus, le bien, considéré comme zone défavorisée qui ne correspond pas aux exigences de la vie contemporaine se paupérise. Des lieux de cultes dans la Médina ou dans la zone des Bassins sont squattés par des familles défavorisées et se dégradent. Une fois récupérés, ils sont laissés sans maintenance en raison du manque de ressources.

En l'absence d'un plan de gestion pour le bien, qui puisse prendre en compte les différentes spécificités du bien (trois composantes, dont une Médina, un monument et des bassins), sa protection reste un défi. Un PSMV est en cours de préparation pour la Médina, sans que davantage de détails n'aient été communiqués sur son état d'avancement, son adoption et application. Le gestionnaire de site ne semble pas avoir plus d'information sur le sujet.

Lors de la visite de la Médina, un certain nombre de problèmes communiqués et impactant le tissu urbain ont pu être observés (constructions illégales, maisons menaçant ruine, matériaux exogènes, disparition progressive des activités artisanales, et économiques en générale, etc.), donnant l'impression général d'un bien délaissé, vieillissant et perdant progressivement ses valeurs patrimoniales matérielles et immatérielles. (Voir Annexe 6, illustrations 51 à 62).

## 2. Projets réalisés ou planifiés

Néanmoins, malgré un contexte difficile, un effort important est réalisé par l'INP pour mobiliser des fonds permettant certains projets de restauration ou de valorisation, y compris pour des biens qui ne sont pas gérés par l'INP.

Il a été signalé que deux madrasas (achetées entre 1994 et 2001 par l'INP) ont été ainsi restaurées en 2019, l'une pour être transformée en musée d'Histoire de la médecine, l'autre en musée d'Art contemporain. Des propositions de contenu scientifique et muséographies auraient été envoyées par l'unité de gestion à l'INP-Tunis, qui attend un retour sur ces propositions de projets. La mission n'a pas eu le temps de visiter les lieux et n'a reçu la documentation sur ces projets.

Les projets suivants, réalisés ou planifiés, ont pu être discutés :

### A. Projet de restauration de la Grande Mosquée

Si la mosquée présente un état général de conservation qui semble satisfaisant, une observation plus attentive révèle des problèmes structurels graves. La Grande Mosquée a été restaurée dans les années 60, avec le remplacement des toitures en bois par des chapes de béton, en vue de consolider le bâtiment. Cette restauration a eu pour effet de peser sur les structures, colonnes et murs, dans lesquels de nombreuses fissures (le chiffre de 162 est avancé) ont pu être observées. Certaines sont critiques et menacent la stabilité des éléments. En particulier dans la salle de prière et au portique Ouest, un nombre important de colonnes et d'arcs sont fissurés. Certains appareillages de pierre des murs extérieurs se sont déformés en raison de la pression et de l'effritement des joints. Il semble que la coupole du minaret présente aussi des fissures. Des remontés capillaires (notamment dans le mur de la Qibla à l'Est) ont également été observés. Il semblerait qu'elles soient liées à la nature argileuse du sous-sol, et à la forte proportion de sel dans la nappe phréatique (10-20g/l), probablement aussi à l'existence de canalisations souterraines et de trois citernes situées sous la cour principale de la mosquée (Voir Annexe 6, illustrations 69 à 76).

Un projet de restauration, financé par le Fonds saoudien pour le développement (FSD) (15 millions de dollars E.U.), prévoit d'établir un diagnostic technique complet de la situation avant d'entamer des travaux de dépose des chapes en béton, et leur remplacement par une structure traditionnelle en bois plus appropriée. Un bureau d'étude, sélectionné par appel d'offre et chargé de ce diagnostic, vient d'être retenu par la commission constituée pour le projet (cette commission comporte une majorité de représentant de l'INP). Il sera nécessaire de transmettre les diagnostics ainsi que les détails du projet proposé, au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, et ce, avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, conformément au paragraphe 172 des *Orientations*.

- La mission rappelle l'importance de soumettre les détails du projet de restauration de la Grande Mosquée, y compris les diagnostics techniques complets de son état de conservation actuel, au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, afin de permettre son évaluation avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, conformément au paragraphe 172 des *Orientations*.

### B. Projet de valorisation de la zone des Bassins des Aghlabides

Le FSD prévoit aussi la restauration des Bassins des Aghlabides, qui à première vue semblent être dans un état de conservation acceptable, et la valorisation du parc de 4.5 hectares dans

lesquels ils se situent, et qui constituent leur zone tampon. Un projet de construction d'un centre d'arts scéniques et d'un théâtre en plein air est prévu à l'extrémité nord-ouest de cette zone tampon.

Des opérations de curage et de nettoyage des bassins (qui étaient à l'état d'abandon jusqu'en 1995), ont été menées en 2014 et 2022. Malgré cela, la mission a pu observer un amas de déchets important. Le projet prévoit l'installation d'une rambarde périphérique de sécurité, qui devrait réduire le nombre de débris jetés dans les bassins. La question la plus critique concerne la remontée de la nappe phréatique aggravée, il semble, par l'installation de trois barrages après les inondations de 1969 et une surexploitation de la nappe par le forage de puits clandestins. Les bassins ayant perdu leur fonctionnalité initiale, l'eau stagne et aggrave les dommages engendrés sur les parois en brique par la cristallisation saline et le développement d'algues. Il se pourrait aussi que le pavage des bassins ne soit pas suffisamment étanche. Une évaluation approfondie de la situation est nécessaire, ainsi que des mesures d'atténuation durable des risques, y compris celles envisagées d'installation d'une petite station de pompage et de désalinisation des eaux.

Il semblerait que la proposition de construction du centre d'arts scéniques et du théâtre en plein air ait été formulée, en alternative à un projet hôtelier proposé par le ministère du Tourisme, dans une zone du parc pour lesquels les prospections géophysiques n'ont révélé aucun vestige. Un concours d'idées aurait été lancé par l'INP, mais aucun projet n'est encore formulé. Bien que le site sélectionné pour le projet ne semble pas problématique, afin d'évaluer son impact sur la VUE du bien, il sera nécessaire de transmettre le projet dès la première phase de conception au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises. De même, en raison de l'importance du site des Bassins des Aghlabides et du rôle de Kairouan entre les VIII<sup>e</sup> et XI<sup>e</sup> siècles en particulier, des fouilles archéologiques préventives devront être menées avant toute réalisation de projet. Il faut noter que des prospections géophysiques dans cette zone ont déjà montré l'existence de bassins plus petits et d'un aqueduc sous-terrain, desservant la Médina.

Sur le même site, deux mausolées ont été squattés par des familles. L'un a été restauré par l'INP, l'autre est en cours de restauration et est destiné à être transformé en petit café. Par ailleurs, la mission a relevé la présence d'un petit parc d'attraction dans l'enceinte des bassins. Le propriétaire, en situation illégale, a été notifié d'évacuer les lieux, mais l'application de la décision est gelée en raison de la faiblesse actuelle des instances de l'État.

(voir Annexe 6, illustrations 77 à 81).

- Il faut rappeler qu'une Assistance internationale du Fonds du patrimoine mondial, approuvée en décembre 2010, a permis de fournir une expertise en hydrologie pour identifier les problèmes spécifiques et les mesures à prendre avant la restauration des bassins. Il est recommandé de mener toutes les études techniques nécessaires (hydrologique, géologique, géophysique) pour évaluer la question de la salinité de la nappe phréatique dans sa globalité et de définir les solutions les plus adaptées.
- La mission rappelle l'importance de soumettre le projet de valorisation de la zone tampon des Bassins des Aghlabides incluant le centre d'arts scéniques et le théâtre en plein air, au plus tôt au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, afin de permettre son évaluation avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, conformément au paragraphe 172 des *Orientations*.
- Des fouilles archéologiques préventives devront être menées avant la réalisation de tout projet.

### C. Les remparts

En mars 2021, le tronçon sud-est des remparts entourant la Médina a subi un affaissement de la partie haute (qui serait lié à l'impact de secousses sismiques sur des restaurations rigidifiées par l'utilisation du béton dans les années 60) qui a nécessité une intervention de restauration réalisée par l'INP avec un financement du Sultanat d'Oman. Les travaux sont presque achevés, plus de 300,000 briques ont été remplacées et les enduits repris (voir Annexe 6, illustration 84) avec un résultat satisfaisant. Un rapport détaillant les travaux effectués aurait été envoyé à l'INP-Tunis, mais le Centre du patrimoine mondial n'a pas reçu d'information à ce sujet.

A cette occasion, le gestionnaire de site a souligné qu'une Convention entre une briqueterie et l'INP était signée, mais que l'établissement d'une briqueterie par l'INP permettrait de réduire de deux-tiers les coûts de matériel pour un résultat meilleur.

## IV. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

En conclusion, la mission fait les constats suivants :

- La médina de Kairouan souffre de problèmes similaires à ceux identifiés à Sousse - mais à des niveaux plus préoccupants - concernant la transformation progressive du tissu urbain, en raison de facteurs socio-économiques, de l'altération des bâtiments et des matériaux de construction utilisés de l'absence de contrôle des infractions urbaines, de l'absence d'un plan de gestion adapté au bien et d'un Plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), et de ressources humaines et financières limitées.
- L'état de conservation du bien est d'autant plus préoccupant, pour des raisons liées au manque de coordination et de concertation des acteurs locaux et la fragmentation de leurs responsabilités, à l'abandon progressif du bien, et à perte sévère des savoirs traditionnels. De plus, deux attributs, la Grande Mosquée et les Bassins des Aghlabides, sont dans état critique. Si des projets sont envisagés sur les deux sites, les informations détaillées n'ont pas été encore communiquées au Centre du patrimoine mondial.

### Recommandations

La mission fait les recommandations suivantes :

- L'État partie est invité à prendre en compte les recommandations faites pour la Médina de Sousse pour la régénération de la médina de Kairouan, l'élaboration d'un plan de gestion et d'un PSMV, le contrôle des infractions et la question des immeubles menaçant ruine, le renforcement des capacités humaines et financières, afin de mitiger les risques d'altération de l'état de conservation du bien,
- Il est rappelé l'importance de soumettre les projets qui sont planifiés sur le bien, et notamment le projet restauration de la Grande Mosquée, et le projet de valorisation de la zone tampon des Bassins des Aghlabides incluant le centre d'arts scéniques et le théâtre en plein air, au plus tôt au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, afin de permettre leur évaluation avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, conformément au paragraphe 172 des *Orientations*.

- Des diagnostics hydrologique, géologique, géophysique, ainsi des fouilles d'archéologie préventive et une étude d'impact sur le patrimoine devront être réalisés avant tout projet de construction du centre d'arts scéniques et le théâtre en plein air dans la zone tampon des Bassins des Aghlabides,
- A l'État partie de fournir des efforts conséquents pour améliorer la coordination, la communication et la concertation entre tous les acteurs responsables de la gestion du bien, ainsi que la sensibilisation et l'implication des populations locales,
- Le Centre du patrimoine mondial pourrait demander à l'État partie un rapport d'état de conservation pour Kairouan, à présenter à la 47ème au Comité du patrimoine mondial en 2024, afin de faire un suivi de l'état de conservation du bien et des projets en cours, tout en permettant d'ici là à l'Etat partie d'améliorer la situation sur les points susmentionnés.

# MÉDINA DE TUNIS

## I. LE BIEN

### 1) Nom du bien et historique de son inscription

Le bien « Médina de Tunis » a été inscrit sur la Liste du patrimoine mondial de l'UNESCO en 1979 avec la décision **03COM XII** comme « bien culturel » sur la base des critères ii), iii) et v).

Le bien inscrit couvre une superficie de 296,41 ha et présente toutes les composantes d'une ville arabo-musulmane. Il est constitué de la médina centrale (VIIIe siècle) et des faubourgs Nord et Sud (XIIIe siècle). On y dénombre 700 monuments historiques, répartis sur sept zones, parmi lesquels les plus remarquables sont :

- La Grande Mosquée (mosquée Zitouna),
- la mosquée de la Casbah,
- la mosquée de Youssef Dey,
- la porte de Bab Jedid,
- la porte de Bab Bhar,
- le Souk el-Attarine,
- Dar el-Bey,
- la Tourbet (cimetière familial) el-Bey,
- le souk ech-Chaouachia,
- les demeures patriciennes telles que Dar Hussein, Dar Ben Abdallah, Dar Lasram,
- les medrasas es-Slimanya et el-Mouradia,
- la caserne d'el-Attarine
- la zaouia de Sidi Mehrez.

### 2) Synthèse de la déclaration de valeur universelle exceptionnelle

La décision **34 COM 8E** adopte la déclaration de valeur universelle exceptionnelle rétrospective, telle que synthétisée ci-dessous <sup>4</sup> (voir la version complète en Annexe 5) :

« Située dans une région de plaine fertile, au nord-est de la Tunisie et à quelques kilomètres de la mer, la Médina de Tunis fait partie des premières villes arabo-musulmanes du Maghreb (698 après J.-C.). Capitale de plusieurs dynasties à rayonnement universel, elle représente un établissement humain témoin de l'interaction entre l'architecture, l'urbanisme et les effets socioculturels et économiques des cultures antérieures. Sous les Almohades et les Hafside, du XIIe au XVIe siècle, elle était considérée comme une des plus importantes et des plus riches villes du monde arabe. Il subsiste de nombreux témoignages de cette période et de périodes antérieures. Entre le XVIe et le XIXe siècle, les nouveaux pouvoirs lui ont donné de nombreux palais et résidences, de grandes mosquées, des zaouias et des médersas.

Par ses souks, son tissu urbain, ses quartiers résidentiels, ses monuments et ses portes, cet ensemble constitue un prototype parmi les mieux conservés du monde islamique.

---

<sup>4</sup> Les erreurs typographiques ont été corrigées pour une meilleure lecture.

- **Critère (ii)** : Le rôle de relais qu'a joué la Médina de Tunis entre le Maghreb, le Sud de l'Europe et l'Orient a favorisé les échanges d'influences dans le domaine des arts et de l'architecture, et ce pendant des siècles.
- **Critère (iii)** : En tant que ville importante et capitale de différentes dynasties (depuis les Banu Khurassan, jusqu'aux Husseinites), la Médina de Tunis offre un témoignage exceptionnel sur les civilisations de l'Ifriqiya (essentiellement à partir du Xe siècle).
- **Critère (v)** : La Médina de Tunis est un exemple d'établissement humain qui a conservé l'intégrité de son tissu urbain avec toutes ses composantes typo-morphologiques. Les effets des mutations socio-économiques rendent vulnérable cet établissement traditionnel qui doit être intégralement protégé. »

### 3) Identification des attributs qui contribuent à la VUE

La déclaration de valeur universelle exceptionnelle de la « Médina de Tunis » indique les attributs clés du bien qui véhiculent sa valeur universelle exceptionnelle.

À des fins de protection et de gestion, tous les attributs matériels et immatériels qui soutiennent la VUE du bien pourraient être détaillés, ainsi que leur relation aux monuments et aux espaces urbains. La contribution de la zone tampon à la protection de la VUE devrait aussi être clarifiée.

Il est recommandé que l'État partie élabore une telle liste d'attributs pour chapeauter le plan de gestion. Cette liste devrait définir les attributs, la manière dont ils sont monitorés, la fréquence du suivi et les personnes qui peuvent être chargées du suivi.

### 4) Limites du bien

En 2009, une modification mineure des limites du bien a été soumise dans le cadre de l'Inventaire rétrospectif, qui prévoit l'établissement d'une zone tampon. Ces limites ont été approuvées par la Décision **34COM 8B.50**, adoptée par le Comité du Patrimoine mondial à sa 34ème session (Brasilia, 2010).

### 5) Référence sommaire aux décisions et questions clés des rapports sur l'état de conservation (SOC)

Depuis son inscription en 1979, le bien n'a pas fait l'objet de rapport d'état de conservation.

## II. LA MISSION

L'État partie a étendu son invitation à la Médina de Tunis. La mission s'y est rendue la matinée du 13 janvier 2023.

Les termes de référence de la mission pour la Médina de Tunis (voir Annexe 1) indiquaient les tâches suivantes :

1. La mission ayant accepté de se rendre également sur le bien de la Médina de Tunis à la demande de l'État partie, elle rencontrera les acteurs locaux et sur la base d'une documentation soumise au moins dix jours avant le début de la mission, elle fournira un conseil général quant aux projets de restauration et éléments suivants :
  - iii. Le projet de restauration de la Grande Mosquée et ses abords,
  - iv. Examen du problème de bâtiments historiques qui, pour différentes raisons sont à l'abandon et tombent en ruines.

Avant de se rendre en Tunisie, la mission a reçu un certain nombre de documents concernant la ville de Tunis :

- Des vues aériennes de la ville et de la Médina
- Des cartes (anciennes cartes remontant jusqu'à 1860, carte inventaire, carte topographique, carte pédologique, zonage PAU, circuits touristiques, carte des voies de circulation, etc.)

La mission s'est d'abord rendue à l'INP où elle a rencontré le Directeur général M. Faouzi Mahfoudh ainsi que d'autres représentant de l'INP (voir Annexe 4). Durant cette rencontre, les données collectées à Sousse et à Kairouan ont été discutées avec les responsables ainsi que la situation générale de l'INP et certaines mesures de sauvegardes du patrimoine en Tunisie.

Accompagnée du gestionnaire de site, la mission a pu visiter les abords de la Grande Mosquée de Tunis (la mosquée Zitouna), une partie de la Médina, la madrasa Slimania, restaurée par l'INP, ainsi que le Dar bin Abdallah et le mausolée Torbet el-Bey, en cours de restauration. Elle s'est enfin rendue à la caserne Sidi El Morjani (ancienne caserne des Znaidiyya), qui abrite les bureaux de la Conservation de la Médina de Tunis (CMT), l'unité de gestion du bien. La question des bâtiments de la Médina qui menacent ruines a aussi été discutée durant cette visite (voir Annexe 6 – illustrations 86 à 104).

### III. OBSERVATIONS

Compte tenu de la taille du bien, de la nature de la visite (conseils demandés en marge de la mission de conseil pour la Medina de Sousse, temps très limité à Tunis), la mission se limitera à faire des observations et des recommandations sur les points spécifiques suivants :

#### 1) **Élaboration du PSMV pour la Médina de Tunis**

Une Assistance internationale du Fonds du patrimoine mondial est en cours de mise en œuvre pour la réalisation du PPSMV (30,000 dollars E.U.). Le projet, commencé en février 2021 et qui devrait s'achever en janvier 2024, prévoit de recruter un bureau d'études spécialisé dans la gestion et la conservation par le biais d'un appel d'offres pour élaborer un avant-projet détaillé d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur y compris l'inventaire pour l'état de conservation de tout le secteur sauvegardé.

Un comité a été créé, des réunions de réflexion menées, et une allocation de 100,000 dollars E.U. complémentaires a été attribuée par le ministère des Affaires culturelles au projet. Le comité



inclut également la municipalité et l'Agence d'urbanisme du Grand Tunis (AUGT). Il est signalé que ASM-Tunis est aussi impliquée, et mène une enquête auprès de la société civile.

La Médina est actuellement protégée par le PAU approuvé en 2017.

- Sur ce sujet, l'État partie prendra en compte les recommandations faites au sujet de l'élaboration du PSMV de la Médina de Sousse.

## 2) Projet de restauration de la Grande Mosquée et ses abords

La mission a été informée que près de 5 millions de dollars E.U. ont été mobilisés auprès du Fonds saoudien pour le développement (FSD) pour la restauration de la mosquée et ses abords (les quatre artères des souks qui la desservent et la rue Sidi-ben-Arous, riche en monuments historiques, et qui fait partie du circuit touristique de la Médina). L'appel d'offre, lancé en 2020 et considéré alors infructueux en raison d'un manque de candidats, a été relancé en 2021. Un bureau d'étude a été retenu et l'ordre de service devrait être émis en février 2023. La mission n'a pas pu visiter l'intérieur de la mosquée, fermée au public en dehors des horaires de prière depuis les événements de 2011. Elle a été informée que l'état de conservation de la mosquée était impacté par des infiltrations d'eau pluviale en terrasse, qui affectent les boiseries et les planchers et entraînent l'effritement des structures en pierre calcaire. Le système électrique est également défaillant. Le projet se fera en quatre phases, sur une durée estimée à 195 jours : diagnostic, avant-projet, projet détaillé et réalisation.

Le manque d'information sur les principes et méthodologies de conservation mis en place pour le projet ne permet pas cependant à la mission de conclure sur la justesse des interventions qui seront développées.

Concernant les abords de la mosquée, le projet prévoit d'enterrer infrastructures et réseau électrique, le ravalement de façades, l'enlèvement de matériaux inadaptés et le changement des enseignes de magasins jugées trop envahissantes.

Une bonne relation avec le ministère des Affaires religieuses est soulignée, ainsi qu'avec les autres acteurs clés de la gestion du bien.

- La mission rappelle l'importance que les détails du projet de restauration de la Grande Mosquée et de ses abords, y compris les diagnostics techniques complet de leur état de conservation actuel, soient transmis au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, afin de permettre son évaluation avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, conformément au paragraphe 172 des *Orientations*.
- La mission recommande que le projet de restauration de la Grande Mosquée soit une occasion pour établir des principes d'étude et méthodologies d'intervention sur les bâtiments historiques. Ce type d'étude permet de démontrer que l'authenticité (et de la VUE) n'est pas compromise. Une définition plus précise des attributs du bien telle que recommandée plus haut aiderait aussi à établir ces principes (par exemple, en identifiant un matériau majeur, dont l'authenticité doit impérativement être mise en avant, et qui être restauré selon une méthodologie décrite, etc.) (voir aussi prochain paragraphe).
- Le projet de restauration des abords de la mosquée constitue un pilote qui doit nourrir l'élaboration du PSMV, en reflétant les dispositions prévues, pour confirmer les demandes du PSMV ou souligner la nécessité de les adapter. L'objectif étant d'aboutir à un PSMV qui soit adapté au contexte et applicable.

### 3) Chantiers de restauration visités

La mission a pu visiter la madrasa Slimania, restauré par la CMT-INP, ainsi que le Dar bin Abdallah et le mausolée Torbet el-Bey, en cours de restauration, et a été informée qu'une convention était en cours de signature avec l'ISESCO pour la restauration de la Maison de l'érudit Ibn Khaldoun (XIV<sup>e</sup> siècle).

Le personnel de la CMT comporte trois architectes (dont un décorateur), une technicienne en architecture, quatre conservateurs, un archéologue, deux ingénieurs civils (pour toute la ville), trois administratifs et trois gestionnaires de magasin, ainsi que des ouvriers. Au regard du nombre réduit de ressources et d'effectifs, les travaux de restauration menés de la CMT que la mission a pu voir sont remarquables. Néanmoins, la définition des méthodologies de conservation pourrait participer à guider et cadrer davantage les interventions.

- La mission recommande qu'un document d'orientation sur les méthodologies de conservation propres au bien soit établi, notamment pour éviter l'amalgame entre les éléments authentiques et les éléments restaurés, et pourrait être complété par une recherche historique et la définition des principes et techniques d'intervention pour les éléments architecturaux en fonction des matériaux utilisés (colonne et arches, encorbellement/conssoles, pierre sculpté, plâtre, menuiseries et boiseries, céramiques, ferronnerie, etc.).

### 4) Immeubles menaçant ruines

Un défi majeur auquel est confronté le gestionnaire de site est la question de l'abandon de certains bâtiments qui menacent ruines, lié notamment au manque de ressources des propriétaires. La mission a eu l'occasion d'observer quelques cas de bâtiments en état de délabrement (voir Annexe 6 - illustration 98).

Cette question, qui concerne les trois médinas visitées, est traitée dans la partie sur la Médina de Sousse (voir Sousse para 2.1.E).

### 5) Infractions

La question des infractions constitue un autre défi majeur pour la Médina de Tunis. La CMT qui notifie les infractions relève - comme à Sousse et Kairouan - des lenteurs dans le mécanisme de contrôle liées à la nécessité de transmettre l'alerte d'infraction au niveau du gouvernorat, et par le manque de capacités des services de la municipalité pour assurer l'application de la loi. Ici encore, l'unité de gestion souhaite qu'un mécanisme plus efficace soit mis en place, qui comprendrait éventuellement la possibilité pour la CMT de verbaliser certaines infractions (comme des stationnements interdits devant des monuments historiques).

Cette question, qui concerne les trois médinas visitées, est traitée dans la partie sur la Médina de Sousse (voir Sousse - para 1.1.B et 2.2.B).

## IV. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS

En conclusion, la mission fait les constats suivants pour la Médina de Tunis :

- La gestion et la protection du bien semble relativement assurée malgré des capacités humaines et financières limitées compte tenu de la taille du bien (296,41 ha), et des difficultés propres à la protection du patrimoine culturel en Tunisie (réglementation, contrôle des infractions, lenteurs administratives, absence de PSMV, manque de maintenance, etc.) qui devront être considérées à l'échelle nationale.

### Recommandations :

- L'État partie est invité à prendre en compte les recommandations faites pour la Médina de Sousse pour l'élaboration d'un plan de gestion et d'un PSMV, le contrôle des infractions et la question des immeubles menaçant ruine et le renforcement des capacités humaines et financières,
- Il est demandé que les projets qui sont planifiés sur le bien, et notamment le projet restauration de la Grande Mosquée et de ses abords soit transmis au plus tôt au Centre du patrimoine mondial, pour examen par les Organisations consultatives, afin de permettre leur évaluation avant que des décisions difficilement réversibles ne soient prises, conformément au paragraphe 172 des *Orientations*.
- La mission recommande qu'un document d'orientation sur les méthodologies de conservation propres au bien soit établi, complété par une recherche historique et la définition des principes et techniques d'intervention pour les éléments architecturaux en fonction des matériaux utilisés.

## **ANNEXES**

Annexe 1 : **Termes de référence de la mission**

Annexe 2 : **Composition de la mission**

Annexe 3 : **Programme de la mission**

Annexe 4 : **Listes des participants aux réunions**

Annexe 5 : **Déclarations de valeur universelle exceptionnelle**

Annexe 6 : **Cartes, photographies et autres matériels graphiques**

- 1. Médina de Sousse**
- 2. Kairouan**
- 3. Médina de Tunis**

Annexe 7 : **Systèmes législatifs affairant aux immeubles menaçant ruines (quatre exemples)**