



Le Prix Aga Khan d'Architecture

1995 - DOSSIER DE L'ARCHITECTE

1296.TUN

I. IDENTIFICATIONTitre du projet RESTRUCTURATION DU QUARTIER HAFSIA II; dans la Médina de TunisAdresse ASM : Association de Sauvegarde de la Médina 24,rue du TribunalVille Tunis- Bab Souika Code postale 1006 Pays Tunisie**II. PERSONNES RESPONSABLES****A. Architecte** En chefs du projetNom Mmes Achraf BAHRI- MEDDEB et Samia AKROUT -YAICHE- FEU AMOR JAZIRIAdresse ASM , 24 RUE DU TRIBUNALVille TUNIS-BAB SOUIKA Code postale 1006 Pays TUNISIETéléphone (216-1) 561-409 Fac-similé FAX : (216-1) 560.965 Téléc 563-618**B. Client/Maitre d'ouvrage**Nom Municipalité de Tunis/Maitre d'ouvrage
ARRU: Agence de Réhabilitation et Rénovation Urbaine(Maitre d'ouvrage Délégué)Adresse Avenue de Carthage- TunisVille Tunis Code postale 1000 Pays TunisieTéléphone (216-1) 344-000 Fac-similé (216-1) 351-829 Téléc MVT 13.876 TN**C. Affiliés au projet**

Veuillez dresser la liste des personnes impliquées dans le projet et décrire leur rôle et leur responsabilité (ingénieurs, entrepreneurs, économistes, maîtres ouvriers, autres architectes, clients, etc.).

Nom	Rôle
SOTUETEC et TEAM	BUREAUX D'ETUDE S VRD
COVER ENTREPRISE VRD	ENTREPRISE VRD
MAGHREB ETUDES	ETUDE STRUCTURE
SANDID et ENGBATRAP	Entreprise de construction
DENIS LESAGE (ASM)- HABIB ABICHOU et KACEM BEN HALIMA (ARRU)-	Montage institutionnel et financier.
Mohamed Ali GAIGI et Tahar BEN AMARA (ARRU) ,	pilotage
Architectes associés(Rénovation /Réhabilitation).	
Zoubair MOUHLI, Faïka BEJAOUI- Abdelkerim GAZZAH- Amor BOUZGUENDA-(ASM)	
Khaled BEN ABDALLAH- Khaled BOUZID- Lotfi BOUZOUITA(ASM)	
Inchirah HABABOU (ARRU)	
Taoufik BEN HADID- Mounir HAKIM - Privé	

III. PROGRAMME

Veuillez décrire le programme initial du projet.

Le projet Hafsia se résume dans 3 grandes composantes :

- Une composante " VRD" : mise en place du réfection des voiries et réseaux divers qu'elles supportent.
 - Une composante "Réhabilitation": Remise en état des constructions existantes vétustes de la zone dans la mesure où elle ne sont pas trop dégradées.
 - Une composante " Rénovation": construction dans les terrains nus ou libérés par les démolitions de constructions trop dégradées pour être réhabilitées : logements économiques logements promoteurs, commerces, bureaux, équipements publics.
-
- Périmètre d'opération : 13,5 hectares
 - VRD : réfection ou mise en place de 3.000 m2 de voies et des réseaux qu'elles supportent
 - Constructions existantes : 600 logements
Réhabilitation de 65.000 m2 de planchers.
Démolition de 14.000 m2 de planchers
 - Construction neuves :
Logements : 35.000 m2 de logements (400 logements)
Commerces : 5.342 m2
Bureaux : 4.144m2
Equipements : 6130 m2 (3 hôtels -hammam- dispensaire, jardin d'enfants, bureau de poste, parkings).

IV. EVOLUTION DU PROJET

Veuillez décrire l'historique du projet de sa conception à la construction finale.

Le projet de restructuration du quartier de la Hafsia, dans la Médina de Tunis, ne se situe pas comme une action isolée dans le temps et dans l'espace, mais fait suite à une série d'événements qui ont marqué ce tissu.

* Historique

Historiquement quartier de la communauté juive de Tunis, la Hafsia a connu deux vagues de démolitions, l'une dans les années 30 et l'autre dans les années 60.

- Première vague de démolitions :

Avec l'édification de la ville européenne et le départ des juifs les plus aisés, ce quartier, déjà défavorisé, s'est dégradé au point qu'une décision de raser l'habitat insalubre a été prise, dès 1933, par l'administration municipale du Protectorat Français.

Des démolitions ont été opérées et un recasement a eu lieu dans trois immeubles de typologie étrangère à la Médina, implantés sur une trame orthogonale.

Cette trame orthogonale fait suite aux projets de percées qui menaçaient, à l'époque, la Médina et plus particulièrement ses quartiers pauvres, dépourvus de monuments historiques et jugés archaïques, sales, malsains... sinon dangereux.

Le tissu vernaculaire de ces quartiers, résultat spatial de pratiques sociales spécifiques, devait être remplacé par un maillage orthogonal, emprunté au modèle européen dominant à cette époque et qui représentait le progrès, la modernité, l'urbanité.

La deuxième Guerre Mondiale est venue interrompre les opérations.

En 1954, toute la Basse Médina, dont la Hafsia, est déclarée zone de rénovation.

- Deuxième vague de démolitions :

Le quartier est resté dans cet état, éventré, pris d'assaut par les migrants ruraux et les activités marginales ou prohibées, jusqu'aux années 60 au cours desquelles il a connu une deuxième vague de démolitions suivie de la construction ponctuelle d'équipements collectifs, édifiés en alignement du tracé orthogonal.

En 1968 fut créée l'ASM, Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis, avec l'aide de l'UNESCO, suite à une prise de conscience de l'importance du patrimoine architectural et urbain que représente la Médina.

Une des premières actions opérationnelles de cette Association fut la construction à la Hafsia d'un ensemble immobilier constitué d'une centaine de logements et de la reconstruction d'un souk. Ce projet a remis en cause le tracé orthogonal et marque la volonté de l'ASM de respecter la volumétrie du tissu Médina.

C'est cette volonté qui lui a valu le prix de l'Agha Khan en 1983.

* La Génèse

En 1980, le nouveau Maire de Tunis et son Adjoint responsable de l'Association de Sauvegarde, confient à une équipe de jeunes architectes recrutés à l'ASM, le projet de restructuration de la Hafsia, sur un périmètre de 13 hectares.

Dès le début le projet a été pensé comme un projet intégré, alliant de nombreuses composantes :

- habitation/activités (notamment la friperie : vente de vêtements usagés)

- infrastructure/ superstructure

- réhabilitation (remise en état de l'ancien) / rénovation

(construction neuve).

C'est à ce titre qu'il a bénéficié d'un préfinancement de la Banque Mondiale, dans le cadre du IIIe Projet Urbain financé, en Tunisie, par cette institution, sachant que c'est la première fois, l'échelle internationale, que la BIRD intervient en tissu historique.

Un objectif: pas de subvention pour ne pas épuiser les ressources de l'Etat, permettant ainsi à l'opération d'être reproductible.

*La Conception

Ce projet a été conçu comme un moyen de "raccomodage" urbain, comblant les espaces vides, reliant les espaces bâtis, renouant entre l'ancien et le nouveau, donnant un nouvel équilibre au quartier, lui redéfinissant son rapport avec la ville, lui qui a si longtemps servi de parking, de lieu de décharge d'ordures ménagères, d'espace de dépôt, de ventre à la criée, à même le sol, de vêtements usagés (friperie).

A partir de la prise de conscience que toute rénovation urbaine dans un tissu historique appelle une nouvelle population, nous avons pris nos dispositions, dès le départ, pour que soit trouvé un moyen de maintenir sur place la population du quartier.

La solution qui a été imaginée et mise en place est une péréquation des charges financières entre la construction neuve et la réhabilitation de l'ancien, qui permette d'atteindre nos objectifs tout en évitant une assistance de l'Etat.

Ainsi la population du quartier a été maintenue dans les logements réhabilités et de nouveaux habitants ont été installés dans les logements neufs.

Toutefois ce schéma a été modulé par le fait que dans les premiers logements construits (appelés îlots YA- YE et YF) des habitants du quartier, les plus solvables ou favorisant d'un système d'épargne, ont pu être relogés, ces logements ayant été exonérés de la surcharge foncière. Par ailleurs, ce schéma va permettre de retrouver une mixité sociale qui a toujours existé dans l'habitat traditionnel, évitant ainsi une ségrégation sociale des quartiers par strates de population.

Pour concrétiser toutes ces volontés, notre conception a :

- du point de vue urbanistique : essayé de reproduire dans la mesure du possible la trame urbaine telle qu'elle a pu être dans le passé, respectant la ségrégation des fonctions, la hiérarchie des voies et l'organisation des îlots d'habitation autour d'impasses semi-privatisées.

- du point de vue architectural : retenu le modèle d'habitat traditionnel à patio, R+1, avec toutefois des surfaces de parcelles plus petites correspondant aux besoins du projet.

Les maisons ont elles-mêmes été divisées en deux pour répondre à ce même souci : un rez-de chaussée ouvrant sur son patio et un étage, indépendant, ouvrant sur des terrasses privatisées.

- du point de vue architectonique : choisi de réutiliser le vocabulaire des éléments architectoniques traditionnels (moucharabieh, rues couvertes par des pièces d'habitation, traitement d'angles...) tout en simplifiant, épurant, réinterprétant son expression, de manière à rester dans l'enveloppe budgétaire et à exprimer une modernité qui tire ses racines du patrimoine.

* Exécution

Le projet Hafsia, par ses dimensions et sa complexité, a impliqué pour ses architectes, plusieurs niveaux d'intervention.

Les architectes du projet madame Achraf BAHRI, madame Sémia YAICHE et feu Amor JAZIRI, ont eu la charge :

- de l'APS (Avant-Projet Sommaire) comportant :

- * le plan d'Aménagement de Détail de l'ensemble de la zone (13,5 hectares), au 1/500*,
- * le plan d'ensemble au 1/250*

- De l'APD (Avant-Projet Détaillé) comportant :

- * les plans de toutes les constructions neuves au 1/100*-(400 logements).

Ces plans ont constitué : 1) le dossier d'autorisation de bâtir. /2) Le document de base à effet de cahier des charges, pour la vente aux enchères de certaines parcelles aux promoteurs privés.

- Du projet d'exécution et du suivi de chantier :

- * des îlots YA- YE- YF(40 logements et un centre de commerce, le fondouk de friperie),
- * des îlots interstitiels économiques (105 logements),
- * de deux îlots pour le compte de promoteurs privés Logements + Commerces,
- * d'un immeuble à usage locatif pour le compte d'une société étatique (SPROLS).

D'autres architectes ont eu à intervenir sur le projet: ils ont eu la charge de projets d'exécution ponctuels. Ces architectes appartiennent tous à l'ASM, ou lui ont appartenu, à l'exception de :

- monsieur Tawfik BEN HADID qui s'est vu confié par le même organisme étatique (SPROLS) un immeuble en locatif pour jeunes travailleurs.

Les architectes de l'ASM sont, messieurs:

- Zoubéir MOUHLLI:
 - * un immeuble pour le compte d'un promoteur privé et un immeuble pour l'ARRU (logements et commerces).
- Abdelkarim GAZZAH : des logements interstitiels économiques et un îlots promoteur (logements et commerces).
- Khaled BOUZID : trois îlots de logements et commerces (ARRU).
- Mounir HAKIM: un immeuble de logement et commerces (ARRU).
- Khaled BEN ABDALLAH : un jardin d'enfant et un immeuble de logement promoteurs privé.

- Faika BEJAOUTI et Moez TABIB : Dispensaire
- Amor BOUZGUENDA : îlot w6 (logement + commerces).

Par ailleurs, il a été mis en place une cellule de réhabilitation encadrée par un architecte de l'ASM, Mr Lotfi BOUZOUITA, et un architecte de l'ARRU, Mme Inchirah HABABOU.

Nous évoquerons, pour finir, une des tâches essentielles qu'a eu à mener toute l'équipe de l'ASM:

L'assistance technique qui reflète la confiance que la population du quartier a investie en elle, que ce soit :

- * les habitants du quartier désireux de réhabiliter eux-mêmes leur logement, pris par le mouvement de réhabilitation,
- * Les nouveaux venus, soucieux de s'approprier leur nouvel espace, que ce soit encore les promoteurs privés.

V. DONNEES DE LA CONSTRUCTION

A. Description des matériaux

(veuillez aussi indiquer s'ils sont de provenance locale ou importée et s'ils sont fabriqués ou non sur le site.)

1. Fondations

Matériaux locaux : pierres concassés- ciment- sable-acier
fondations sur puits isolés et semelles filantes.

2. Élément structurel principaux

Ossature béton armé (poteaux- poutres)

3. Remplissage

Brique creuse en double cloison

4. Revêtement(s) des façades ou traitement(s) extérieur(s)

Enduit de ciment

5. Planchers

Sols: hérissons avec chapes armés

6. Plafonds

planchers en dalles hourdées (céramique)

7. Toiture/couverture

Couverture en toit-terrasse avec forme de pente

8. Autres éléments (veuillez spécifier)

Tous les matériaux sont locaux.

B. Techniques de construction

Veuillez décrire la structure et les méthodes de base utilisées pour la construction.

Procédé habituel pour les bâtiments neufs, avec

- des fondations sur puits isolés et semelles filantes
- une ossature béton armé (poteaux-poutres)
- remplissage en brique creuse
- des planchers en céramique hourdée (dalle)

Pour la réhabilitation : suivant le cas les matériaux utilisés sont ceux du bâtiment à réhabiliter (pierre, IPN, enduit de chaux...).

C. Type de main-d'œuvre (indiquer les chiffres en pourcentage) 30% Spécialisée 70% Non spécialisée

D. Provenance de la main-d'œuvre 100% Indigène Autre (veuillez spécifier)

VI. HISTORIQUE DU PROJET

(veuillez spécifier le mois et l'année)

- A. Commission _____ Projet d'exécution (1984) _____
- B. Conception: Commencement _____ Fin 1980 (APS) _____ Achèvement _____ APD: Juin 1983 _____
- C. Construction: Commencement _____ 1985 _____ Achèvement Dernière tranche prévue pour 1995
- D. Date d'occupation du bâtiment _____ Occupation de la première tranche 1986/ Achèvement du dernier bâtiment privé (1995) _____

VII. SUPERFICIES ET SURFACES

Superficie du site et surface construite (indiquer en mètre carrés s.v.p.)

1. Superficie totale du site _____ 13,5 hectares: 135 000m² pour tout le périmètre d'intervention foncière _____
2. Superficie totale au sol _____ VRD : 3 000m² de voiries et réseaux _____
3. Superficie totale des planchers _____ Rénovation (50 600m² de planchers neufs) _____ Réhabilitation (65 000m² de planchers) _____
(sous-sols, rez-de-chaussée et étages)

VIII. BILAN ECONOMIQUE

Veuillez spécifier les montants en monnaie locale et en dollars U.S. avec le taux de change utilisé à ce moment-là.

	Montant en monnaie locale	Montant en dollar américain	Taux de change	Date
A. Budget initial (Assainissement foncier)	14.500.000 DT	8.265.000	0,570	1983
B. Prix du terrain	1.400.000 DT	1.330.000	0,950	1989
C. Répartition des coûts				
1. Infrastructure y compris aménagement extérieur	970.000 DT	582.000	0,600	1984
2. Main-d'oeuvre des bâtiments	4.300.000 DT	3.010.000	0,700	1985
3. Matériaux	6.500.000 DT	4.550.000	0,700	1985
4. Aménagements extérieur				
5. Honoraires professionnels	300.000 DT	210.000	0,700	1985
6. Autres coûts frais de justice et frais financiers	230.000 DT	161.000	0,700	1985
D. Coût total (terrain non compris)	13.900.000 DT	13.622.000	0,980	1990
E. Prix par mètre carré des constructions neuves (ARRU)	200 - 250 DT/m ²	140 - 175	0,700	1985
F. Estimation comparative des coûts Réhabilitation (ARRU) :	70 DT/m ²		0,750	1986

Veuillez indiquer le rapport du coût de la réalisation au coût moyen de la construction dans le pays:

_____ **X** _____ Moyen _____ Elevé _____ Faible

G. Sources de financement

1. Veuillez indiquer le pourcentage des fonds provenant de:

_____ 20% _____ Sources privées _____ 80% _____ Sources publiques

2. Si les fonds sont de sources publiques, quel pourcentage de fond:

_____ Locaux _____ 80% _____ Nationaux _____ BIRD 20% _____ Internationaux

IX. IMPORTANCE DU PROJET

Quel est, à votre avis, la principale signification du projet ?

* Tout l'intérêt du projet réside dans sa complexité, dans la variété de ses composantes, dans la diversité des contraintes posées, dans la batterie de solutions qu'il fallait trouver.

Ce projet a permis un véritable travail d'équipe pluridisciplinaire, passant par toutes les étapes de la conception et de la réalisation d'un morceau de ville:

- des enquêtes sociales, à l'assainissement foncier,
- de l'étude de faisabilité, à un montage institutionnel et financier en accord avec les objectifs du projet,
- de l'établissement du plan d'aménagement, à la mise en application du règlement et d'urbanisme
- de la conception d'un plan masse, et à la réfection des voiries et réseaux divers,
- du dessin de projets d'architecture, au suivi de chantier.

* Toute l'originalité de l'opération se situe au niveau de la mise en place d'un mécanisme financier basé sur une péréquation des charges selon laquelle les nouveaux venus dans le quartier, à revenus plus élevés, prennent en charge la réhabilitation et la dédensification de l'ancien; la vente d'une partie des terrains à bâtir à des promoteurs privés alimentant un compte spécial de réhabilitation.

* Toute l'importance du projet vient de son caractère reproductible :

- 1- Le compte spécial de réhabilitation devra assurer la remise en état progressive de toute la Médina, en servant de caisse de préfinancement.
- 2- Les quartiers à restructurer de la Médina seront tous traités selon le même schéma opérationnel (d'ores et déjà utilisé par une deuxième opération).
- 3- L'exemple de la Hafsia devrait servir de prototype pour le traitement de toutes les Médinas du monde islamique (Fès, Le Caire, Alger...): c'est à ce titre que la Banque Mondiale a accepté d'intervenir, pour la première fois, en centre-ville historique.

* Cette intervention en centre-ville historique a exigé une prise de position claire par rapport à la conservation du patrimoine, qui ne s'arrête pas aux seuls monuments historiques mais qui considère l'ensemble du centre ancien comme un monument en soi, à sauvegarder en priorité: c'est la concrétisation de la volonté de l'ASM depuis 20 ans.

* Cette prise de position ne s'est pas accompagnée d'une attitude ségrégationniste ou élitiste: au contraire, rejetant l'idée d'une ville-musée, ce projet s'est donné pour objectif de maintenir les activités spontanées qui se sont établies dans le quartier, de les structurer et de les promouvoir en tant que sources de revenus pour la population.

* Cette opération a aussi été exemplaire dans la concertation des différents partenaires (maître d'ouvrage, maître d'ouvrage délégué, maître d'oeuvre, organismes de financement...) et dans la collaboration sans faille, sur une dizaine d'années, entre le maître d'ouvrage délégué, l'ARRU, et le concepteur l'ASM.

* Si nous devons maintenant nous prononcer en tant qu'architectes et urbanistes sur le travail qui nous incombait en tant que spécialistes, nous dirions que l'essentiel de nos efforts a porté sur la reconstitution d'un tissu étioilé, dégradé, défiguré, essayant ainsi de conserver à la Médina de Tunis sa continuité urbaine, son homogénéité morphologique et son identité de tissu bas, groupé, hiérarchisé, signifiant :

Des rues étaient à tracer, à définir à réinventer; des rues faites d'ombres et de lumières, de perspectives et de séquences.

Des maisons devaient longer ces rues, se peupler d'hommes, de femmes et d'enfants, regroupés autour de patios, coeurs vivant et battant au rythme des rires et des cris et des cérémonies.

Le tout devait former un quartier comportant ses codes sociaux et spatiaux, établissant de nouveaux rapports de voisinage entre les nouveaux venus et les anciens résidents.

* Tout a été pensé, par nous, en terme d'adaptation et d'intégration:

- adaptation au mode de vie, aux pratiques sociales, mais aussi aux besoins et aux possibilités financières;
- Intégration du site, à l'environnement immédiat, mais aussi à la culture et à l'évolution sociale.

* C'est là que se situe, pour nous, l'essentiel du projet et de notre travail, il n'en reste pas moins notre attachement à la recherche que nous avons effectuée en matière d'expression architecturale et urbanistique, dans une enveloppe budgétaire qui a mis en relief un excellent rapport qualité-prix.

Veuillez noter que la soumission de ce dossier est une condition préalable pour se présenter comme candidat au Prix. Toutes les informations contenues dans le dossier seront gardées strictement confidentielles jusqu'à l'attribution du prix. Les documents constituant le dossier pourront, par la suite, être mis à disposition par Le Prix Aga Khan d'Architecture auquel vous concédez par la présente, pour la durée légale du droit d'auteur (et de tous droits connexes), une licence non-exclusive, lui permettant de reproduire ces documents ou d'en autoriser la reproduction partout dans le monde.

Nom (en caractère d'imprimerie)

SEM LA AKROUT-YAICHE
ACHRAF BAHRI - NEDDEB - Architectes

Signature

(Signature)

Date

12 05 / 12 / 94



The Aga Khan Award for Architecture

DOSSIER DE L'ARCHITECTE

CONFIDENTIEL

I. IDENTIFICATION

Titre du projet RESTRUCTURATION DU QUARTIER DE LA HAFSIA, DANS LA MEDINA DE TUNIS.

Adresse A.S.M. ASSOCIATION DE SAUVEGARDE DE LA MEDINA DE TUNIS
24 RUE DU TRIBUNAL

Localité TUNIS Bab Souika Code postal 1006 Pays TUNISIE

Téléphone (216-1) 561.409 / 563-618 Télécopie (216-1) 351-829 Télex Municipalité de Tunis 13-876
560-896

II. PERSONNES RESPONSABLES

A. Architectes Urbanistes du Projet :

Nom M^{mes} Achraf BAHRI HEDDEB et Samia AKROUT YAICHE
Feu Amor JAZIRI.

Adresse A.S.M. : 24 Rue du Tribunal

Localité TUNIS Bab Souika Code postal 1006 Pays TUNISIE

Téléphone (216-1) 561.409/563-618 Télécopie (216-1) 351-829 Télex Municipalité de Tunis 13-876
560-896

B. Client/Maitre d'ouvrage

Nom Municipalité de Tunis (Maitre d'Ouvrage)
ARRU: Agence de Réhabilitation et Renovation Urbaine (Maitre d'Ouvrage Délégué)

Adresse 8 Rue Ibn NADIM

Localité TUNIS MONTPLAISIR Code postal 1082 Pays TUNISIE

Téléphone (216-1) 782.655 Télécopie (216-1) 794.923 Télex ARRU-URBAIN 14-234

C. Consultants (économiste, sociologue, démographe, ingénieur, etc.)

• MONTAGE FINANCIER : HABIB ABICHOV (District de Tunis)
KACEN BEN HALIMA (ARRU)

• ETUDES V.R.D : Bureaux d'Etudes TEAM et SOTUGTEE

• ETUDES STRUCTURE : MAGHREB-ETUDES

TUNIS TUNISIE

D. Entrepreneur/Artisan Principal

Nom • VRD : COVER / Bâtiments, SANDID et ENGEBATRAP ...

Adresse _____

Localité TUNIS Code postal _____ Pays TUNISIE

Téléphone _____ Télécopie _____ Télex _____

E : RESPONSABLES A L'ASTN A L'EPOQUE DU PROJET :

- Vice-Président : Abdelaziz DAOULETLI
Historien, Conservateur de la Médina de Tunis.
Conseiller Municipal
Secrétaire Général de l'Iconos.

- RESPONSABLE DE L'ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME.

• De 80 à 88 : Denis LESAGE.
Architecte DPLG. Urbaniste.

• Depuis 88 : Samia YAÏCHE. AKROUT.
Architecte.

- RESPONSABLE DU DEPARTEMENT SCIENCES HUMAINES.

• Jenila BINOUS, historienne.

F : ARCHITECTES DE DIVERS PROJET D'EXECUTION :

• Khaled	BEN ABDALLAH.	ASTN
• Taoufik	BEN HADID	Privé
• Khaled	BOUZID	ASTN
• Abdelkrim	GAZZAH	ASTN
• Nounir	HAKIM	ex ASTN - Privé
• Zoubeir	NOUHI	

G : ARCHITECTES DE PROJETS DE RÉHABILITATION

• Lotfi	BOUZOUITA	ASTN
• Inehrah	HABABOU	ARRU

H : PILOTAGE DU CHANTIER.

• Ingénieur	ARRU :	Mohamed Ali GHIGI
• chef de chantier :		Tahar Ben AMARA
	ARRU	

III. UTILISATION

- A. Préciser le(s) type(s) d'utilisation LOGEMENTS - BUREAUX - COMMERCE - EQUIPEMENTS
- B. Usager(s) ou occupant(s)
1. Occupation/Profession Divers
2. Echelle de revenu (veuillez cocher) _____ Elevé _____ Moyen X Bas X Mixte
- C. Veuillez spécifier les modifications éventuelles entre l'utilisation prévue et l'utilisation actuelle:
Dans l'ensemble, pas de changement d'affectation.

IV. HISTORIQUE DU PROJET

(Veuillez spécifier exactement le mois et l'année)

- A. Conception: Commencement Fin 1980 Achèvement APD: Juin 1983
- B. Construction: Commencement 1985 Achèvement Dernière tranche prévue pour 1992
- C. Date d'occupation du bâtiment Occupation 1ère Tranche/ 1986 (projet actuellement achevé à 90%)

V. BILAN ECONOMIQUE DE LA REALISATION

(Veuillez spécifier les montants, devises et date de transaction)

- | | Montant | Devise | Date |
|--|------------------------------|-------------------------|-------------|
| A. Budget initial total | <u>14.500.000</u> | <u>Dinars Tunisiens</u> | <u>1983</u> |
| B. Prix du terrain
(Assainissement Foncier) | <u>1.400.000</u> | <u>DT</u> | <u>1989</u> |
| C. Répartition des coûts | | | |
| 1. Infrastructure y compris aménagement extérieur | <u>970.000</u> | <u>DT</u> | |
| 2. Main-d'oeuvre des bâtiments | <u>4.300.000</u> | <u>DT</u> | |
| 3. Matériaux de construction des bâtiments | <u>6.500.000</u> | | |
| 4. Aménagements extérieurs | <u>/</u> | | |
| 5. Honoraires professionnels | <u>300.000</u> | <u>DT</u> | |
| 6. Autres coûts: <u>Frais de justice et Frais Financiers</u> | <u>230.000</u> | | |
| D. Coût total (terrain non compris) | <u>13.900.000</u> | <u>DT</u> | |
| E. Prix par mètre carré des constructions neuves (ARRV) | <u>200 DT/m²</u> | | |
| | <u>Réhabilitation (ARRV)</u> | <u>70/m²</u> | |
| F. Estimation comparative des coûts | | | |

Veuillez indiquer le rapport du coût de la réalisation au coût moyen de la construction dans le pays, et cocher une des rubriques: 80%_____ faible X moyen _____ élevé

G. Sources de financement

1. Veuillez indiquer le pourcentage des fonds provenant de:

_____ 20% _____ sources privées _____ 80% _____ sources publiques

2. Si les fonds sont de sources publiques, quel pourcentage de fonds:

_____ locaux _____ 80% _____ nationaux BIRD: 20% _____ internationaux

VI. DONNEES DE LA CONSTRUCTION

A. Superficie du site et surface construite (indiquer en mètres carrés s.v.p.)

Site: 13,5 hectares

VRD:

- réfection ou mise en place : 3.000 m² de voies et réseaux.Rénovation : 50.600 m² de planchers neufs- 35.000 m² de logements (400 logements)- 5.550 m² de commerces- 4.150 m² de bureaux- 6.130 m² d'équipements (Hammam, Jardin d'enfants, foyer de jeunes travailleurs, parking couvert).Réhabilitation : 65.000 m² de planchers.

B. Techniques de construction

Veillez décrire la structure et les méthodes de base utilisées pour la construction. Pour les projets de restauration, veuillez décrire les techniques utilisées de la conservation des structures originales.

Bâtiments Neufs:

fondations sur puits isolés et semelles filantes
ossature béton armé (poteaux-poutres)
remplissage en brique creuse
planchers en céramique hourdé (dalle)

C. Matériaux

(décrivez-les et spécifiez s'ils sont de provenance locale ou importée)

1. Fondations Matériaux locaux: pierres concassées, ciment-sable-acier.

2. Eléments structurels principaux

Poteaux - Poutres en Béton Armé

3. Remplissage

Brique Creuse en Double cloison

4. Revêtement(s) des façades ou traitement(s) extérieur(s)

Enduit de Ciment

5. Planchers/sols

Hérissons / Chapes armées

6. Plafonds

Planchers en dalles Hourdéés (céramique)

7. Toiture/couverture

Couverture en toit terrasse.

8. Autres (intérieurs et extérieurs, veuillez spécifier)

D. Type de main-d'oeuvre (indiquez les chiffres en pourcentage)

30% spécialisée

70% non spécialisée

E. Provenance de la main-d'oeuvre (pourcentage)

100% indigène

/ autre (veuillez spécifier)

VII. CARACTERISTIQUES GEOGRAPHIQUES ET CLIMATIQUES

Depuis toujours, à Tunis, on a essayé de se protéger de la chaleur et du soleil.

Pour répondre à cette problématique, nous avons repris à notre compte les résultats d'un savoir faire en la matière, plusieurs fois séculaire. En effet, par le fait même de la prise en considération des caractéristiques typo-morphologiques du tissu Médina, ont été résolues les questions d'ordre géographique et climatique.

Cela s'est traduit dans notre conception urbaine et architecturale par l'adoption d'un habitat groupé à patio, par le respect de la largeur des voies traditionnelles et de leur couverture séquentielle, par la reprise de l'ordonnancement et de l'alignement des façades, par la création de cours et terrasses accessibles, par l'utilisation de persiennes et de *moucharabieh*...

VIII. EVOLUTION DU PROJET

Le projet de restructuration du quartier de la Hafsia, dans la Médina de Tunis, ne se situe pas comme une action isolée dans le temps et dans l'espace, mais fait suite à une série d'évènements qui ont marqué ce tissu.

• Historique

Historiquement quartier de la communauté juive de Tunis, la Hafsia a connu deux vagues de démolitions, l'une dans les années 30 et l'autre dans les années 60.

- Première vague de démolitions:

Avec l'édification de la ville européenne et le départ des juifs les plus aisés, ce quartier, déjà défavorisé, s'est dégradé au point qu'une décision de raser l'habitat insalubre a été prise, dès 1933, par l'administration municipale du Protectorat Français.

Des démolitions ont été opérées et un recasement a eu lieu dans trois immeubles de typologie étrangère à la Medina, implantés sur une trame orthogonale.

Cette trame orthogonale fait suite aux projets de percées qui menaçaient, à l'époque, la Médina et plus particulièrement ses quartiers pauvres, dépourvus de monuments historiques et jugés archaïques, sales, malsains... sinon dangereux.

Le tissu vernaculaire de ces quartiers, résultat spatial de pratiques sociales spécifiques, devait être remplacé par un maillage orthogonal, emprunté au modèle européen dominant à cette époque et qui représentait le progrès, la modernité, l'urbanité.

La deuxième Guerre Mondiale est venue interrompre les opérations.

En 1954, toute la Basse Médina, dont la Hafsia, est déclarée zone de rénovation.

- Deuxième vague de démolitions:

Le quartier est resté dans cet état, éventré, pris d'assaut par les migrants ruraux et les activités marginales ou prohibées, jusqu'aux années 60 au cours desquelles il a connu une deuxième vague de démolitions suivie de la construction ponctuelle d'équipements collectifs, édifiés en alignement du tracé orthogonal.

En 1968 fut créée l'ASM, Association de Sauvegarde de la Médina de Tunis, avec l'aide de l'UNESCO, suite à une prise de conscience de l'importance du patrimoine architectural et urbain que représente la Médina.

Une des premières actions opérationnelles de cette Association fut la construction à la Hafsia d'un ensemble immobilier constitué d'une centaine de logements et de la reconstruction d'un souk. Ce projet a remis en cause le tracé orthogonal et marque la volonté de l'ASM de respecter la volumétrie du tissu Médina.

C'est cette volonté qui lui a valu le prix de l'Agha Khan en 1983.

• La Génèse

En 1980, le nouveau Maire de Tunis et son Adjoint responsable de l'Association de Sauvegarde, confient à une équipe de jeunes architectes recrutés à l'ASM, le projet de restructuration de la Hafsia, sur un périmètre de 13 hectares.

Dès le début le projet a été pensé comme un projet intégré, alliant de nombreuses composantes:

- habitation/activités (notamment la friperie: vente de vêtements usagés)
- infrastructure/ superstructure
- réhabilitation (remise en état de l'ancien)/rénovation (construction neuve).

C'est à ce titre qu'il a bénéficié d'un préfinancement de la Banque Mondiale, dans le cadre du IIIe Projet Urbain financé, en Tunisie, par cette institution, sachant que c'est la première fois, à l'échelle internationale, que la BIRD intervient en tissu historique.

Un objectif: pas de subvention, pour ne pas épuiser les ressources de l'Etat, permettant ainsi à l'opération d'être reproductible.

• La Conception

Ce projet a été conçu comme un moyen de "raccomodage" urbain, comblant les espaces vides, reliant les espaces bâtis, renouant entre l'ancien et le nouveau, donnant un nouvel équilibre au quartier, lui redéfinissant son rapport avec la ville, lui qui a si longtemps servi de parking, de lieu de décharge d'ordures ménagères, d'espace de dépôt, de vente à la criée, à même le sol, de vêtements usagés (friperie).

A partir de la prise de conscience que toute rénovation urbaine dans un tissu historique appelle une nouvelle population, nous avons pris nos dispositions, dès le départ, pour que soit trouvé un moyen de maintenir sur place la population du quartier.

La solution qui a été imaginée et mise en place est une péréquation des charges financières entre la construction neuve et la réhabilitation de l'ancien, qui permette d'atteindre nos objectifs tout en évitant une assistance de l'Etat.

Ainsi la population du quartier a été maintenue dans les logements réhabilités et de nouveaux habitants ont été installés dans les logements neufs.

Toutefois ce schéma a été modulé par le fait que dans les premiers logements construits (appelés îlots $Y_A - Y_E$ et Y_F) des habitants du quartier, les plus solvables ou favorisant d'un système d'épargne, ont pu être relogés, ces logements ayant été exonérés de la surcharge foncière. Par ailleurs, ce schéma va permettre de retrouver une mixité sociale qui a toujours existé dans l'habitat traditionnel, évitant ainsi une ségrégation sociale des quartiers par strates de population.

Pour concrétiser toutes ces volontés, notre conception a :

- **du point de vue urbanistique**: essayé de reproduire dans la mesure du possible la trame urbaine telle qu'elle a pu être dans le passé, respectant la ségrégation des fonctions, la hiérarchie des voies et l'organisation des îlots d'habitation autour d'impasses semi-privatisées.

- **du point de vue architectural**: retenu le modèle d'habitat traditionnel à patio, R + 1, avec toutefois des surfaces de parcelles plus petites correspondant aux besoins du projet.

Les maisons ont elles-mêmes été divisées en deux pour répondre à ce même souci: un rez-de-chaussée ouvrant sur son patio et un étage, indépendant, ouvrant sur des terrasses privatisées.

- **du point de vue architectonique**: choisi de réutiliser le vocabulaire des éléments architectoniques traditionnels (*moucharabieh*, rues couvertes par des pièces d'habitation, traitements d'angles...) tout en simplifiant, épurant, reinterprétant son expression, de manière à rester dans l'enveloppe budgétaire et à exprimer une modernité qui tire ses racines du patrimoine.

• Exécution

Le projet Hafsia, par ses dimensions et sa complexité, a impliqué pour ses architectes, plusieurs niveaux d'intervention.

Les architectes du projet madame Achraf BAHRI, madame Samia YAICHE et feu Amor JAZIRI, ont eu la charge :

- de l'APS (Avant-Projet Sommaire) comportant :

- le Plan d'Aménagement de Détail de l'ensemble de la zone (13,5 hectares), au 1/500°,
- le plan d'ensemble au 1/250°.

- De l'APD (Avant-Projet Détaillé) comportant :

- les plans de toutes les constructions neuves au 1/100° - (400 logements).

Ces plans ont constitué : 1) le dossier d'autorisation de bâtir./2) Le document de base à effet de cahier des charges, pour la vente aux enchères de certaines parcelles aux promoteurs privés.

- Du projet d'exécution et du suivi de chantier :

- des îlots $Y_A - Y_E - Y_F$ (40 logements et un centre de commerce, le fondouk de friperie),
- des îlots interstitiels économiques (105 logements),
- de deux îlots pour le compte de promoteurs privés / Logements + Commerces,
- d'un immeuble à usage locatif pour le compte d'une société étatique (SPROLS).

D'autres architectes ont eu à intervenir sur le projet : ils ont eu la charge de projets d'exécution ponctuels. Ces architectes appartiennent tous à l'ASM, ou lui ont appartenu, à l'exception de :

- monsieur Tawfik BEN HADID qui s'est vu confié par le même organisme étatique (SPROLS) un immeuble en locatif pour jeunes travailleurs.

Les architectes de l'ASM sont, messieurs :

- Zoubeïr MOUHLI :

• un immeuble pour le compte d'un promoteur privé et un immeuble pour l'ARRU (logements et commerces).

- Abdelkarim GAZZAH : • des logements interstitiels économiques et un îlot promoteur (logements et commerces).

- Khaled BOUZID : • un îlots de logements et commerces (ARRU).

- Mounir HAKIM : • un immeuble de logements et commerces (ARRU).

- Khaled BEN ABDALLAH : • un jardin d'enfants,

Par ailleurs, il a été mis en place une cellule de réhabilitation encadrée par un architecte de l'ASM, Mr. Lotfi BOUZOUITA, et un architecte de l'ARRU, Mme Inchirah HABABOU.

Nous évoquerons, pour finir, une des tâches essentielles qu'a eu à mener toute l'équipe de l'ASM: L'assistance technique qui reflète la confiance que la population du quartier a investi en elle, que ce soit :

- les habitants du quartier désireux de réhabiliter eux-mêmes leur logement, pris par le mouvement de réhabilitation,

- les nouveaux venus, soucieux de s'approprier leur nouvel espace, que ce soit encore les promoteurs privés.

IX. IMPORTANCE DU PROJET

- Tout l'intérêt du projet réside dans sa complexité, dans la variété de ses composantes, dans la diversité des contraintes posées, dans la batterie de solutions qu'il fallait trouver.

Ce projet a permis un véritable travail d'équipe pluridisciplinaire, passant par toutes les étapes de la conception et de la réalisation d'un morceau de ville:

- des enquêtes sociales, à l'assainissement foncier,
- de l'étude de faisabilité, à un montage institutionnel et financier en accord avec les objectifs du projet,
- de l'établissement du plan d'aménagement, à la mise en application du règlement et d'urbanisme,
- de la conception d'un plan masse, à la réfection des voiries et réseaux divers,
- du dessin de projets d'architecture, au suivi de chantier.

- Toute l'originalité de l'opération se situe au niveau de la mise en place d'un mécanisme financier basé sur une péréquation des charges selon laquelle les nouveaux venus dans le quartier, à revenus plus élevés, prennent en charge la réhabilitation et la dédensification de l'ancien; la vente d'une partie des terrains à bâtir à des promoteurs privés alimentant une compte spécial de réhabilitation.

- Toute l'importance du projet vient de son caractère reproductible:

- 1- Le compte spécial de réhabilitation devra assurer la remise en état progressive de toute la Médina, en servant de caisse de préfinancement.
- 2- Les quartiers à restructurer de la Médina seront tous traités selon le même schéma opérationnel (d'ores et déjà utilisé par une deuxième opération).
- 3- L'exemple de la Hafsia devrait servir de prototype pour le traitement de toutes les Médinas du monde islamique (Fès, Le Caire, Alger,...) : c'est à ce titre que la Banque Mondiale a accepté d'intervenir, pour la première fois, en centre-ville historique.

- Cette intervention en centre-ville historique a exigé une prise de position claire par rapport à la conservation du patrimoine, qui ne s'arrête pas aux seuls monuments historiques mais qui considère l'ensemble du centre ancien comme un monument en soi, à sauvegarder en priorité : c'est la concrétisation de la volonté de l'ASM depuis 20 ans.

- Cette prise de position ne s'est pas accompagnée d'une attitude ségrégationniste ou élitiste: au contraire, rejetant l'idée d'une ville-musée, ce projet s'est donné pour objectif de maintenir les activités spontanées qui se sont établies dans le quartier, de les structurer et de les promouvoir en tant que sources de revenus pour la population.

- Cette opération a aussi été exemplaire dans la concertation des différents partenaires (maître d'ouvrage, maître d'ouvrage délégué, maître d'oeuvre, organismes de financement...) et dans la collaboration sans faille, sur une dizaine d'années, entre le maître d'ouvrage délégué, l'ARRU, et le concepteur, l'ASM.

- Si nous devons maintenant nous prononcer en tant qu'architectes et urbanistes sur le travail qui nous incombait en tant que spécialistes, nous dirions que l'essentiel de nos efforts a porté sur la reconstitution d'un tissu étioilé, dégradé, défiguré, essayant ainsi de conserver à la Médina de Tunis sa continuité urbaine, son homogénéité morphologique et son identité de tissu bas, groupé, hiérarchisé, signifiant.

Des rues étaient à tracer, à redéfinir, à réinventer; des rues faites d'ombre et de lumière, de perspectives et de séquences.

Des maisons devaient longer ces rues, se peupler d'hommes, de femmes et d'enfants, regroupés autour de patios, coeurs vivants et battant au rythme des rires et des cris, des rites et des cérémonies.

Le tout devait former un quartier comportant ses codes sociaux et spatiaux, établissant de nouveaux rapports de voisinage entre les nouveaux venus et les anciens résidents.

- Tout a été pensé, par nous, en terme d'adaptation et d'intégration:

- adaptation au mode de vie, aux pratiques sociales, mais aussi aux besoins et aux possibilités financières;
- intégration du site, à l'environnement immédiat, mais aussi à la culture et à l'évolution sociale.

- C'est là que se situe, pour nous, l'essentiel du projet et de notre travail. Il n'en reste pas moins notre attachement à la recherche que nous avons effectuée en matière d'expression architecturale et urbanistique, dans une enveloppe budgétaire qui a mis en relief un excellent rapport qualité-prix.

X. DOCUMENTATION REQUISE

A. Les pièces demandées ci-dessous constituent le minimum requis pour la constitution d'un dossier de présentation. Ce dernier est assemblé par les soins de notre bureau pour être présenté au Jury. Les dossiers feront partie des archives permanentes du Prix qui seront mises à la disposition du public.

Tous les documents doivent être clairement identifiés et ne devront ni être reliés ni collés. Les photos et les diapositives devront être accompagnées d'une liste des descriptions de chacune des images, ainsi que le nom des photographes et la date de la prise de vue.

1. Carte de situation indiquant clairement la position du projet dans la ville, le quartier, le voisinage ou le site.
2. Dix (10) photographies; de préférence et au maximum de format A4 (18 x 24 centimètres).
3. Vingt (20) diapositives; 24 x 36 millimètres.
4. Plans de référence, au maximum de format A3 (29,7 x 42 centimètres).
Plan de situation, plan de toiture, plan masse;
Plans de chaque niveau;
Façades;
Coupe.
5. Curriculum vitae, ou brochure de la compagnie.

B. Toute documentation supplémentaire est la bienvenue; spécifiez-en chacune des pièces soumises.

- Projets et Réalisations 1980-1990. Pour la Promotion de la Médina/ASM
- La Médina de Tunis : l'expérience tunisienne dans la gestion urbaine à travers les projets intégrés : Le projet de restructuration du quartier de la Hafsia colloque International des villes du patrimoine Mondial.

C. Veuillez indiquer toutes autres sources d'informations relatives au projet, par ex: publications, contacts, etc.

- Catalogue de la biennale de Venise 1982
- Les OPERATIONS INTEGRES de Restructuration Urbaine, l'exemple de la Médina de Tunis MONUMENTUM n° 25 1982
- Présent et Avenir des Médinas de Urbana n° 706 CNRS Tours 1983.
- Mimar n° 17 Juillet-Sept 1985 Article "The Hafsia - TUNIS- en Anglais
- Colloque International des villes du Patrimoine Mondial quebec 1991 : La sauvegarde des ensembles historiques urbains en période d'évolution : un guide de gestion-Etudes de cas (projet Hafsia).

Veuillez noter que la soumission de ce dossier est une condition préalable pour se présenter comme candidat au Prix. Toutes les informations contenues dans le dossier seront gardées strictement confidentielles jusqu'à l'attribution du prix. Les documents constituant le dossier pourront, par la suite, être mis à disposition par le Prix Aga Khan d'Architecture auquel vous concédez par la présente, pour la durée légale du droit d'auteur (et de tous droits connexes), une licence non-exclusive, lui permettant de reproduire ces documents ou d'en autoriser la reproduction partout dans le monde.

Signature

Achraf BAHRI DEDDER
Samia AKROUT-YAICHE

Nom (en caractère d'imprimerie)

Date 24-8-91

Tout matériel doit être envoyé à l'adresse suivante:

Le Prix Aga Khan d'Architecture
Section de la Procédure
32, chemin des Crêts-de-Pregny
1218 Grand-Saconnex
Genève, Suisse

Téléphone: (22) 798 90 70

Télécopie (22) 798 93 91

Télex 415 418 AKAA CH

Architectes du Projet

Madame Samia YAICHE

née le 2-3-1955 à Sfax

1981 : Diplômée architecte I.T.A.A.U.T.

l'Etude sur l'habitat traditionnel à Sfax - voir mimar n° 4)

1981 : Architecte A.S.M. responsable du projet Hafsia

1985 : Chef de la Division Réhabilitation

1988 : Chef de l'Atelier d'Urbanisme.

Madame Achraf BAHRI-MEDDEB

née le 1.1.1955 à Tunis

1979 : Diplômée architecte D.P.L.G. (Paris UP₂)

(un centre de Protection Maternelle et Infantile à la Hafsia,
dans la Médina de Tunis)

1980 : Diplômée Urbaniste Ecole Nationale de Ponts et chaussées - Paris

1980 : Architecte A.S.M. responsable du projet Hafsia.

1985 : Chef de la Division Rénovation

1986-1987 Détachée au Cabinet du Maire de Tunis

de 1982-à 1988 : Enseignante contractuelle à l'ITAAUT

en 1988 : Assistante I.T.A.A.U.T.

1988-1990 : Vice-Président du Conseil de l'Ordre des Architectes

Monsieur Amor JAZIRI :

né le 17/5/1954

1983 : Diplômé architecte I.T.A.A.U.T.

(Maison de la Presse - TUNIS)

1982 : Architecte A.S.M., responsable du projet Hafsia.

1985 : Chef de la Division Aménagement

Décédé accidentellement en Juin 1987.