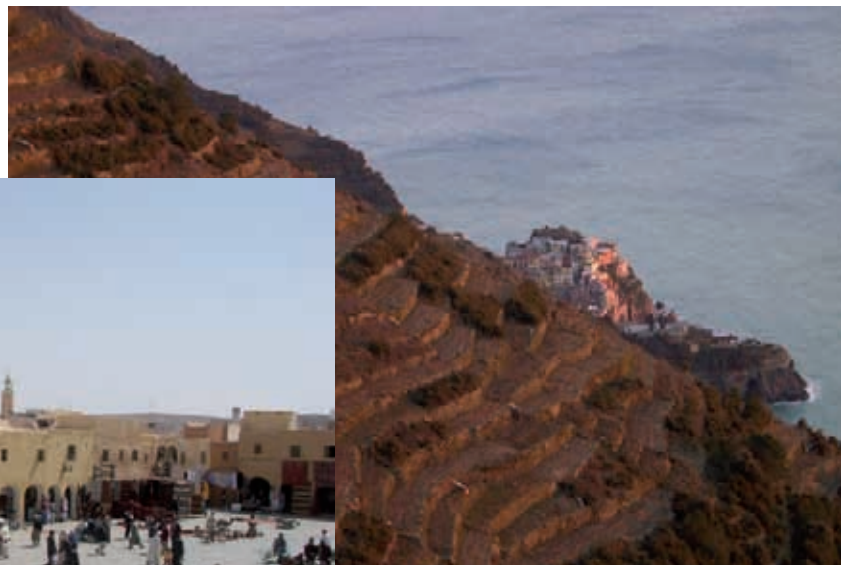
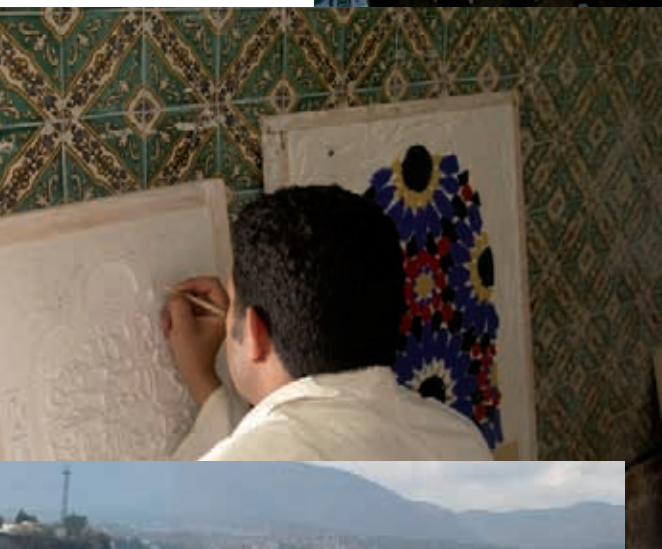


Expériences de réhabilitation méditerranéennes

Experiencias de rehabilitación mediterráneas

Mediterranean rehabilitation experiences







Expériences de réhabilitation méditerranéennes

Experiencias de rehabilitación mediterráneas

Mediterranean rehabilitation experiences



LE PRÉSENT PROGRAMME
EST FINANCÉ PAR L'UNION EUROPÉENNE



EUROMED



EUROMED HERITAGE



AGENCIA ESPAÑOLA
DE COOPERACIÓN INTERNACIONAL



COL·LEGI D'APARELLADORS
I ARQUITECTES TÈCNICS DE BARCELONA

Consortium RehabiMed:	Oriol ROSELLÓ Teresa ROVIRA Julia SCHULZ Àngel UZQUEDA Montserrat VILLAVERDE Eduardo ZURITA	Liban Nathalie CHAHINE Youssef El KHOURY Antoine FISHFISH Roland HADDAD Oussama KALLAB Yasmine MAKAROUN Maya SAMAHA
Responsable du projet: Xavier CASANOVAS		
Membres:		
Ministry of Communications and Works Department of Antiquities of Cyprus Responsable: Evi FIOURI	France: Responsable: René GUERIN Candice ASSOUD Jean SIRI MAROC Responsable: Abdellatif MAROU Faissal CHERRADI Abderrahim KASSOU Quentin WILBAUX	Palestine Dima ABU SOUD Nazmi AL-JUBEH Suad AMIRY Khaldun BSHARA: Hilmi MARAQA Farhat MUHAWI Ruba SALIM
Bureau Culturel de l'Ambassade de la République Arabe d'Egypte en France Supreme Council of Antiquities, Egypte Responsables: Mahmoud ISMAÏL et Wahid Mohamed EL-BARBARY		
Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona, Espagne Responsable: Xavier CASANOVAS	Tunisie Responsable: Mourad RAMMAH Lazhar BADREDDINE Naceur BAKLOUTI Radhia BEN MBAREK Amor BOUZGUENDA Hmed GDAH Samer HAROUN Ghouila JIHÈNE Taha KHÉCHINE Noureddine LOGHMARI Leyla MARZOUKI Dhafer MNARI	Syrie Kamal BITAR Ghada RIFAI Kinan BOURGOL Fadi FARAFRAOUI Mohamad HAMAMI Mazen Sheikh ISMAIL ZADA Mohamad KHEIR HAIEK Bahaa OSO Nadim RAHMOUN Ahmad SHEHABI TURQUIE Nur AKIN Can BINAN Banu ÇELEBIOGLU Aynur CIFTÇI Serife TURK DERIN Irem YAYLALI
Ecole d'Avignon, France Responsable: Gilles NOURISSIER	Experts collaborateurs d'autres pays méditerranéens:	
Centre Méditerranéen de l'Environnement Marrakech, Maroc Responsable: Moulay Abdeslam SAMRAKANDI	Algérie : Zouhir BALALOU Abdel Aziz BADIADJA Mousselma BAHMED Mustapha BERDJANI Nawel YOUNSI	Comité scientifique du projet Rehabimed: Brigitte COLIN (UNESCO) Josep GIRALT (IEMed) Paul OLIVER (Oxford Brookes University)
Institut National du Patrimoine, Tunisie Responsable: Mourad RAMMAH		
Directeur: Xavier CASANOVAS	Grèce Nikolaos KALOGIROU Alkmini PAKA	Traduction française: Michel LEVAILLANT ADDENDA Traduction anglaise: Elaine FRADLEY ADDENDA
Développement et suivi des articles: Oriol ROSELLÓ Mónica ALCINDOR Fanny ABELA Mónica FRAGUAS	Israël Hagit ANTMAN Michael COHEN Tal EYAL Yael FUHRMANN-NAAMAN Moshe FUDAM Gabriel KERTIS Matti KUNES Haled LAPI Faina MILSTEIN Yael NAAMAN Avi PEREZ Yael ROSENTAL David SCHWARTZ Yaacov SHAFFER Yaara SHALTIEL-SINVANI Ram SHOEFF Tamar TUCHLER Eyal ZIV	Photographies: Equipes RehabiMed.
Développement et suivi des fiches: Jessica FERRER Vanessa RODRIGUEZ		Dessin graphique: Lluís MESTRES + Jordi RUIZ, Marta VILCHES
Réseau d'experts du consortium RehabiMed:		
Chypre Responsables: Irene HADJISAVVA y Eliana GEORGIOU Constantinos ALKIDES Evi FIOURI Maria GEORGIOU D. IRWIN M. KRITIOTIS Diomedes MYRIANTHEAS Athena PAPADOPOULOU Eleni PETROPOULOU Chrysanthos PISSARIDES Eleni PISSARIDOU Artemis PSEFTODIAKOS		Site web: www.rehabimed.net
Egypte Responsable: Dr. Mahmoud El Alfy Wahid Mohamed EL-BARBARY Assad NADIM		© 2008 Col·legi d'Aparelladors i Arquitectes Tècnics de Barcelona pour le consortium RehabiMed Bon Pastor, 5 – 08021 Barcelona, Espagne rehabimed@apabcn.cat
España Responsable: Jessica FERRER Martí ABELLA Hassid BOZZO Valme CABALLERO DE INÉS Juan CANTIZANI Joan CASANOVAS Oriol CUSIDÓ Jose Luís GARCIA GRINDA Ramon GRAUS Carla HABIF Gerhard LOCH José Manuel LOPEZ OSORIO Araceli MANZANO Tanja MARTINOVIC Carlota NAVARRO Joan PONS	Italie Carlo ATZENI Carlo AYMERICH Vito CENTRONE Luisa DE MARCO Michelangelo DRAGONE Fabio FATIGUSO Giovanna FRANCO Giovanni FURIO Vito LAUDADIO Stefano F. MUSSO Manuela SALVITTI Antonello SANNA	ISBN : 84-87104-93-2 D L: B-11322/2008
	Jordanie Omar AL-GHUL Ziad AL-SAAD Ammar KHAMASH Fandi WAKED	Rehabimed incite à la reproduction de cet ouvrage ainsi qu'à la diffusion de son contenu, en citant sa source.
		Le projet a été financé par le programme Euromed Heritage de l'Union européenne et l'Agencia Española de Cooperación Internacional (AECI).
		Les opinions exposées dans le présent document ne reflètent pas nécessairement la position de l'Union européenne ni celle de ses États membres.

Présentation

La 1ère Conférence euro-méditerranéenne des chefs d'État de 1995 a été l'occasion du lancement du processus de Barcelone. Cette ambitieuse initiative, ratifiée en 2005 au cours du sommet Barcelona+10, avait pour objectif prioritaire la recherche de synergies sociopolitiques, économiques, culturelles et environnementales, cela dans une optique régionale et de développement mutuel. C'est dans ce cadre que surgit en 1998 le programme Euromed Heritage, afin de contribuer à la mise en valeur et à la protection du patrimoine, vaste et divers, qui est partagé par les différents pays méditerranéens.

L'architecture traditionnelle, en tant que partie essentielle de l'héritage culturel qu'a généré l'imaginaire collectif de la méditerranéité, participe de manière intense des actions développées par Euromed Heritage. Dès la première convocation, en effet, les projets CORPUS et CORPUS Levant ont réalisé une énorme tâche de catalogage et d'analyse des caractéristiques ainsi que des typologies de l'architecture traditionnelle méditerranéenne ; ils ont identifié les problèmes qu'elle présente et proposé les meilleures alternatives pour sa préservation. RehabiMed a voulu offrir une continuité à cette étape d'étude analytique afin de développer les idées essentielles surgies des nécessités et des urgences détectées par ces projets, c'est-à-dire afin de promouvoir une réhabilitation efficace et respectueuse.

De nos jours, dans un monde globalisé dans lequel l'uniformité économique et culturelle marque les critères de développement à suivre, basés sur des modèles standardisés, la proposition de RehabiMed acquiert son plus grand sens. La réhabilitation s'oppose à l'idée de mondialisation, et la richesse régionale, la diversité culturelle, les différentes formes de vie ainsi que les particularités locales sont devenues autant d'éléments essentiels à préserver.

Il y a de nombreuses initiatives publiques et privées destinées à la récupération du patrimoine construit. Certaines, que l'on dit de restauration, sont orientées vers le patrimoine singulier et monumental ; alors que d'autres, comme c'est le cas de RehabiMed, se consacrent à un patrimoine plus modeste, plus abondant et plus présent territorialement, tel que l'architecture traditionnelle des centres historiques des villes et des villages ruraux, ou celle que l'on trouve de forme plus dispersée sur l'ensemble du territoire. Ces dernières initiatives sont dites de réhabilitation, et elles visent toujours à redonner un usage aux bâtiments dont la majorité ne dispose pas du moindre type de protection patrimoniale. Cette manière d'agir sur le construit présente une grande diversité de situations si l'on envisage l'ensemble du domaine méditerranéen. Dans les pays européens, par exemple, la réhabilitation représente presque 50 % de l'activité de tout le secteur, alors que dans les pays du Sud et de l'Est du bassin méditerranéen, cette activité n'atteint pas 10 % de l'ensemble, en dépit de l'importance qu'elle a pour le développement économique et la cohésion sociale de la population.

L'objectif de RehabiMed est de renforcer l'activité de réhabilitation et d'entretien de l'architecture traditionnelle méditerranéenne, comme facteur de développement durable (social, économique et environnemental). Atteindre cet objectif permettra d'avancer par rapport à deux défis historiques qui pourraient sembler opposés mais qui sont, de notre point de vue, parfaitement compatibles et complémentaires : d'un côté, on contribue à améliorer les conditions de vie des habitants, qui sont ceux qui donnent du sens et de la vie à ce patrimoine ; de l'autre, on contribue à la préservation de l'identité historique et culturelle des peuples méditerranéens.

Pour atteindre cet objectif, la manière de travailler de RehabiMed a consisté à aborder la tâche sous un triple versant. D'une part, nous avons développé des outils stratégiques et méthodologiques destinés à la réhabilitation ; de manière complémentaire, nous avons réalisé diverses actions de

diffusion et de formation de professionnels dans l'esprit et avec les contenus des outils développés ; enfin, nous avons lancé quatre opérations pilote, avec des travaux réels de réhabilitation, afin de mettre à l'épreuve, d'expérimenter et de démontrer l'importance, les possibilités de même que les effets positifs que représente une bonne politique de réhabilitation.

Le projet a représenté trois années de travail intensif, de débats constructifs, des idées partagées avec les experts, les politiques, les étudiants et surtout avec la population directement liée à nos actions, ce qui nous a permis de compléter l'objectif initialement défini.

Nous pensons que les résultats sont excellents et que nous avons créé une base de départ solide pour que la réhabilitation se développe sur un bon pied, en donnant un sens aux outils créés, à la formation dispensée et aux expériences réalisées.

J'ai maintenant le plaisir de présenter cette publication qui recueille une sélection d'expériences de réhabilitations méditerranéennes, résultat d'un long et intense travail commencé il y a déjà trois ans, lorsque nous nous sommes lancés dans la recherche d'expériences de réhabilitation qui montreraient la situation de ce type d'action dans les différents pays. Environ 400 fiches ont été rédigées montrant les situations et les formes les plus diverses de procéder à la réhabilitation du patrimoine bâti. Recueillir les informations sur les actions n'a pas été une tâche facile, car obtenir une information préalable, durant les travaux et du résultat final exige de prendre un certain recul dans le temps et de façon surprenante, nombreux sont les projets de réhabilitation pour lesquels ce concept est un euphémisme et qui répondent plus à un processus de propriétaire-maçon qu'à un véritable projet de réhabilitation dans le « sens strict ». Ce fait a limité de façon importante notre objectif initial exigeant un effort supplémentaire des plus des 200 experts des 15 pays qui ont collaborés dans ce travail.

Il est aussi certain que cette même difficulté évoquée nous a stimulé dans nos efforts pour créer une base de données de bonnes pratiques concernant la réhabilitation de l'architecture traditionnelle méditerranéenne. Nous avons pu constater que si les travaux de restauration monumentale disposent généralement d'une documentation plus ou moins complète, la réhabilitation, elle, reste immergée dans un patrimoine « sans papier » et ne profite pas de sa réhabilitation pour le mettre en valeur comme il le mérite. Nous pourrions dire que les 400 expériences recueillies sont des cas singuliers et qui portent la double valeur d'être des réhabilitations intéressantes et d'avoir été traitées avec le procédé mérité, en intégrant toujours une mise en valeur du patrimoine de même qu'un souci pour les techniques traditionnelles et son rôle social pour les habitants ou usagers.

Nous nous trouvons donc dans la triple composante économique, sociale et environnementale qui a été définie comme durable.

Tout cela donne plus de sens aux objectifs de départ de notre projet RehabiMed et aux actions que nous avons menées à terme. La disponibilité d'une Méthode rendra plus facile pour les administrations impliquées dans ce thème l'amélioration des actions tant publiques que privées, en suivant toutes les étapes nécessaires pour garantir des résultats optimaux. Une connaissance préalable ou un diagnostic, un projet réfléchi, élaboré, respectueux et avec des critères raisonnables, une exécution des travaux en considérant et en récupérant les matériaux, les techniques et les métiers traditionnels ainsi que plusieurs propositions pour l'entretien futur.

Deux sont les formes à travers lesquelles se matérialisent le travail développé dans ce recueil d'expériences. D'un côté, nous disposons des 400 fiches commentées, qui présentent les expériences documentées de forme schématique et qui sont à la disposition de tous les intéressés sur la page web : www.rehabimed.net, et d'autre part, nous avons deux exemples par pays qui sont développés de forme plus large à travers les articles ci-joints. Les textes de la présente publication, ainsi que les fiches commentées, tel qu'il est le cas pour tout le projet RehabiMed, se structurent en deux parties : ceux concernant la ville et le territoire, et ceux concernant les bâtiments comme éléments singuliers.

Les articles recouvrent les actions en suivant les différentes étapes que propose la Méthode RehabiMed. Elle nous montre comment des réalités différentes peuvent partager des manières d'agir similaires dans la réhabilitation du patrimoine architectural traditionnel. Ces exemples, tel un complément à la Méthode RehabiMed, serviront aux politiques et aux techniciens des différentes administrations pour comprendre qu'ils ne sont pas seuls dans la promotion de la réhabilitation en trouvant les meilleures références pour cette réalité concrète et en voyant comment les propositions de la Méthode sont raisonnables, faciles à appliquer et sont une garantie pour le succès et les résultats.

En analysant les expériences recueillies, nous voyons comment 70% d'entre elles correspondent à la réhabilitation de bâtiments tandis ce que 30% sont des opérations urbaines ou dans le territoire. En référence aux bâtiments, ce sont dans la grande majorité des édifices de logements, certains d'entre eux (40%) continuent à être utilisés comme lieux de résidence, alors qu'un grand nombre (60%) a complètement changé son utilisation pour se convertir en équipements culturels ou sociaux, ou destinés au secteur touristique (20%). Les expériences de la ville et du territoire se retrouvent majoritairement (70%) centrées sur l'environnement urbain des grandes et moyennes villes, et beaucoup moins sur le milieu rural (30%). Dans notre effort, nous avons toujours donné la priorité à la présentation d'exemples provenant des pays du sud et de l'est méditerranéens, puisque c'est dans ces zones que ces importantes actions de réhabilitation sont le plus méconnues.

La sélection des exemples a été complexe pendant tout le processus et particulièrement dans les cas présentés dans cette publication. Il était très important de trouver un bon équilibre concernant sa typologie et obtenir une représentativité raisonnable. Enfin, nous sommes satisfaits des résultats, nous pensons qu'une bonne démonstration a été obtenue, malgré les différences des points de vue de la quantité et de la qualité de l'information, particulièrement par rapport à l'image graphique. Nous ne pouvons pas oublier la diversité des interlocuteurs avec lesquels nous avons travaillé ni les réalités sociales de chaque lieu, depuis les destinations touristiques plaisantes, en passant par les grandes villes frénétiques, jusqu'aux endroits en situation de conflit ouvert. Tout cela se reflète dans nos expériences.

Xavier Casanovas
Chef du projet RehabiMed

Barcelone, 15 janvier 2008

Une pièce essentielle et complémentaire de cette publication sont les fiches qui peuvent être consultées sur : www.rehabimed.net

Expériences de réhabilitation méditerranéennes

Expériences de réhabilitation. Ville et territoire

La revitalisation d'un espace d'échange Réhabilitation de la place du marché, Ghardaïa (Algérie)	11
Zones de nouvelle centralité pour enrichir la ville Réhabilitation du centre historique, Aglantzia (Chypre)	19
La mise en valeur de l'axe commercial du Caire islamique Réhabilitation de l'Axe El-Moez, dans le Caire islamique, Caire (Égypte)	27
La récupération des valeurs oubliées d'un village Réhabilitation urbaine à Bàscara, Gérone (Espagne)	35
Nouvelle vie pour un quartier dégradé Amélioration de l'habitat insalubre à Philonarde, Avignon (France)	43
La connaissance typologique comme point de départ Plan de réhabilitation du quartier haut (<i>Ano Polis</i>), Thessalonique (Grèce)	51
La remise à jour d'un quartier historique Réhabilitation du quartier de Yemin Mosheh, Jérusalem-ouest (Israël)	59
La gestion de la transformation d'un paysage en terrasses Réhabilitation du parc national des <i>Cinque Terre</i> , Ligurie (Italie)	67
L'architecture traditionnelle comme attrait touristique Réhabilitation du Khirbet Abu-Jaber à Kan Zamman, Madaba (Jordanie)	75
Une récupération difficile dans un territoire en conflit Réhabilitation de la place, Jdeidet Marjayoun (Liban)	81
Nouvelle vie pour un vieux marché Réhabilitation du Souk el Ghzel, Marrakech (Maroc)	87
La récupération urbaine dans un territoire occupé Plan de réhabilitation du centre historique, Hébron (Palestine)	93
L'amélioration de l'espace public comme amélioration de la qualité de vie Réhabilitation de la rue Qinnisreen, Alep (Syrie)	103
Les rues comme élément d'identité citadine La réhabilitation d'un itinéraire patrimonial dans la médina de Kairouan (Tunisie)	111
S'adapter aux nouveaux temps et aux nouvelles exigences Plan de sauvegarde du centre historique, Safranbolu (Turquie)	119



Récupération d'une structure spatiale traditionnelle pour un usage hôtelier

Réhabilitation d'un *riad* dans le quartier Ben Youssef, Marrakech (Maroc)

Emplacement:

rue Talaa, n° 12, quartier Ben Youssef,
Marrakech, Maroc

Objectifs:

Reconversion d'un *riad* traditionnel
en hôtel

Description de l'environnement:

Tissu historique dense

Équipe technique:

Marrakech-Médina, sarl

Promoteurs:

Philippe et Marianne Taburiaux

Constructeur:

Tarmim-Médina, sarl

Date:

2003-2004

Budget:

275 676 €

Superficie:

760 m²





Plan de situation du *riad* au sein du quartier historique



Vue du patio central

Sur l'environnement et les antécédents de l'intervention

La ville de Marrakech a une population d'environ 1,5 million d'habitants, dont 235 000 vivent dans la médina.

La médina constitue le centre de la ville et, petit à petit, se sont concentrés autour d'elle les différentes extensions urbaines, en plus de la palmeraie et autres jardins historiques. Ceux-ci ont longtemps constitué un important moteur des ressources de la ville, bien que de nos jours il s'agisse davantage du simple témoignage d'un système ayant cessé d'être utilisé.

Le bâtiment réhabilité est un ancien palais résidentiel du quartier historique Ben Youssef de la médina, et il est situé à quelques pas de la medersa ainsi que de la mosquée Ben Youssef, qui a été érigée au XII^e siècle et qui demeure l'un des monuments les plus visités de Marrakech.

Au cours du XX^e siècle, la tendance d'une grande partie des Marocains riches et héritiers de ces magnifiques palais consistait à abandonner les médinas et à aller peupler les quartiers extérieurs en suivant un style de vie qui leur était jusqu'alors étranger. De ce fait, ils ont oublié une typologie qui avait su s'adapter à toutes les caractéristiques que la forme de vie et les conditions climatiques avaient rendues idéales. En conséquence, la médina a petit à petit perdu ces habitants et elle a été réoccupée par des familles plus humbles. Dans cette nouvelle situation, le même bâtiment pouvait être partagé par différentes familles ou, dans d'autres cas, plus ou moins abandonné.

Parallèlement, de nouveaux occupants étrangers ont redécouvert la beauté de ces palais, de leurs espaces, de leur architecture bien adaptée au milieu dans lequel ils sont situés, et ceci a donné lieu à une polarisation des habitants de la

médina: d'une part, des familles autochtones avec de faibles revenus et, d'autre part, des étrangers qui réhabilitent ces maisons en leur apportant un nouveau luxe. En conséquence, le quartier se trouve engagé aujourd'hui dans un processus complet de transformation sociale.

Les étrangers jouent un rôle important dans la rénovation des *riads* et des palais des médinas, pour un usage propre ou comme établissement hôtelier; et ce en recherchant l'essence de ces demeures, et en soignant à l'extrême la matérialisation ainsi que la mise en adéquation pour de nouveaux usages. C'est le cas qui nous occupe ici avec un palais dans lequel vécurent différents groupes d'un même clan familial.

Description du bâtiment

Il s'agit d'une ancienne demeure noble, appelée *riad* du fait du patio divisé en quartiers jardinés entourant une fontaine située au centre, caractéristique de la médina de Marrakech. C'est autour de cette cour intérieure que se développe toute la demeure. À ce jour, ces maisons ont été plus appréciées par les étrangers riches que par les résidents eux-mêmes, ce qui a déterminé l'usage qu'elles reçoivent. Elles deviennent en effet de riches demeures réservées aux étrangers ou des maisons surpeuplées, occupées par de multiples familles marocaines avec un faible niveau de confort et d'habitabilité.



État préalable. Vue de la galerie originale



Façade principale de la demeure



Fissure détectée à l'étage produit d'une différence d'assise

Processus de diagnostic

Sur les valeurs historico-archéologiques

Le bâtiment a été conçu avec des critères de symétrie en utilisant le patio comme axe, bien que l'on ne soit pas parvenu à formaliser dans sa totalité le schéma géométrique initial, et celui-ci demeure comme inachevé. Il est parvenu aux mains des propriétaires actuels avec la superficie originale sans avoir subi de modifications significatives, ni de séparations qui compliqueraient la compréhension du bâtiment et dénatureraient la typologie d'origine de plan central introspectif, protecteur de l'intimité, fermé aux regards indiscrets qui pourraient venir des rues de la médina. Il s'agissait d'un *riad* caractéristique de la médina.

Analyse architecturale

Il faut remarquer la transition toujours étudiée de l'extérieur vers l'intérieur de la demeure, sur la base d'une suite de retranchements et de barrières visuelles afin d'éviter la vue du cœur de la maison depuis la rue.

Le patio est entouré sur ses quatre côtés par des pièces, appelées *bayt*, des mêmes dimensions que les faces de celui-ci, peu profondes, entre 2 et 3 mètres, mais de proportions clairement rectangulaires. Ces pièces sont accessibles depuis la porte qui donne sur le patio central et qui détermine nettement deux zones dans la pièce même.

Les pièces ne communiquent pas entre elles, de telle manière qu'il faut toujours traverser le patio pour aller de l'une à l'autre. La pièce principale est celle qui possède des bancs sur ses trois côtés pour recevoir les visites et, normalement, c'est celle qui

est face à la porte principale, loin de l'entrée et de l'espace public. Les pièces de séjour sont réparties autour du patio et les fenêtres s'ouvrent vers l'est ; les façades du patio intérieur sont donc les façades principales de la maison. Cette disposition produit un fort contraste entre l'architecture des rues et des ruelles de la médina, d'une part, et l'exubérance décorative et lumineuse des espaces intérieurs de ces demeures, d'autre part.

L'eau et le jardin sont d'une vitale importance au sein de la maison traditionnelle ; ce dernier, comme il est habituel, est traversé par des petits passages centraux qui le divisent en zones égales.

Les espaces originaux étaient d'une telle élégance, grâce aux proportions et à la noblesse de certains matériaux, que l'intervention n'exigeait pas de modifications importantes et qu'elle n'était qu'un exercice de remise en valeur par la consolidation et le nettoyage qui leur rendraient leur état original, adapté cependant à leur nouvel usage.

En plus du patio principal, il y avait une cour intérieure secondaire située dans la partie arrière, avec un accès propre lui aussi protégé par divers retranchements et barrières visuelles. Destinée aux services et aux cuisines, cette cour était la zone qui avait subi les réformes les plus importantes, comme le montrait la substitution des planchers traditionnels par des dalles de béton armé avec la perte qui s'ensuivait des proportions et des textures.

L'accès aux étages supérieurs se faisait par deux escaliers situés symétriquement. Ceux-ci permettaient d'entrer dans un certain nombre de pièces situées à l'étage supérieur, mais on ne pouvait pas effectuer une circulation complète à l'étage et il fallait toujours redescendre, traverser le patio et remonter de l'autre côté pour accéder aux autres pièces.



État du plancher original



Substitution des poutres détériorées par des poutres neuves de cyprès

Le bâtiment n'avait pas une grande variété chromatique ni de textures, et encore moins si on le comparait avec d'autres bâtiments semblables dont les intérieurs étaient habituellement dotés d'un revêtement décoratif.

L'extérieur du bâtiment, de caractère sobre, était revêtu d'un enduit de chaux qui avait acquis, au fil du temps, une dégradation chromatique de tons rougeâtres qui situait les couleurs les plus intenses à la base du bâtiment et qui s'affaiblissait à mesure que l'on montait car, en hauteur, elles avaient subi de manière plus intense les rigueurs des intempéries.

L'intérieur était plutôt sobre, caractérisé par la couleur blanche des façades du patio central et rehaussé par une frise de tuiles vertes, mais on n'y remarquait aucune décoration spécialement travaillée.

État du moment des éléments constructifs

Évaluation de la structure

Le sous-sol de la médina se caractérise par les vestiges des fondations de tous les bâtiments qui y ont été construits depuis près de mille ans. On ne craignait donc en aucun cas pour les fondations du bâtiment en question, car le sous-sol est bien consolidé. Le seul problème qui a été détecté dans le bâtiment était dû à des travaux de réparation du réseau de tout-à-l'égout de la rue qui avait modifié de manière ostensible la densité du terrain en un endroit précis. À son tour, cette modification avait produit un léger affaissement qui s'était reflété dans l'apparition de fissures dans la pièce de l'étage qui borde la rue. Après avoir observé ces fissures grâce à des témoins de plâtre pendant une longue période, on a pu confirmer que celles-ci étaient mortes, qu'elles n'évoluaient plus, et par conséquent on voyait s'éloigner la peur d'une

instabilité du bâtiment qui aurait obligé à des interventions plus importantes qu'une simple réparation.

Les murs portants étaient faits de briques manuelles appareillées avec un mortier de chaux. En général, l'état était bon, mais il existait des zones dans lesquelles le matériau avait été perdu aussi bien pour l'enduit que pour les joints, à cause de tensions locales trop importantes qui avaient produit la rupture des pièces.

Les planchers, dans leur plus grande partie, étaient d'origine et ils avaient été réalisés avec le système traditionnel connu sous le nom d'*ikki*, consistant en des poutres maîtresses et des poutres, puis un remplissage de bois de thuya entre les poutres, avec une couche de terre et de chaux bien mélangée et tassée par-dessus.

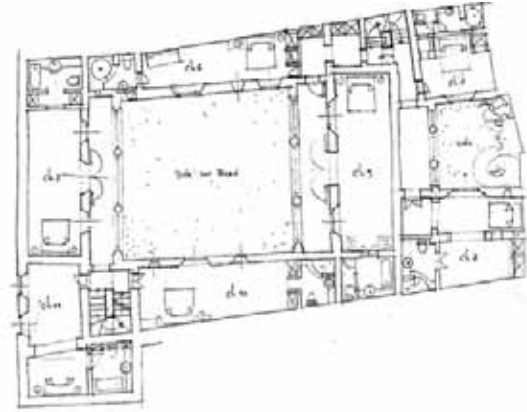
Comme nous l'avons dit plus haut, la majorité des planchers existants étaient les planchers d'origine, mais dans la partie postérieure de la maison, la zone destinée aux cuisines et aux services, ils avaient été substitués par des dalles de béton armé réalisées dans les années 1970 qui présentaient déjà des lésions dues pour l'essentiel à leur mauvaise exécution. Le reste des planchers exigeait aussi une intervention, soit de renforcement soit de substitution, étant donné qu'ils étaient affectés par divers problèmes parmi lesquels se trouvait l'attaque d'insectes xylophages et la détérioration des têtes de poutres.

Évaluation de l'enveloppe

Comme dans toute maison arabe, les véritables façades se trouvent à l'intérieur. Ce sont les façades du patio, bien qu'ici elles aient été de nature plutôt discrète avec la prédominance d'un seul matériau: le mortier de chaux de couleur blanche. La façade extérieure, avec peu d'ouvertures, présentait le



Plan de la proposition pour le rez-de-chaussée



Plan de la proposition pour l'étage

même enduit de chaux. Discrète, elle était constituée d'un pan de mur presque complètement aveugle à l'exception de deux éléments: la porte d'entrée encadrée par une pierre de caractéristiques plus nobles, connue sous le nom de *r'taj*, et une ouverture appartenant à l'étage supérieur protégée par un auvent de bois, aussi caractéristique de l'architecture du lieu. La façade intérieure était beaucoup plus ouverte et elle était présidée par une galerie d'arcades sur l'un de ses côtés, répétées au rez-de-chaussée et à l'étage. À l'extrémité opposée, il fallait compléter le même schéma qui n'avait pas encore été réalisé au moment de la réhabilitation.

La menuiserie était faite de bois de cèdre, et nombre des ouvertures étaient dotées de grilles de fer forgé avec une ornementation propre.

Toutes les couvertures étaient planes et résolues par le même système constructif décrit auparavant pour les planchers. La couche pressée de chaux et de terre offrait un caractère imperméable à l'eau car en pressant on extrayait toute l'eau inutile du mélange et l'on minimisait toutes les bulles possibles. Toutefois, pour garantir le bon fonctionnement du système, il fallait l'accompagner d'un entretien continu, qui lui permet d'acquiescer davantage d'efficacité avec le temps car les pores de la masse de terre se ferment de plus en plus jusqu'à ne laisser passer que la vapeur d'eau qui facilite la transpiration au travers de la peau.

Niveau d'obsolescence des installations

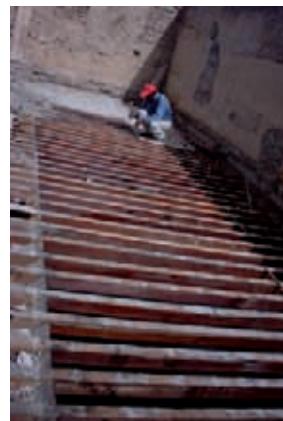
La demeure disposait d'installations telles que l'eau courante, l'électricité et le réseau d'écoulement des eaux, bien que l'on ne pouvait pas compter sur elles pour développer la nouvelle activité, les niveaux exigés aujourd'hui les rendant obsolètes.



Reconstruction des piliers



Reconstruction des arcades existantes du rez-de-chaussée



Reconstruction de l'espace entre les poutres d'un plancher traditionnel



Moucharabieh nouvellement construit



Diverses phases de la réhabilitation

Ornementation et finitions

Les finitions étaient en très mauvais état, car il s'agissait pour l'essentiel de plâtre et de carreaux ayant des fonctions décoratives situés dans la frange de contact avec les plafonds. L'entretien de la maison inexistant au cours des années ayant précédé l'intervention avait facilité l'entrée d'eau à l'intérieur, et celle-ci était parvenue à détériorer sensiblement tous ces éléments.

Les carrelages consistaient en pièces de céramique qui avaient mieux résisté, évidemment, à l'abandon de la maison.

Projet de réhabilitation

Le défi de cette commande résidait dans l'adaptation adéquate à un nouvel usage, en s'assurant de ne dénaturer ni la typologie ni le caractère de la demeure existante, et en garantissant à tout moment le confort si désiré par le touriste au cours de son voyage.

Les deux lignes de l'intervention qui ont imprimé le caractère et marqué les modèles de la réhabilitation depuis le début ont été les suivantes :

- Dénuder les structures existantes pour les consolider et nettoyer, sans perdre à aucun moment l'essence des matériaux utilisés dans un premier temps. Éviter l'introduction de matériaux contemporains qui risquent de créer des incompatibilités avec les matériaux préexistants. À cet égard, le diagnostic avait une valeur fondamentale et il devait précéder la détermination de la manière d'aborder la matérialisation du concept du projet. Point-clé de tout le projet : savoir comment était le bâtiment et comment il devait continuer à servir aux nouveaux habitants ;

- Récupérer les espaces anciens et compléter la symétrie inachevée du bâtiment grâce à la construction d'une galerie qui était l'idée originale de la maison. Cette galerie, cependant, n'avait jamais été réalisée, de telle manière qu'auraient été recréées les caractéristiques formelles de la galerie préexistante.

Dans l'idée de récupération est incluse la reconstruction du jardin du patio central, qui donne son nom à cette typologie ; récupération, donc, de la physionomie d'origine.

Un autre aspect à remarquer dans la manière de concevoir la réhabilitation de cette demeure est l'application de critères de durabilité et de respect de l'environnement par la mise à profit du matériau et la réutilisation de composants provenant de la maison avant la réhabilitation.

Tous ces objectifs pouvaient être réalisés grâce à l'application de systèmes traditionnels.

Le nouveau programme du bâtiment consistait en un petit hôtel de onze chambres distribuées autour du patio. Ce dernier, qui conservait un usage similaire à l'original, servait de distributeur de passage obligatoire pour l'accès aux chambres du rez-de-chaussée ainsi que pour aller à celles des étages supérieurs, car on retrouve l'impossibilité d'effectuer un parcours complet autour du patio.

Description des travaux

Actions sur la structure

L'augmentation du poids du bâtiment ne constituait aucun problème du point de vue de la stabilité des fondations. Ce poids pouvait être parfaitement assumé grâce à l'épaisseur des murs et à la faible charge qu'ils recevaient, et cela rendait non nécessaire une analyse plus profonde sur ce point. Toutefois,



Construction des arcs de l'appartement supérieur



Redéfinition du pavement du patio

il s'agissait de reconstruire la symétrie conçue à l'origine, qui supposait d'ériger un étage de plus.

Les murs de charge ont tous été repiqués afin de pouvoir effectuer une observation plus détaillée de leur état. Les zones qui présentaient des pertes de matériau ont été consolidées avec des briques traditionnelles prises avec des mortiers de chaux mélangés. On a pris grand soin de ne pas introduire de matériaux incompatibles avec les matériaux originaux du bâtiment, à l'exception des agrafes qui ont été placées dans la fissure de l'étage supérieur produite par le léger affaissement mentionné plus haut. Cette intervention répondait davantage à un critère de précaution que de véritable nécessité.

Dans la zone la plus dégradée destinée aux anciennes cuisines, il a fallu démolir certains tronçons pour les reconstruire de la même manière avec des briques manuelles prises avec un mortier de chaux mélangé, car on devait construire par-dessus la galerie faisant face à celle qui demeurait.

En règle générale, dans tous les cas où cela a été possible on a eu recours à la réutilisation des matériaux existants sur place, en favorisant le recyclage comme gestion des travaux et critère de l'intervention.

C'est dans les planchers que l'on a destiné la plus grande partie des travaux, aussi bien de renfort que de reconstruction. Toutes les poutres en mauvais état ont été substituées par des poutres neuves de bois de cyprès, ce qui a représenté un grand poste dans les travaux, et l'on a reconstruit à l'aide de cannes ou de lattes de bois le remplissage traditionnel entre les poutres.

Les planchers de béton de la zone postérieure ont été renforcés et l'on a réparé les lésions. Tout en étant très strict dans la manière d'aborder la réhabilitation, l'architecte a accepté d'introduire sur les planchers une couche de mortier de 3 à 4 cm d'épaisseur pour assurer la transmission des charges.

Actions sur l'enveloppe

On n'a percé aucune nouvelle ouverture vers l'extérieur, afin de maintenir le caractère austère et fermé. Les seules actions entreprises ont été des interventions de consolidation de matériau, bien qu'anecdotiques par rapport à la globalité. On a nettoyé et assaini la porte d'entrée, *r'taj*, sans y introduire aucune modification.

En revanche, à l'intérieur, on a fait une relecture des façades et l'on a percé de nouvelles ouvertures en fonction des proportions verticales propres du langage original et, y compris, l'architecte l'a enrichi en dotant les façades intérieures d'ouvertures plus élaborées telles que la pose d'un moucharabieh de bois de cèdre.

Le plus significatif a été la création de la galerie inachevée pour obtenir la symétrie. On a utilisé des techniques de construction traditionnelles parmi lesquelles figurent l'érection d'arcs avec des briques manuelles; évidemment, sans dénaturer leur comportement structural, on ne s'est pas limité à imiter une esthétique. Ensuite, tout cela a été revêtu d'un mortier de chaux et peint à la chaux de couleur blanche.

Les balustrades de la galerie ont dû être refaites à neuf en faisant copier les anciennes par des artisans locaux. Celle qui demeurait a été restaurée, en substituant les cadres de bois détériorés par d'autres neufs, en cèdre, et en remplaçant les éléments de fer forgé qui se trouvaient dans la maison.

La grande valeur des couvertures réside dans l'entretien du système traditionnel basé sur la terre et la chaux compressées. Il ne s'agissait pas, en effet, de tomber dans la tentation d'introduire des plaques imperméabilisantes. Évidemment, cela n'a pu avoir lieu que grâce à la qualité des travailleurs qui existent dans la zone.



Porte récupérée puis intégrée dans le bâtiment réhabilité



Patio intérieur réhabilité

Rénovation des installations

Toutes les installations ont été remplacées par des neuves, sans aucune exception. On les a fait passer dans des saignées dans les murs, qui n'ont présenté aucun problème étant donné l'épaisseur de ceux-ci, bien que les techniciens aient pris soin d'éviter, dans la mesure du possible, les saignées horizontales.

Récupération des finitions

Il n'y a pas eu de changements des matériaux utilisés dans les finitions, mais la plus grande partie de celles-ci ont dû être refaites.

On a toujours utilisé la chaux, le plâtre et la céramique, connue ici sous le nom de *bejmats* (pièces de 10 x 10 cm utilisées dans le revêtement).

Les portes utilisées ont été récupérées dans la maison même, restaurées puis réutilisées.

Dans le jardin, on a utilisé la terre qui existait sur le chantier que l'on a tamisée pour réaliser les blocs de terre stabilisée afin de définir les différents quartiers du patio.

Évaluation des résultats

Le résultat de l'intervention est considéré comme un succès, principalement pour l'adéquation au nouvel usage sans perte de l'essence du bâtiment.

Ceci a pu être réalisé en bonne partie grâce au renforcement de la typologie originale et au maintien du patio comme distributeur des différentes pièces.

Dans cette réhabilitation, le concept est compris dans sa globalité, et l'on a soigné les aspects aussi bien typologiques que constructifs. Il y a eu un grand respect des techniques historiques et l'on a pris un grand soin pour l'introduction des matériaux.

On a enrichi les intérieurs, et cela se reflète dans le patio grâce à l'ouverture de nouveaux trous qui ont permis de placer des éléments traditionnels et de rompre l'excessive sobriété du bâtiment.

Et, comme ultime remarque, il ne faut pas oublier le rôle de sensibilisation patrimoniale que cette opération a suscitée pour les habitants du quartier qui peuvent observer à nouveau le bâtiment avec respect et orgueil.