

Coopération décentralisée

Conseil Général de l'Hérault, France

Gouvernorat de Médenine, Tunisie

Partenariat pour le développement du tourisme culturel

LES FONDOUKS D'HOUMT SOUK
Un patrimoine à revaloriser



29
P



Le Conseil général de l'Hérault et la coopération décentralisée : le renforcement de liens historiques

À l'image des fondouks, la coopération entre le Département de l'Hérault et le Gouvernorat tunisien de Médenine est une construction que j'ai voulue emblématique de notre méditerranéité commune.

Dix années se sont écoulées depuis les premiers échanges entre nos deux territoires et la passion d'échanger, de toujours mieux se connaître, est intacte.

C'est à partir de cette coopération que nous avons découvert ensemble que le patrimoine exceptionnel des fondouks de Djerba se retrouvait sur l'ensemble du pourtour méditerranéen, de Essaouira à Venise, en passant par toutes les capitales des pays qui bordent notre Mare Nostrum. Et, comme dans le Sud tunisien, ces ensembles bâtis sont porteurs aujourd'hui d'enjeux patrimoniaux, touristiques, sociaux et urbains.

C'est pourquoi la sauvegarde, la réhabilitation et la valorisation de ce patrimoine sont l'une des clefs qui permettront de construire notre avenir commun.

Le président du Conseil général de l'Hérault

Le CAUE de l'Hérault un partenaire au service du développement d'un tourisme culturel

Cet ouvrage est le témoin du partenariat qui s'est développé entre les acteurs institutionnels et associatifs djerbiens et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault, dans le cadre de l'accord de coopération qui lie le Gouvernement de Médenine et le Conseil général de l'Hérault.

Face à un tourisme de masse, axé uniquement sur le littoral, les autorités locales souhaitent développer un tourisme plus durable qui prendrait appui sur ce qui fonde l'identité djerbienne et tunisienne, un tourisme culturel qui se nourrirait du patrimoine.

A Houmt Souk - Djerba, les élus, conscients de la valeur des nombreux fondouks qui caractérisent la ville, se sont inquiétés, avec l'Association de Sauvegarde de l'île de Djerba, de leur état. Un travail d'inventaire a été mené grâce à l'Assidje et au Pact-Arim Languedoc-Roussillon.

Le CAUE de l'Hérault, prenant le relais, a été chargé du volet «architecture, urbanisme et patrimoine».

La question de la réhabilitation des fondouks, de leur valorisation s'est alors posée, entraînant la question des moyens et des objectifs : pour en faire quoi, pour qui, comment ?

La reconquête des fondouks doit s'inscrire dans un projet global, à l'échelle de la ville, partagé par tous.

Il faut donc faire connaître - ou re-connaître - ces éléments de patrimoine, leur histoire, leurs qualités architecturales, les savoir faire qui leur sont liés.

Cela passe par des actions de sensibilisation et par la mise en place d'un guide, d'une charte architecturale chargée d'accompagner les maîtres d'ouvrage qui souhaiteront s'engager dans une réhabilitation. Une première exposition a été conçue par l'Assidje.

Il reste encore beaucoup à faire, mais le temps est un facteur important dans tout projet.

Le partenariat s'étend aujourd'hui à d'autres sites pilotes du Gouvernement, comme à Beni-Kheddach où les ksour représentent un témoignage fort du patrimoine historique tunisien et offrent, là encore, le support d'un tourisme culturel et donc, d'un développement économique.

Frédéric Roig

Conseiller Général de l'Hérault
Président du CAUE de l'Hérault

DÉCOUVRIR CE PATRIMOINE

p. 7

Les fondouks, un patrimoine historique, culturel et économique des cités méditerranéennes

- Les fondouks, éléments fondateurs des villes et du commerce en Méditerranée
- Djerba sur les routes commerciales au XII^e siècle

p. 11

Les fondouks d'Houmt Souk à Djerba

- Un patrimoine à réinvestir
- Un fondouk type
- Le fondouk Jomni
- Le fondouk Bouchadakh
- Le fondouk des Maltais
- Le fondouk Barkallah
- Le fondouk de l'Eglise

QUE FAIRE ?

p. 24

Connaître

- Eléments de typologie

p. 26

Réhabiliter

- Pourquoi ?
- Comment ?

p. 30

Communiquer

- Une exposition

p. 32

Guider

- Une charte de qualité

p. 34

Coopérer

- Un partenariat





Les fondouks un patrimoine historique, culturel et économique des cités méditerranéennes

 Véritable «monument des villes» méditerranéennes et moyen-orientales, le fondouk ou caravansérail est, historiquement et étymologiquement, une auberge.

Sur les routes de la soie ou des épices, des Indes et de l'Extrême-Orient vers les rivages de la Méditerranée, à travers le Moyen-Orient, sur les routes de l'or ou du sel, du cœur de l'Afrique vers les côtes méditerranéennes ou atlantiques, à travers le Maroc, tous les trente ou quarante kilomètres, longueur d'une étape journalière pour des caravanes chamelières, le caravansérail accueille le voyageur, ses marchandises et animaux de selle ou de bât. Il peut y parquer ses animaux dans la cour, décharger ses marchandises et les mettre en dépôt dans une pièce aveugle au rez-de-chaussée, puis dormir dans une chambre au premier étage à laquelle il accède par une coursive ceinturant la cour.

Le fondouk est, sans aucun doute, le terme le plus connu pour désigner ces constructions, à la fois massives et harmonieuses. Elles se nomment Khans (terme persan) dans les villes orientales, wakalas au Caire où elles sont surmontées d'étages abritant des logements permanents, et enfin fondouks au Maghreb où elles assurent également une fonction d'hôtellerie pour les pèlerins se rendant à la Mecque.

Si le fondouk évoque le voyage et l'étape, symbolise l'activité et le commerce, il devient aujourd'hui un lieu de rencontre, de diversité sociale, un enjeu urbain au cœur des villes méditerranéennes.





Le Caire, Egypte
Wakala El-Bazaara
XVII^e siècle



Istanbul,
Turquie

Les fondouks, éléments fondateurs des villes et du commerce en Méditerranée

Le mot fondouk vient du grec «Pandokhelon» qui signifie «auberge». Il a ensuite traversé la Méditerranée pour donner le «fondacco» à Venise.

Partant du centre de l'Anatolie, les Seldjoukides parsemèrent, au XIII^e siècle, les routes commerciales, de caravansérails majestueux en pierre rougeâtre. Ils commerçaient, sans doute, par la route reliant la mer Noire à la mer Méditerranée afin d'éviter les maîtres de Constantinople qui contrôlaient les détroits.

A la même époque, les Mongols équipent, de caravansérails, la route iranienne. Les mamelouks, chassant les derniers croisés en 1291, ouvrent des chemins reliant Alep au Caire, via Damas et Gaza, ainsi que les routes du pèlerinage à la Mecque et y créent également des caravansérails.

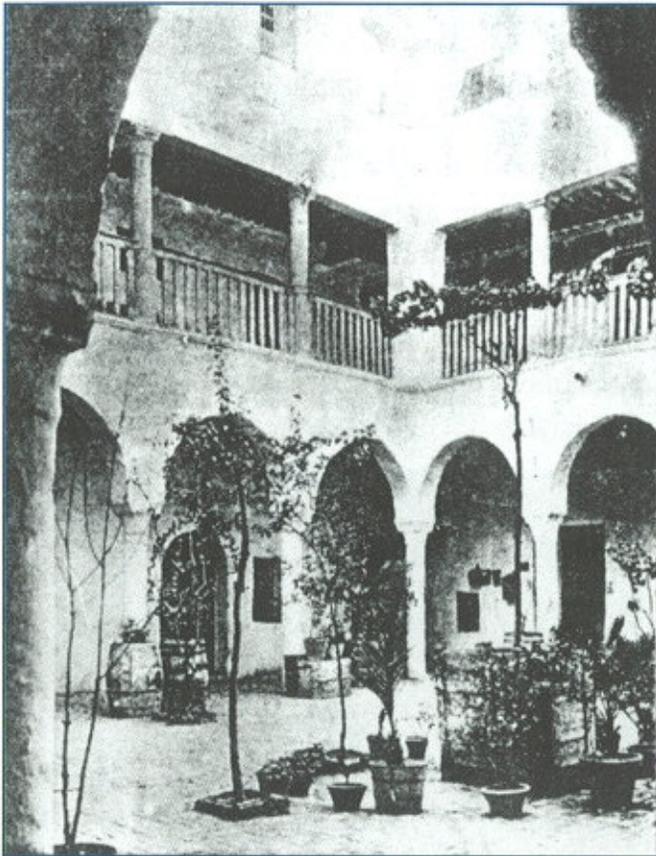
Au XVI^e siècle, les Ottomans, qui contrôlent l'Est et le Sud méditerranéen, veulent mettre en valeur la route qui relie Belgrade à Istanbul, via Sofia et Edirne, et celle qui relie Istanbul à Alep, Damas et le Caire. Ils construisent des caravansérails prestigieux où ils accueillent, dans les villes, marchands et pèlerins,

logés souvent gratuitement quand le bâtiment dépend d'une fondation pieuse.

A la fin du XVI^e siècle, les routes maritimes retrouvant leur suprématie, les caravansérails «routiers», situés hors les villes, sont abandonnés. Les caravansérails «urbains» se développent, accueillant petit à petit des activités permanentes. C'est le cas en Anatolie, Syrie, Mésopotamie et Egypte au cours des XVII^e et XVIII^e siècles.

Déjà à cette époque, les khans servent à loger des célibataires ruraux, venant chercher du travail dans les villes, ou des «colonies» de marchands étrangers, s'installant plusieurs dizaines d'années dans une nouvelle terre de conquête commerciale. C'est le cas à Tunis où «le Fondouk des Français», avant de devenir au XVIII^e siècle la résidence du Consul de France, accueille, dès le XV^e siècle, des marchands. Ceux-ci logent, de préférence, à proximité de la mer, regroupés par nationalité en des bâtiments connus sur tout le pourtour méditerranéen.

Ankara, Turquie
Musée des Arts et traditions populaires



«Le Fondouk des Français» à Tunis (1660 - MH 1922) - in «Mémoire»
n°43- Le fondouk des Français et les Consulats de France à Tunis - (1660-
1860) - Jacques Revault - Ed. Recherche sur les civilisations - 1984

Au début du XX^e siècle, le développement des transports automobiles et ferroviaires provoque une forte mutation dans l'affectation des fondouks et des khans au profit d'activités permanentes d'artisanat, de commerce ou encore de logement. Souvent les personnes se regroupent par corps de métier (fondouk des peaux, des tisserands) ou par ethnie (fondouks des Maltais).

Les bâtiments les moins bien placés, ou les plus modestes, se transforment en habitations et vont à la fin du XX^e siècle devenir, dans les cœurs des grandes villes, des bâtiments surpeuplés et insalubres (les oukalas à Tunis).

Dans l'ensemble, les fondouks du Maghreb et les khans urbains du Proche et Moyen-Orient, situés au cœur des villes, fourmillent d'activités parfois contradictoires et sont souvent surpeuplés et dégradés sur le plan du bâti.

Ils représentent, aujourd'hui, de par leur nombre, leur histoire, leurs fonctions et leur situation urbaine :

- un enjeu en matière de patrimoine
- le point de départ d'une recomposition des espaces urbains
- des lieux d'activités économiques, de production et de services
- un potentiel en termes de logements
- les centres d'une vie sociale active.

Ils peuvent devenir un levier privilégié d'intervention pour des politiques de requalification urbaine des centres villes et de réhabilitation du patrimoine historique.

Djerba sur les routes commerciales au XII^e siècle





Les fondouks d'Houmt Souk à Djerba

Des trois communes de l'île de Djerba, la commune d'Houmt Souk a la particularité, en dehors des activités traditionnelles de l'agriculture, de la pêche et de l'artisanat, d'être une place de marché et d'échanges importante. Elle joue le rôle de centre principal d'échanges commerciaux, tant au niveau de l'île qu'avec les régions avoisinantes et l'étranger. Historiquement, cette activité s'est traduite par la présence d'un souk (marché) et une concentration de fondouks qui forment un noyau urbain très dense. Le reste de la commune est constitué d'un habitat traditionnel dispersé : les menzels. D'ailleurs, le nom d'Houmt Souk signifie littéralement «le quartier du marché».

Ce pôle marchand a été renforcé par la construction, autour des fondouks, des principaux bâtiments administratifs et des équipements collectifs. L'habitat s'est également développé, suivant un mode dispersé, pour former des quartiers à vocation uniquement résidentielle, dotés de quelques commerces de proximité.

Supports d'une activité autrefois importante, les fondouks ne s'inscrivent plus aujourd'hui dans le système de commerce et d'échange qui fut à l'origine de leur création.

Cependant, leur présence dans la ville demeure comme autant de repères de l'histoire vivante de la collectivité djerbienne.

Les fondouks sont représentatifs d'une architecture, de techniques et de savoir faire.

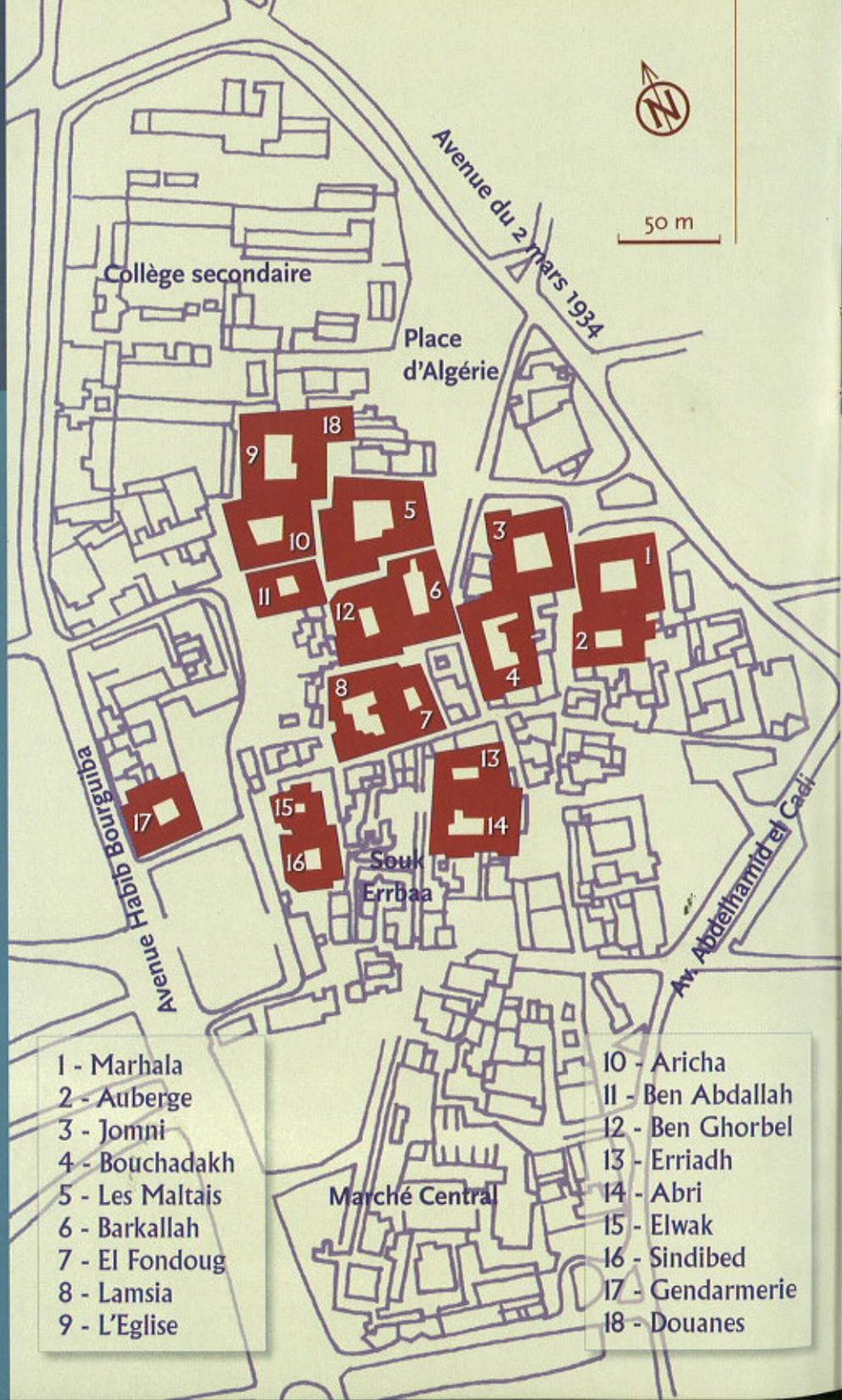
Ils offrent, par leur taille et leur structure, l'avantage de favoriser des utilisations très diverses. Leur nombre et leur emplacement, au cœur de la ville ancienne, représentent un potentiel en termes de développement économique local mais également touristique.

Un patrimoine à réinvestir

Principaux fondouks du centre d'Houmt Souk

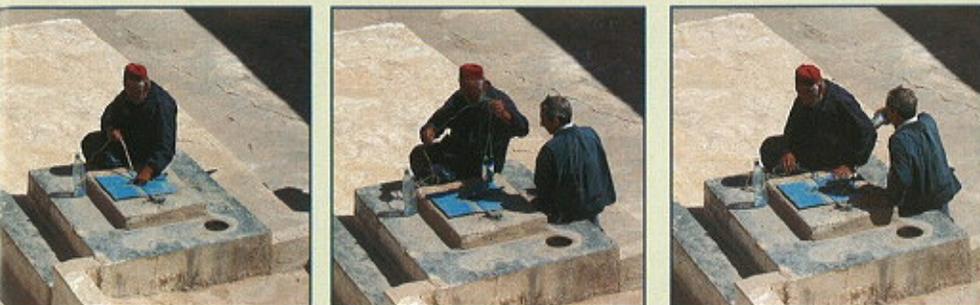
La densité exceptionnelle de fondouks autour du «marché», donne une dimension particulière au projet portant sur leur valorisation : vingt-cinq fondouks ont été identifiés dans un rayon d'environ 200 m. Dans la partie Sud, six fondouks n'ont pas résisté à l'extension du quartier européen et à la création d'un nouveau marché. Ils ont été démolis.

La plupart des autres fondouks ont été réutilisés pour accueillir des activités liées au tourisme - hôtels, restaurants, centre d'artisanat, commerces - provoquant parfois de profondes dénaturations. Sept fondouks, dans la partie Nord n'ont pas été réhabilités. Ils menacent ruine et accueillent essentiellement des dépôts, des locaux artisanaux ainsi que des logements abritant des célibataires travaillant dans les hôtels ainsi que des familles défavorisées.



- 1 - Marhala
- 2 - Auberge
- 3 - Jomni
- 4 - Bouchadakh
- 5 - Les Maltais
- 6 - Barkallah
- 7 - El Fondoug
- 8 - Lamsia
- 9 - L'Eglise

- 10 - Aricha
- 11 - Ben Abdallah
- 12 - Ben Ghorbel
- 13 - Erriadh
- 14 - Abri
- 15 - Elwak
- 16 - Sindibed
- 17 - Gendarmerie
- 18 - Douanes



Un fondouk type

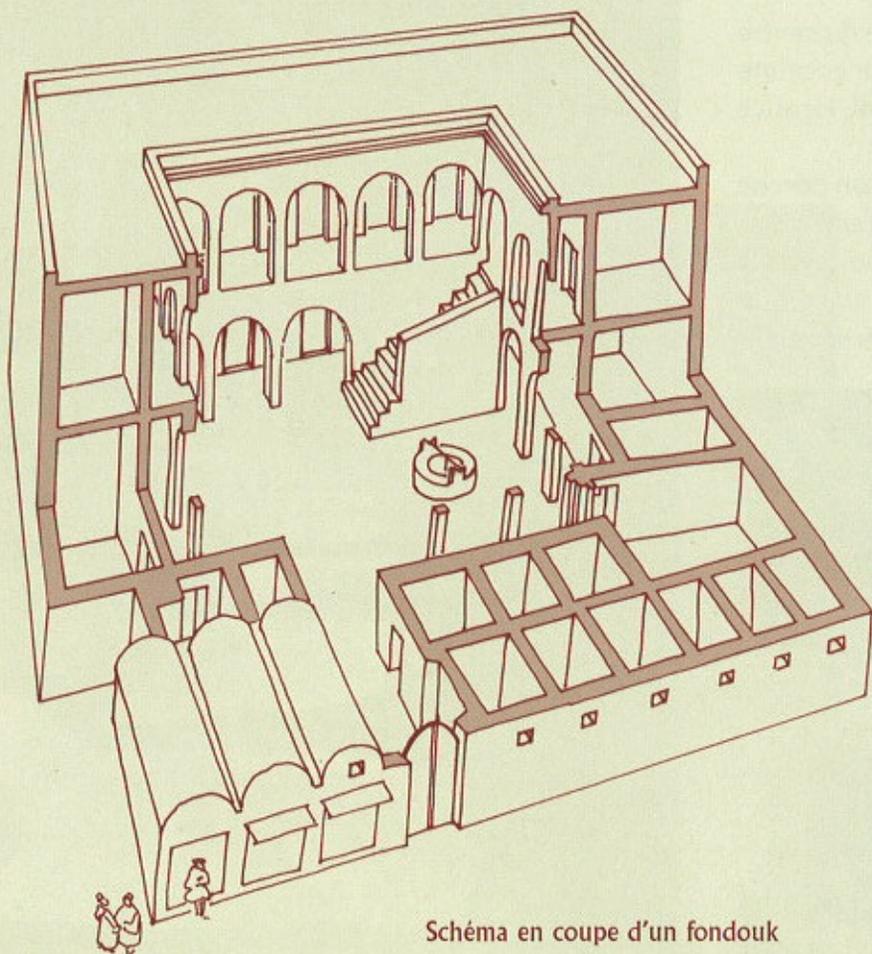


Schéma en coupe d'un fondouk

La structure générale d'un fondouk s'organise à partir d'un plan carré ou rectangulaire. Une porte cochère s'ouvre au milieu de hauts murs blanchis à la chaux, à peine percés d'étroites fenêtres.

Une cour intérieure, destinée à parquer les animaux, s'entoure, comme à l'étage, d'une galerie à arcades.

Une citerne et un puits sont toujours présents dans la cour.

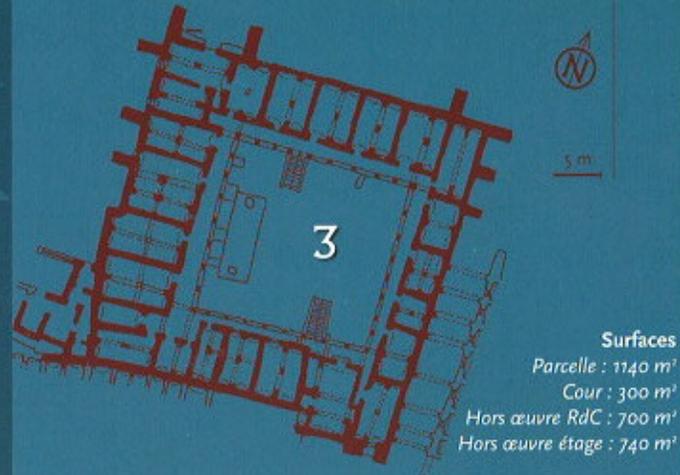
Le rez-de-chaussée abrite des magasins et des entrepôts ; l'étage, des logements sommaires.

A partir des missions d'expertise conduites, notamment dès 1996, par le Pact-Arim Languedoc-Roussillon, sept fondouks ont été identifiés comme prioritaires au regard d'actions de reconquête. Cinq d'entre eux sont présentés dans ce document.

FONDOUK

JOMNI

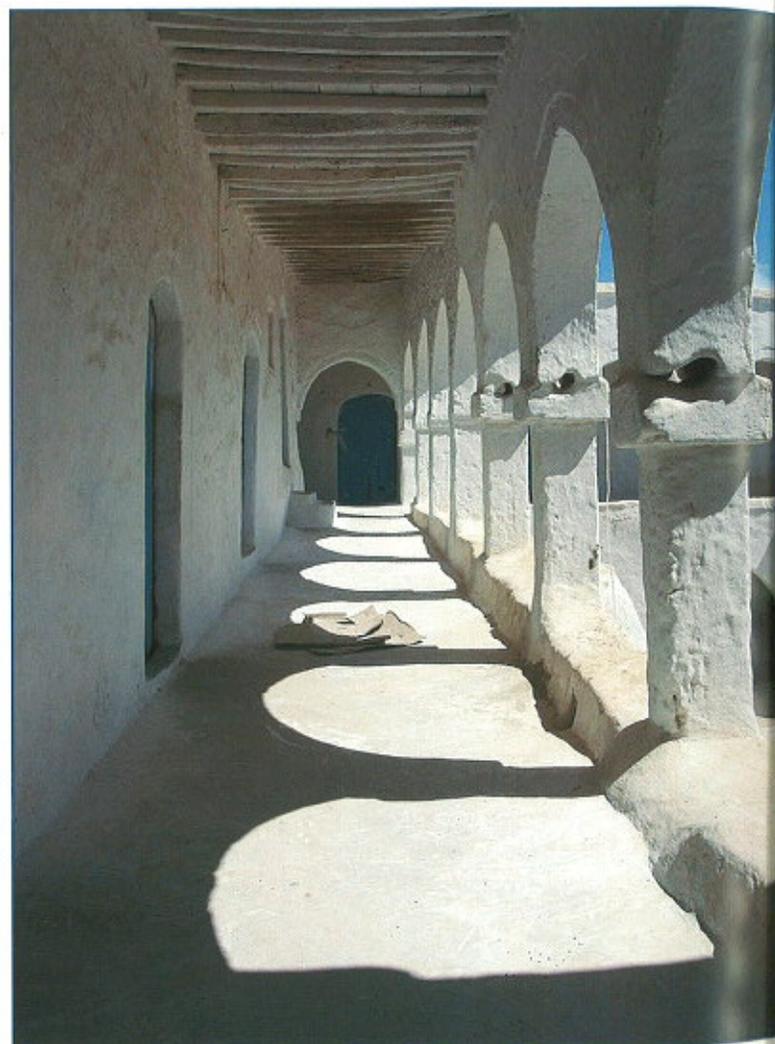
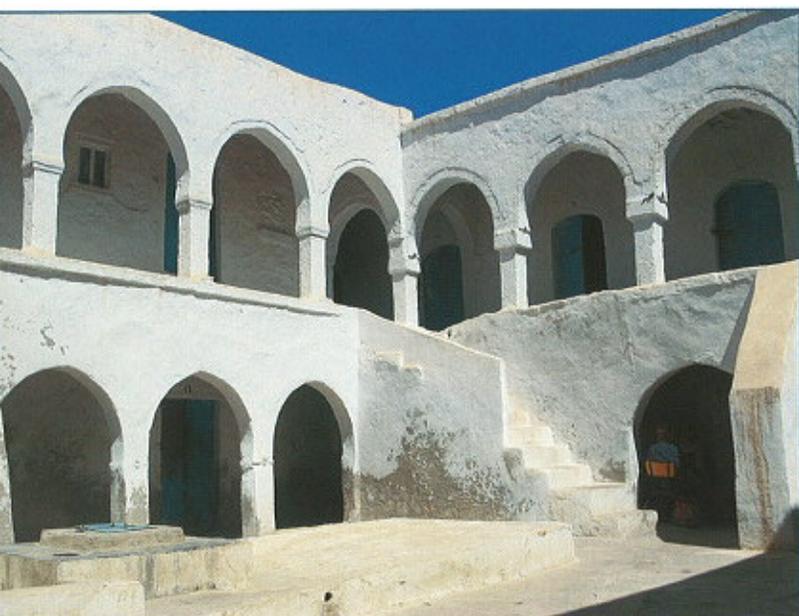
à Houmt Souk

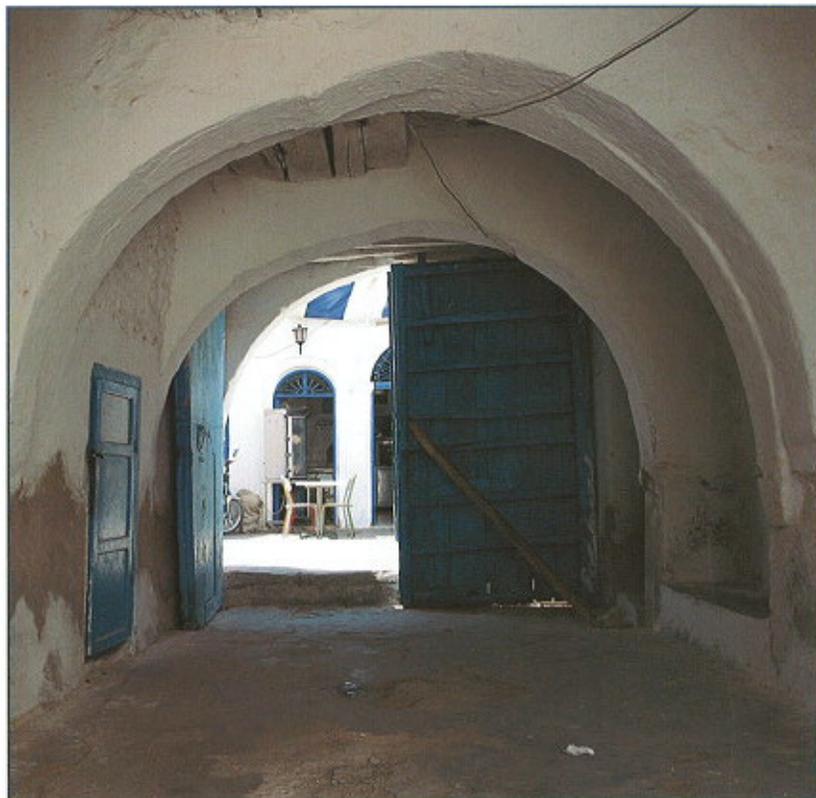


Caractéristiques techniques

Le fondouk Jomni est implanté en limite du centre ancien, formant, de ses murs épais, une enceinte à la ville. Son occupation est essentiellement locative pour un usage artisanal ou de dépôts.

Le fondouk s'ouvre sur la rue Moncet Bey par un porche de grande taille, décoré d'un simple encadrement de pierres moulurées et fermé par une porte en bois à deux vantaux. Sous le porche, dans cet espace de transition entre la rue et la cour, des bancs de pierre témoignent





encore des activités du passé : accueil des marchands, halte, échanges...

Deux façades extérieures ont subi des dénaturations : celle donnant sur la place d'Algérie, à la suite de l'implantation de commerces et la façade Nord qui s'est effondrée. L'intérieur du fondouk souffre d'un manque d'entretien. Certaines réparations, effectuées en urgence, n'ont pas respecté la structure de base.

Ce bâtiment est très représentatif car il conserve la typologie originelle du fondouk et affirme, ainsi, une identité très forte. Sa valeur réside dans les proportions harmonieuses de sa structure globale tout autant que dans son architecture. La cour est ample et dégage un bel espace encadré par deux niveaux de fines arcades.

Sa situation, à l'entrée du centre ancien, peut lui donner une importance stratégique qu'il conviendrait de saisir.

FONDOUK

BOUCHADAKH

à Houmt Souk



5 m

Surfaces

Parcelle : 1800 m²

Cour : 280 m²

Hors œuvre RdC : 1500 m²

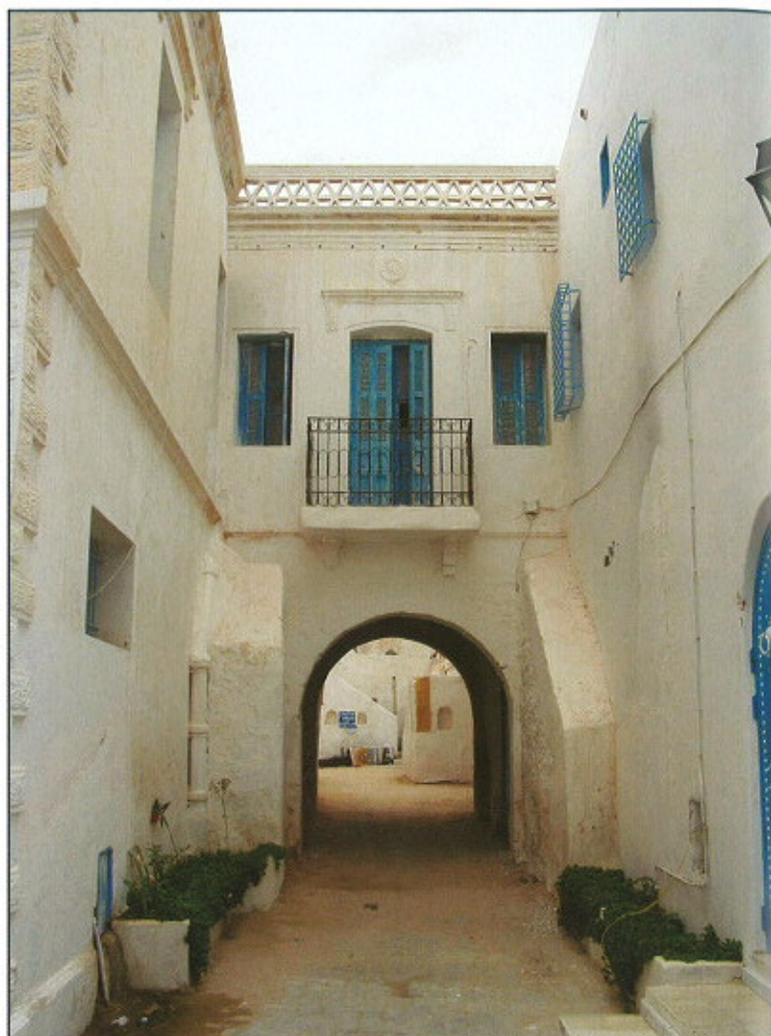
Hors œuvre étage : 1200 m²

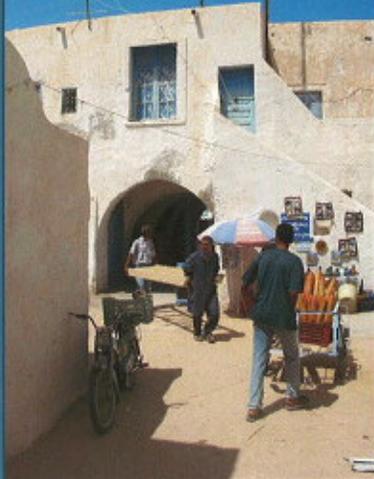
Ce fondouk est situé à l'articulation d'un quartier commerçant, près du souk, et d'un secteur plus dévitalisé au Nord.

Il est occupé par une vingtaine de locataires, notamment des commerçants et des artisans qui utilisent le rez-de-chaussée.

Quelques logements ont été aménagés à l'étage.

L'ensemble du bâti est dégradé et dénaturé. Si la façade sur la rue El Ferjani est conservée dans le respect de sa





typologie d'origine, des dénaturations portent sur de nombreux percements désordonnés, au rez-de-chaussée. La présence de logements a introduit des éléments d'architecture domestique tels que volets, balcon en bois, impropres à la typologie originelle du fondouk.

La façade sur la rue Bizerte a été transformée jusqu'à en effacer la lecture d'origine.

La façade sur la rue Moncef Bey a également subi des transformations pour laisser place à un commerce de tapis.

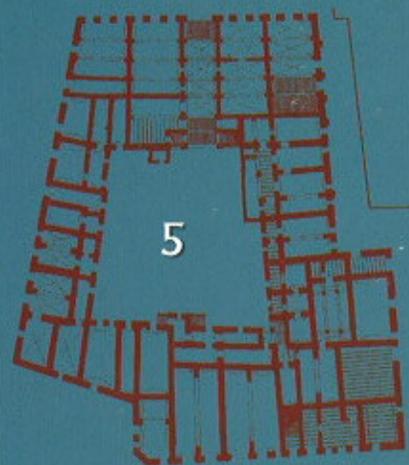
A l'intérieur, il ne reste que peu d'éléments identifiables. Seul un pan de coursive à arcades subsiste.

Malgré son état, les qualités et les potentialités de ce fondouk sont réelles. Son positionnement, au sein du noyau urbain, est stratégique. En outre, il est un des seuls à offrir plusieurs possibilités de communication avec l'extérieur.

A l'intérieur, la reconstitution des arcades au rez-de-chaussée ainsi qu'à l'étage serait une première étape, complétée par l'évacuation des parties ruinées. Des références architecturales sur les ouvertures, leurs dimensions et les règles d'ordonnancement s'avèrent indispensables.

FONDOUK

des MALTAIS à Houmt Souk

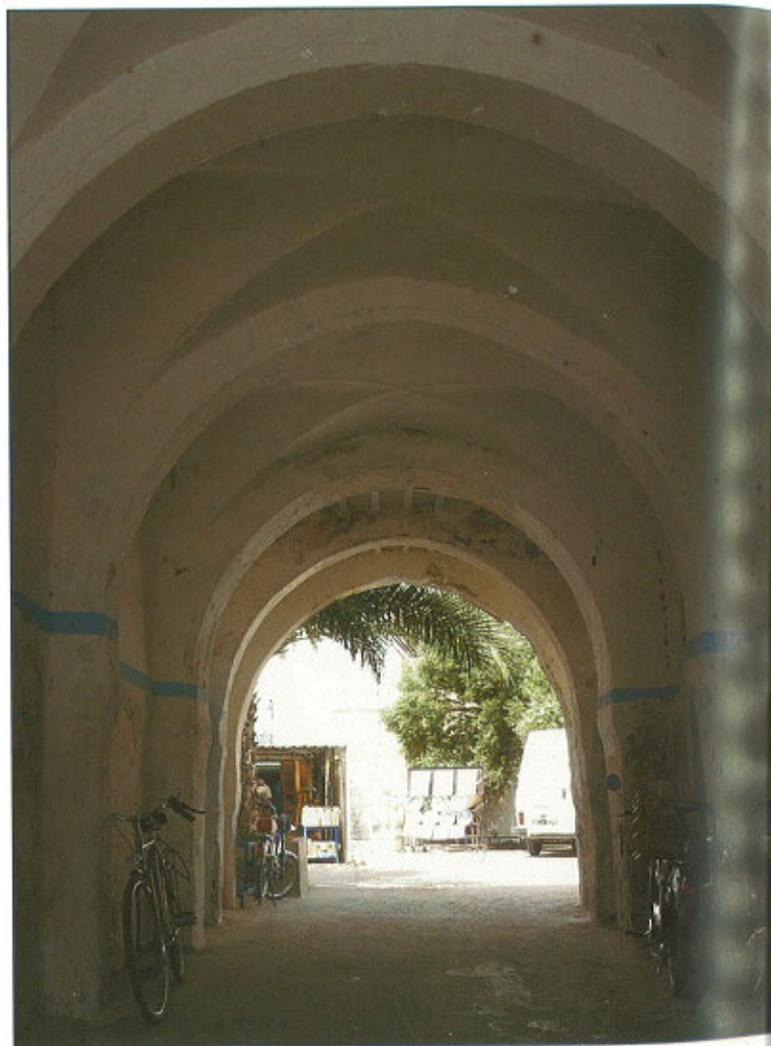


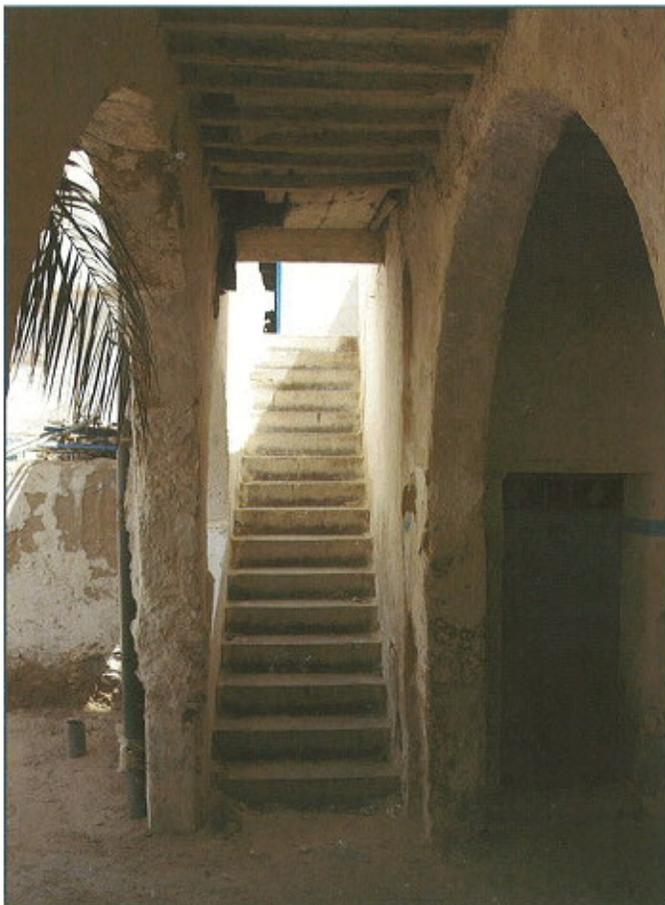
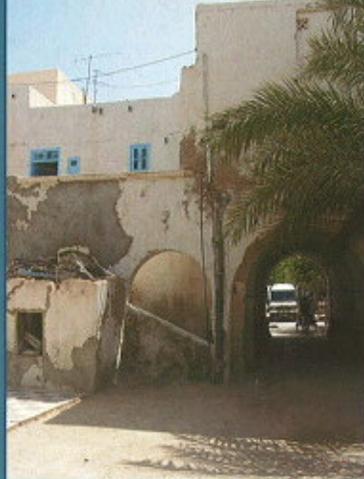
Surfaces	
Parcelle :	1700 m ²
Cour :	385 m ²
Hors œuvre RdC :	1315 m ²
Hors œuvre étage :	1155 m ²

Caractéristiques techniques

La façade principale de ce fondouk borde la place d'Algérie avec laquelle il communique par un porche de grande taille, décoré d'un encadrement de pierres moulurées. Les autres façades donnent sur des ruelles moins passantes.

L'ensemble du bâtiment est majoritairement occupé par des locataires qui se partagent les locaux à usage d'habitat pour moitié, le reste étant consacré à des activités de commerce, d'artisanat ou de dépôt. Les logements sont vétustes et ne possèdent qu'un confort rudimentaire.





Les façades sur rue ont subi des transformations, dues notamment à une occupation résidentielle. La création et l'agrandissement d'ouvertures, l'adjonction de balcons, certaines démolitions, les besoins des commerces en termes d'enseignes ou de panneaux publicitaires, ont transformé le fondouk qui a perdu beaucoup de son identité et de son unité.

L'intérieur n'a pas échappé aux altérations, comme l'obturation des arcades en rez-de-chaussée et à l'étage, donnant des façades disparates sur lesquelles les successions d'ajouts et l'utilisation de matériaux divers renforcent l'aspect désordonné.

Ce bâtiment conserve, malgré son état actuel, des qualités à sauvegarder. A l'intérieur du fondouk, les proportions intéressantes entre le bâti et la cour regagneraient de leur intérêt par le dégagement des arcades du rez-de-chaussée et de l'étage. Quant à la cour, nettoyée de toutes les constructions anarchiques, elle jouerait son rôle d'espace de respiration et d'accueil.

Son principal atout reste sa proximité avec la place d'Algérie où cafés et activités artisanales créent une animation propice à une ambiance conviviale.

FONDOUK

BARKALLAH

à Houmt Souk



Partie remplacée

Surface

Parcelle : 1011 m²

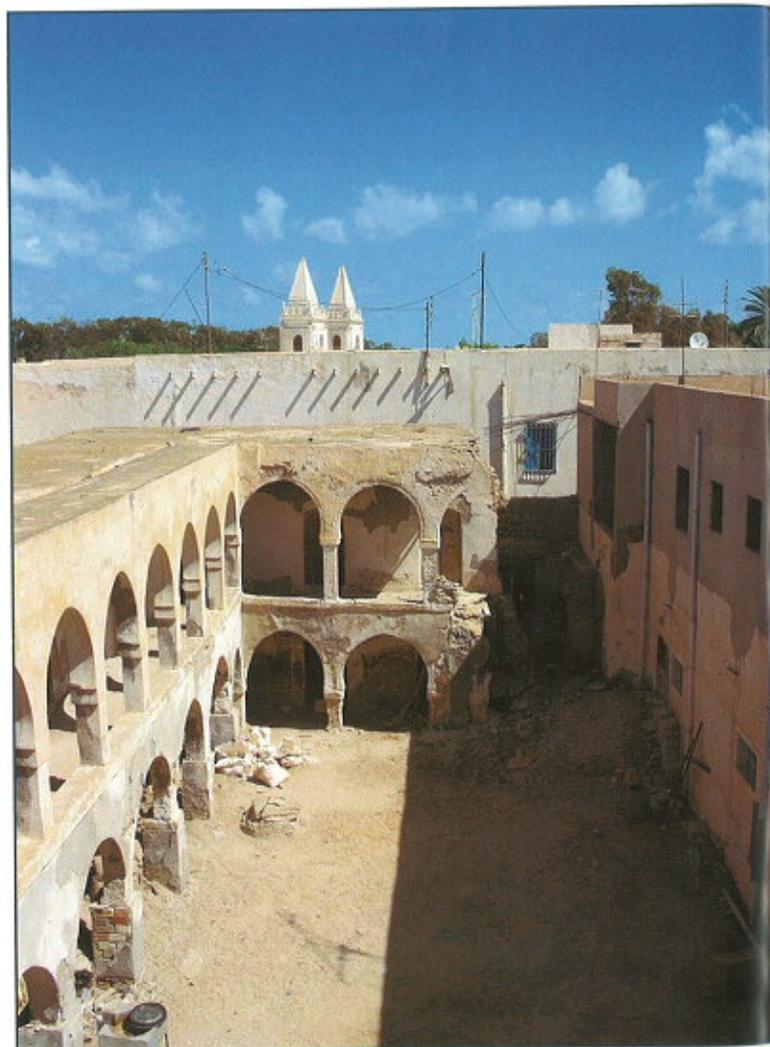
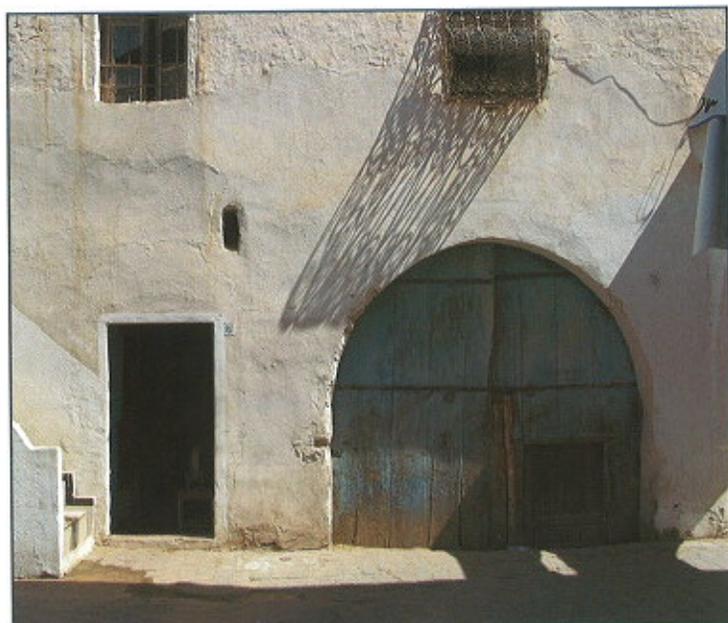
Cour : 180 m²

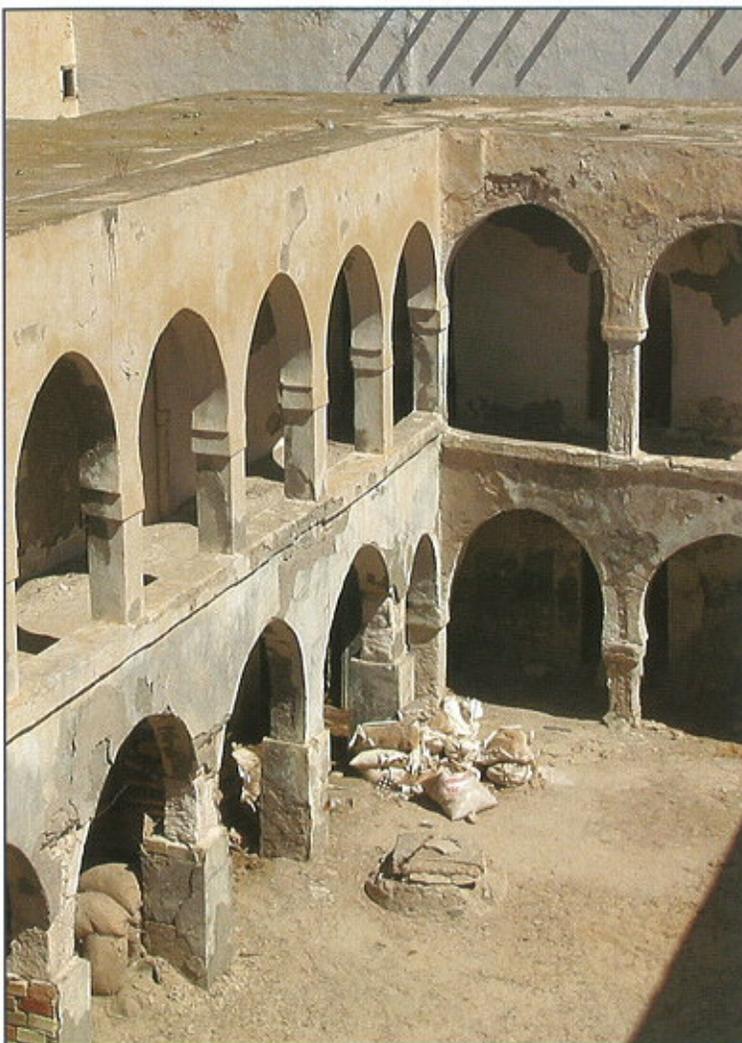
Hors œuvre RdC : 807 m²

Hors œuvre étage : 810 m²

Caractéristiques techniques

La situation privilégiée de ce fondouk est l'une des causes de sa mutation. En effet, sa proximité avec la place d'Algérie a été propice à l'installation d'un restaurant ouvert sur cet espace public. La moitié du bâtiment a été démolie et remplacée par une nouvelle construction qui tourne le dos à la cour du fondouk, pour s'ouvrir sur une rue commerçante et sur la place. La cour du fondouk est ainsi devenue une cour de service, utilisée par le restaurant.





Depuis une ruelle calme, la porte d'entrée du fondouk se fait discrète. Celle-ci s'ouvre sur un long porche qui conduit dans la cour. Depuis la cour, on découvre la partie du bâtiment encore en place. Les coursives et leurs arcades régulières sont présentes sur les deux niveaux. Si la partie supérieure est en relatif bon état, quelques interventions maladroites, à des fins de consolidation de la structure, ont malheureusement introduit du béton, en pied d'arcades, au rez-de-chaussée.

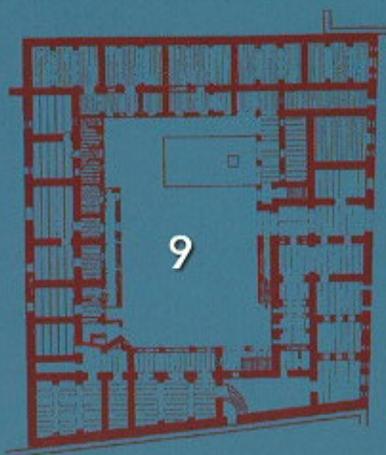
Même si ce fondouk est très dénaturé, il a sa juste place dans l'imbrication des fondouks qui l'entourent. Il constitue un maillon important au sein du tissu urbain, caractéristique du cœur de ville. C'est pourquoi retrouver ses qualités propres doit être un objectif.

Si l'on ne peut envisager, de façon radicale, la démolition de la partie contemporaine, sa réfection devrait être étudiée. La pose d'un enduit traditionnel, accompagné d'un travail d'harmonisation des ouvertures, serait un préalable. Quant au fondouk d'origine, une réhabilitation urgente et dans les règles s'impose.

FONDOUK

de l'EGLISE

à Houmt Souk



5 m

Surfaces

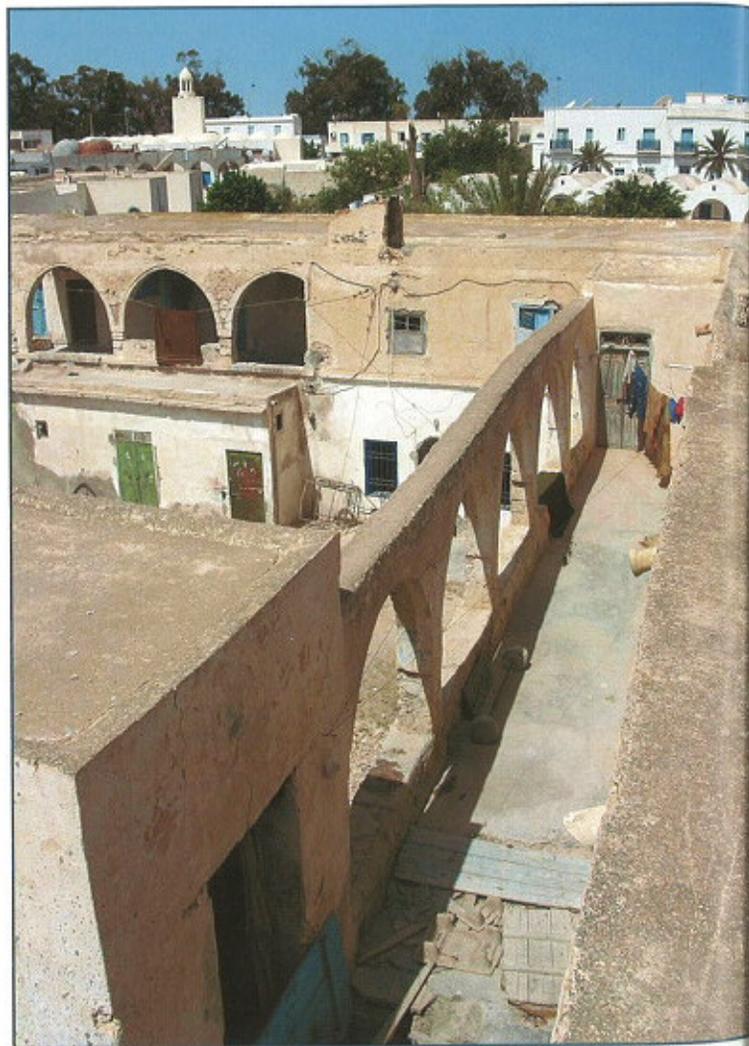
Parcelle : 1200 m²

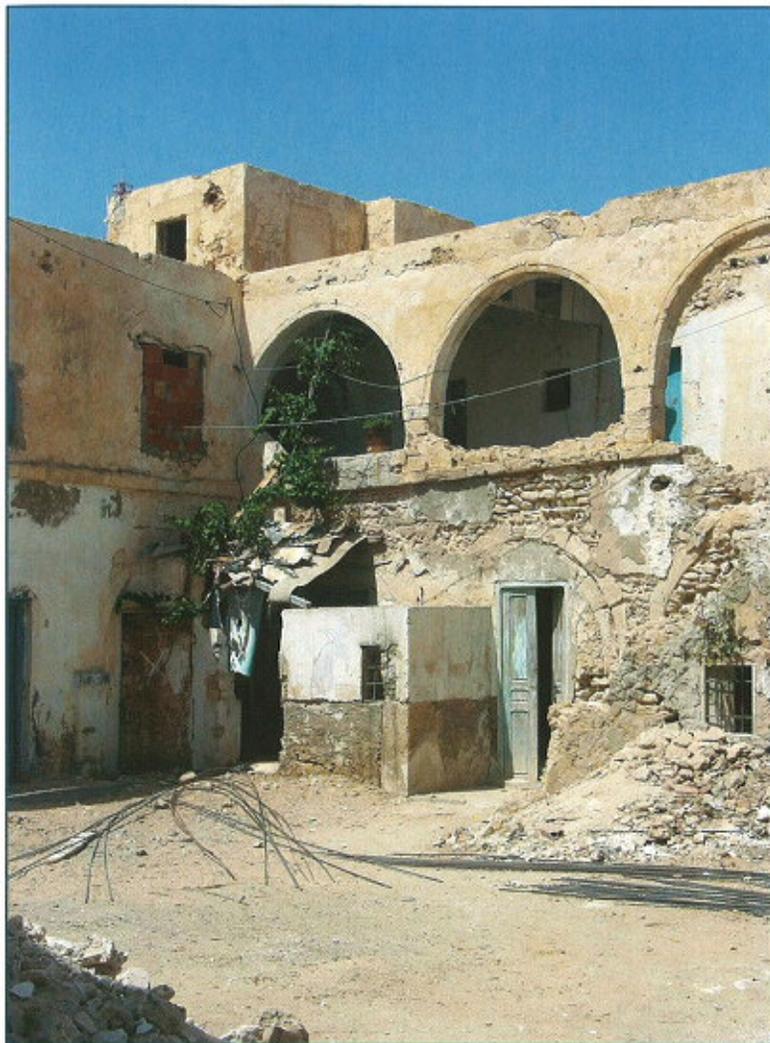
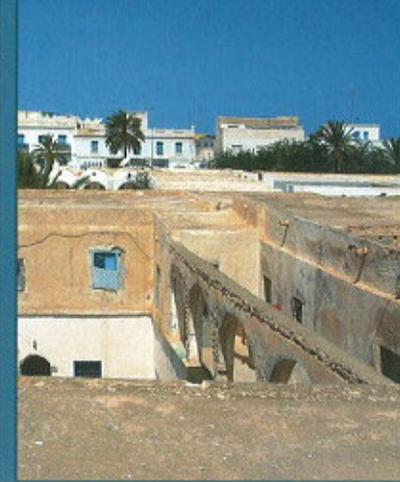
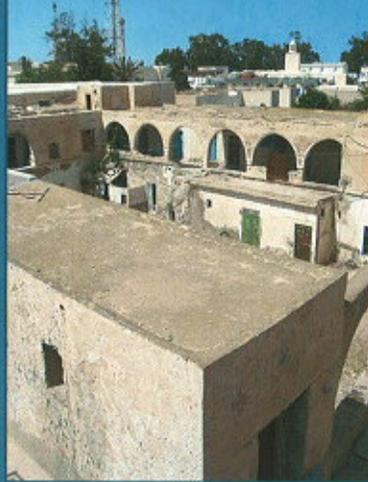
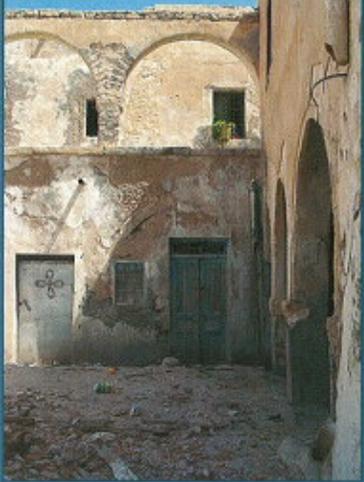
Cour : 341 m²

Hors œuvre RdC : 859 m²

Hors œuvre étage : 719 m²

 Ce fondouk délimite, avec l'église qui lui fait face, une place assez vaste mais peu fréquentée car cet espace n'est pas traversant. Le fondouk occupe ainsi une position assez enclavée. Depuis la place, on remarque son porche d'entrée de grande taille, décoré d'un encadrement de pierres moulurées. Egalement utilisé par de l'habitat et des activités, le fondouk présente un état relativement dégradé.





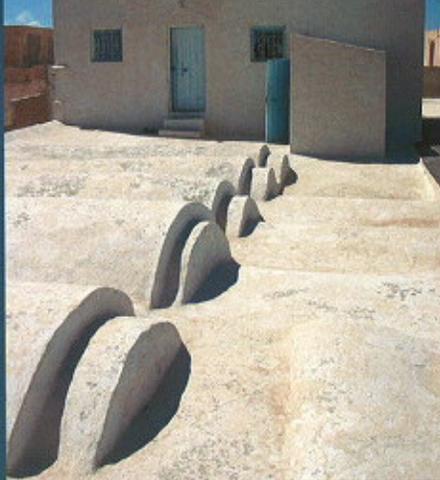
Agrandissements et créations d'ouvertures, adjonctions de balcons, démolitions partielles, obturation d'arcades, au rez-de-chaussée sur cour, sont les principales causes de la dénaturation de la forme originelle du bâtiment. Les intempéries, qui ont détruit la toiture d'une coursive au premier étage, ont contribué à sa dégradation.

La situation du fondouk, hors des circuits fréquentés, peut s'avérer être un atout dans l'objectif d'une reconversion. Son lien direct avec la place impose l'affirmation d'une façade revalorisée pour laquelle des règles d'ordonnancement, de dimensions d'ouvertures, de types de menuiseries et de ferronneries seraient définies.

A l'intérieur, l'enlèvement des constructions parasites ainsi que le dégagement des arcades seraient un préalable à toute réhabilitation.

CONNAÎTRE

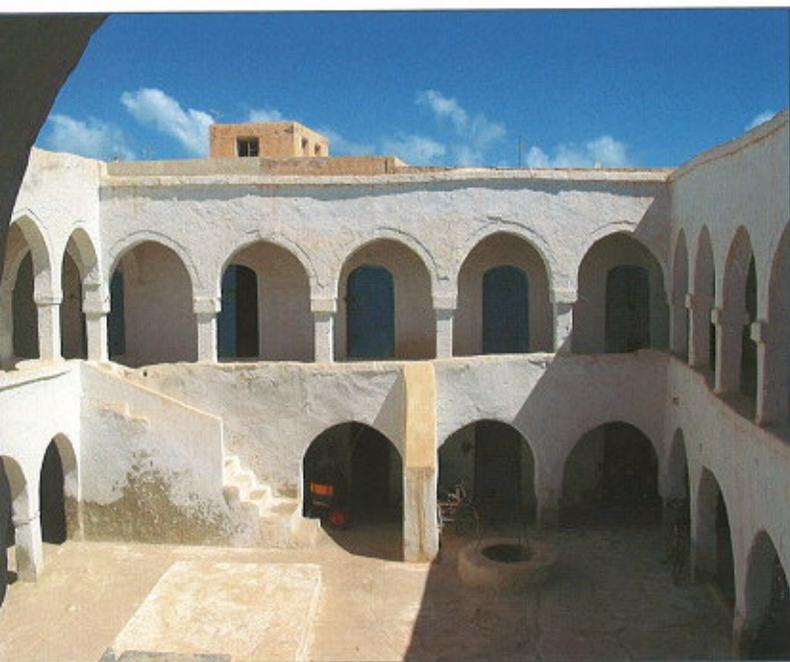
Éléments de typologie



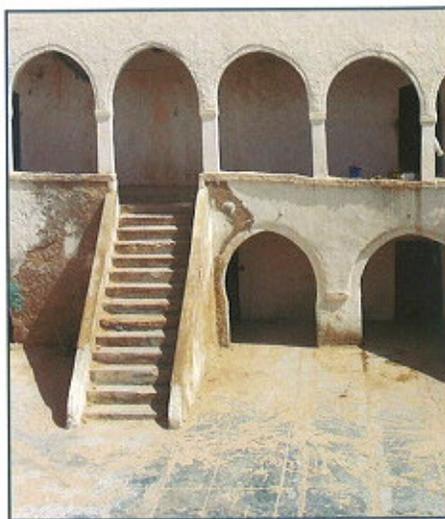
Toitures en voûtes

L'organisation spatiale

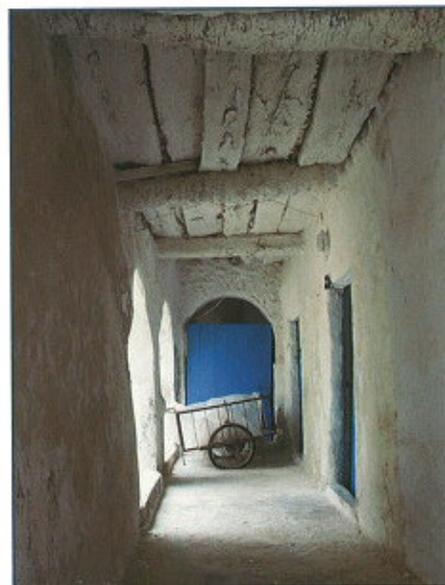
Le fondouk s'organise en général autour d'une cour centrale ou patio, de forme carrée ou rectangulaire. Une succession de petites cellules s'ouvrent directement sur cette cour, alors qu'à l'étage une coursive distribue les alignements de pièces. La cour est équipée d'un puits et d'une citerne qui, par un réseau de descentes d'eau, recueille l'eau des toitures.



La cour, la citerne, le puits



Escalier desservant une coursive au premier étage



Poutraison en bois de palmier



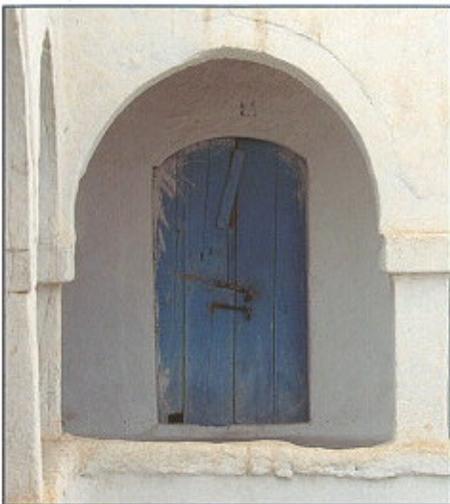
Petites fenêtres sur la rue



Le porche



Le puits



Entrée d'une cellule



Les fondouks sont construits selon des techniques traditionnelles

Éléments de structure

- Murs de moellons de pierre montés au mortier de chaux et d'argile
- Arcs en pierres taillées (pierres tendres de calcaire coquillé)
- Voûtes de moellons de pierre
- Poutres en bois de palmier

Les portées de petites dimensions, d'une largeur de 2,5m sur une longueur maximum de 4m, expliquent la grande quantité d'éléments porteurs.

Les planchers, sur bois ou sur voûtes, sont composés d'un remplissage de cailloux et d'un mortier de chaux et présentent un aspect fini de sol battu à la chaux.

Les toitures sont en terrasses ou en voûtes et présentent le même type de finition que les planchers. L'ajout de certains éléments tels que coquillages ou algues augmente leur étanchéité.

Les fenêtres sur l'extérieur sont de petites dimensions et de forme généralement carrée.

Les ouvertures intérieures

Chaque pièce, donnant sur le patio, comporte une ouverture dont le linteau supérieur est souvent en forme d'arc surbaissé, non visible de l'extérieur. La pièce est fermée par une porte de bois.

Les façades ont reçu un enduit à la chaux, de finition talochée. Elles sont ensuite régulièrement chaulées comme l'ensemble des murs et des toitures.

Porte de fondouk et sa porte piétonne

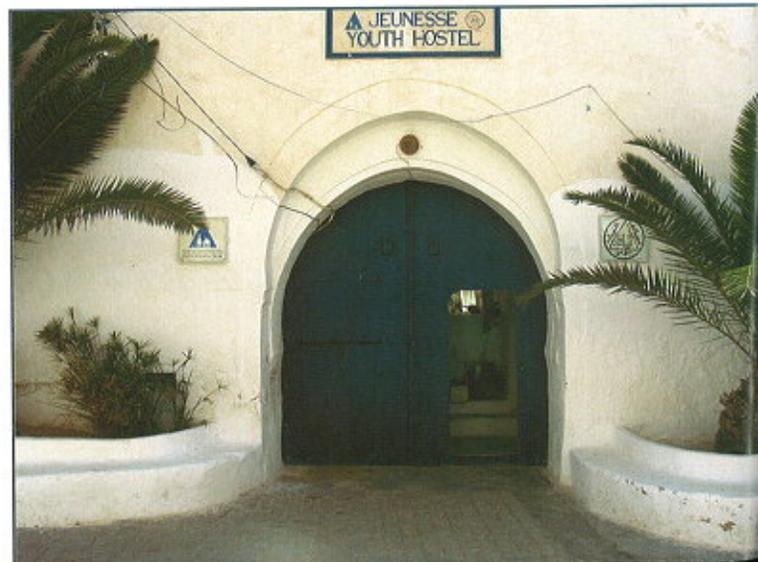
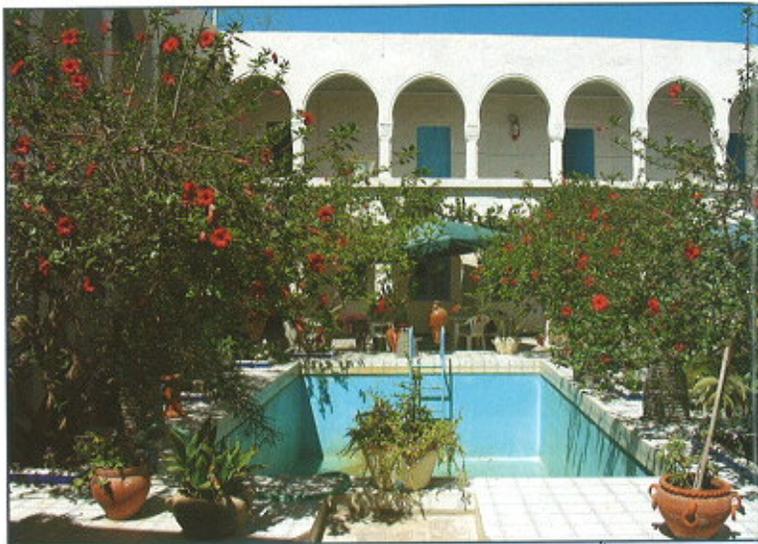
RÉHABILITER

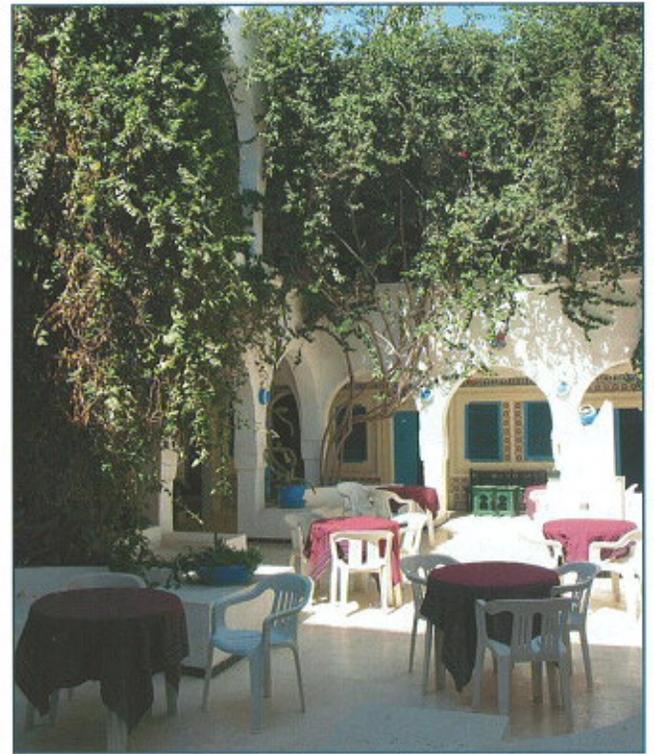
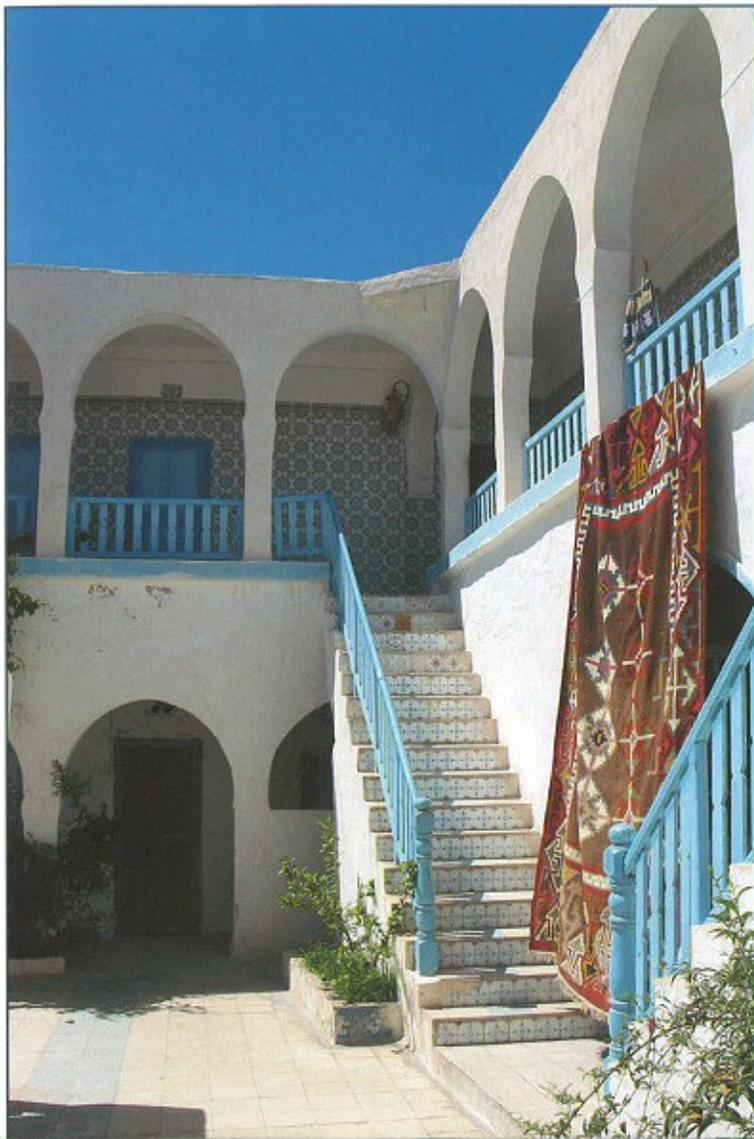
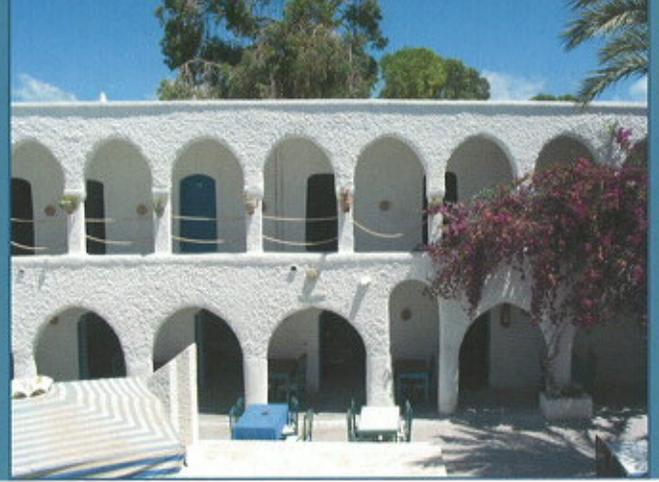
Pourquoi ?

Les fondouks, un levier pour les projets urbains à venir

La reconquête des fondouks s'inscrit dans un projet global de développement et de valorisation de la ville d'Houmt Souk. Leur rôle d'articulation, d'animation, de «porte» ou vitrine de la ville pourrait constituer un axe à développer.

Le repérage des fondouks révèle une concentration du bâti dégradé dans la partie Nord du centre. Ce constat s'explique par le fait que la partie Sud du centre a fait l'objet, ces dernières années, de différentes opérations d'aménagement : création de l'axe Bourguiba, construction d'équipements de proximité, déplacement du marché. C'est pourquoi la réhabilitation des fondouks de la partie Nord du centre ainsi que leur évolution sont très liées au devenir de ce quartier Nord et, d'une manière générale, de l'ensemble de la ville. Dans le centre d'Houmt Souk, sur un ensemble de vingt-cinq fondouks, six d'entre eux ont pratiquement disparu, un autre n'est plus accessible. Sur les dix-sept fondouks restants, trois sont détruits par rapport à leur forme d'origine, ils ont subi des démolitions partielles et des reconstructions. Deux ont conservé leur forme originelle malgré quelques dénaturations, deux sont dans leur état initial, trois présentent une typologie différente et sept ont été rénovés.





L'organisation spatiale des fondouks se prête à bien des usages. Plusieurs résidences hôtelières ont déjà fait la preuve d'une reconversion possible. Des centres de commerce et d'artisanat s'intègrent particulièrement bien à la configuration des bâtiments.

RÉHABILITER

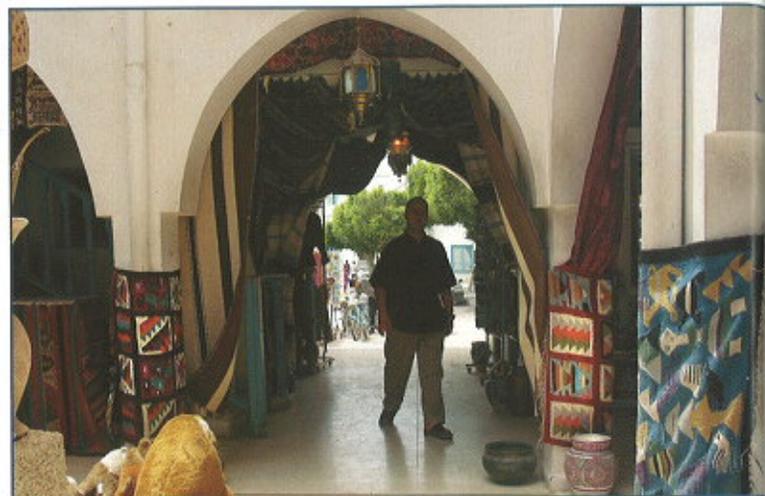
Comment ?

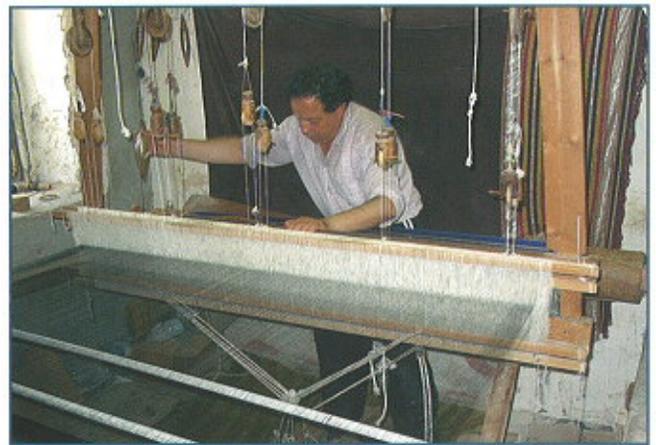
Comment réhabiliter

Techniques et savoir-faire traditionnels des artisans maçons ont peu à peu disparu au profit de la mise en œuvre de matériaux modernes. La production de matériaux locaux est également en déclin. La réhabilitation des fondouks devrait être l'occasion de réanimer une filière : production de matériaux locaux, reconnaissance et formation d'artisans, intervention de maîtres d'œuvre...

La réhabilitation implique donc la mobilisation d'artisans locaux formés et susceptibles de transmettre leurs compétences, notamment auprès des plus jeunes. Ces compétences pourraient trouver des débouchés, plus largement, dans la réhabilitation du patrimoine de l'île de Djerba.

Les potentialités offertes par les fondouks sont multiples, tant leur structure se prête à divers usages. Déjà quelques bâtiments ont été judicieusement réinvestis. Une auberge de jeunesse, un hôtel, un centre de vente de produits artisanaux prouvent qu'il est réaliste d'envisager leur reconquête dans le respect de leur intégrité.





Parmi les possibilités, la liste est longue : développement d'activités locales, artisanat, centres de formation à l'architecture, locaux associatifs, cuisine, activités culturelles, musée (art contemporain), lieux de spectacles, dépôts, hébergement temporaire ou durable, hôtels, logements de travailleurs célibataires ou saisonniers...

Si les perspectives sont vastes, elle sont souvent freinées par l'absence de maîtrise foncière de la part des pouvoirs publics. Les fondouks appartiennent à de très nombreux propriétaires privés et cette multipropriété pose problème, elle n'est toutefois pas sans solutions.

COMMUNIQUER

Une exposition

■ S'intéresser au patrimoine et communiquer autour de la question du patrimoine, c'est intégrer forcément des notions d'histoire, de géographie, d'environnement naturel, d'économie et de vie sociale. Cet engagement implique une mobilisation nécessairement transversale et pluridisciplinaire. C'est pourquoi la réalisation d'une exposition s'avère intéressante, elle est un outil permettant d'ouvrir un débat au travers de la connaissance ou reconnaissance des éléments patrimoniaux que l'on souhaite valoriser, ici les fondouks.

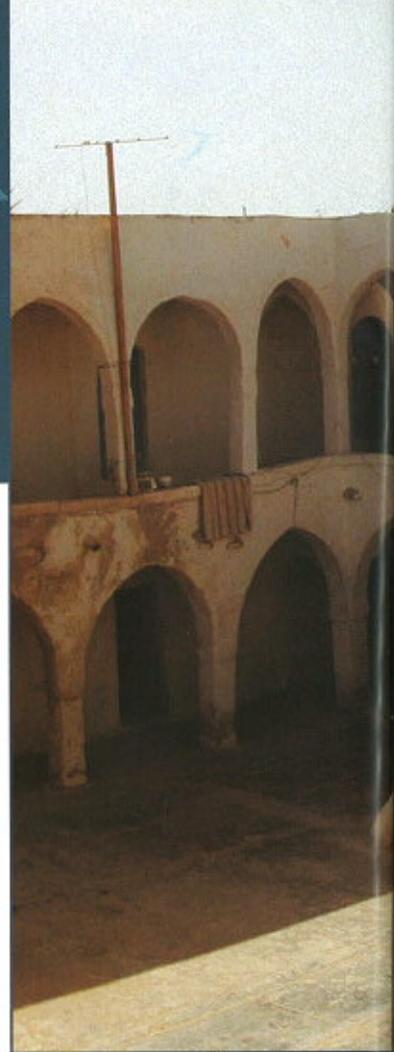
Communiquer pour reconnaître

Il faut parfois sortir les éléments de leur contexte pour mieux les regarder et mieux les donner à voir, c'est un des rôles de l'exposition.

Forcer le regard sur un patrimoine parfois oublié ou négligé, que l'on ne voit plus à force de le côtoyer quotidiennement.

Permettre aux fondouks de retrouver leur valeur de mémoire et leur place dans un contexte urbain dont ils forment la structure.

La cour du fondouk Jomni



Communiquer pour convaincre

C'est par le biais d'une exposition destinée à être présentée à un public aussi large que possible - habitants, public scolaire, professionnels du bâtiment, propriétaires et locataires de fondouks, investisseurs... - qu'il sera possible de les sensibiliser et de les convaincre de la valeur de ce patrimoine et de les faire adhérer à une démarche en les rendant directement acteurs.



Communiquer pour impliquer

L'exigence de qualité doit être le fil conducteur des actions à entreprendre pour réinvestir les fondouks. C'est pourquoi la qualité doit être présente tant sur le plan de la formation professionnelle des artisans maçons qu'au niveau du choix des matériaux (par exemple en retrouvant des filières de production).

La pertinence d'une telle politique de valorisation devrait être rattachée à une politique plus vaste de mise en valeur à l'échelle de la ville, du territoire et même du pays. Elle concerne la signalétique, la valorisation

des espaces publics et de la voirie, leur entretien, la lutte contre la pollution, l'adaptation de la structure hôtelière...

Au-delà d'une exposition et de ses objectifs culturels et économiques, un travail de mise en réseau peut s'accomplir. Il peut se traduire par la création de circuits balisés, la recherche de complémentarités et d'intérêts communs et trouver sa place dans un schéma de valorisation des lieux d'accueil des voyageurs dans les pays méditerranéens.

GUIDER

Une charte de qualité



L’activité touristique compte pour une grande part dans l’économie de l’île de Djerba et dans la ville d’Houmt Souk particulièrement. Si le tourisme de masse est toujours très présent, on constate que de plus en plus de visiteurs sont attachés aux valeurs culturelles et historiques des sites qu’ils découvrent. Ils accordent de l’importance à la qualité du patrimoine et attendent une information à la hauteur de ce qui leur est donné à voir. L’île de Djerba présente de sérieux atouts pour répondre à ce besoin de «tourisme culturel». Elle est riche d’une histoire passionnante, de monuments remarquables (moulins à huile, mosquées...) et d’une architecture domestique et commerciale bien spécifique au sein de laquelle les fondouks occupent une place de choix. C’est pourquoi la réhabilitation des fondouks représente un enjeu de taille pour le développement économique. Pourtant, l’état de délabrement de certains de ces fondouks est inquiétant, les dénaturations nombreuses, contribuant à dévaloriser l’image globale de la ville-centre, avec le risque d’éloigner le visiteur à la recherche d’authenticité et d’une identité méditerranéenne.

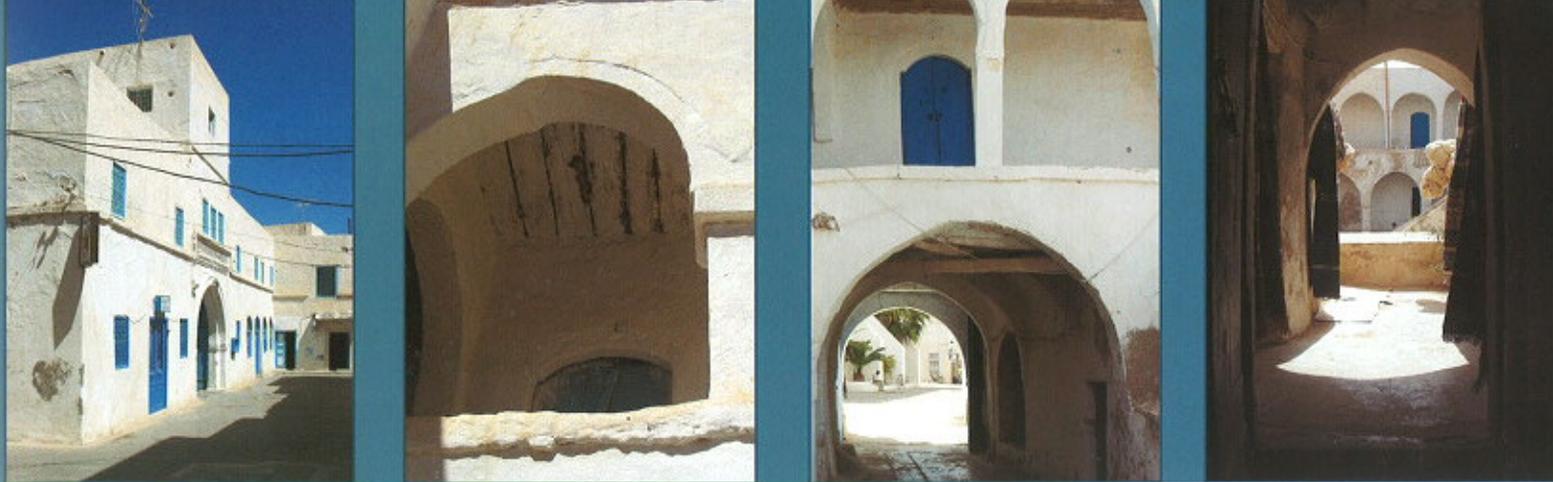
Un outil de référence et de partage : une charte de qualité

La réalisation d’un document de référence, outil de sensibilisation à visée opérationnelle, sous la forme d’une «*Charte de qualité pour la réhabilitation des fondouks*» semble être un des moyens de reconquérir ce patrimoine, l’objectif étant de sensibiliser les élus, les propriétaires et les artisans et de les amener à adhérer à une même démarche de qualité.

Au-delà de la sensibilisation, cette charte doit être également un outil de concertation entre les différents partenaires.

Si l’objectif de la charte est de proposer une démarche et une panoplie d’outils opérationnels, elle doit contenir des informations d’ordre réglementaire et technique, mais elle doit également traiter des aspects sensibles et qualitatifs.

La charte définit, identifie les éléments architecturaux de référence ainsi que les règles d’intervention sur le patrimoine et les moyens de contrôle. Son rôle est également de préciser les étapes fondamentales dans l’élaboration d’un projet.



Pour mettre en œuvre cette charte, il appartient aux élus et aux pouvoirs publics d'engager une démarche de qualité qui s'appuiera sur différentes phases :

- **Préciser le contexte économique, social et culturel du projet global :** point de départ de toute action, il convient de mettre en évidence l'évolution de l'économie touristique, l'évolution de la demande, les attentes des visiteurs et les aspirations de la population locale en regard de l'identité culturelle de l'île. De même, la prise en compte des attentes des pouvoirs publics et celles des propriétaires de fondouks est un préalable incontournable.
- **Mettre en œuvre des études préalables :** les étapes nécessaires passent par une étude de marché, l'évaluation des potentialités du site et de ses ressources naturelles ainsi que de l'impact de leur utilisation, la connaissance des règlements d'urbanisme, etc...
- **Définir des orientations générales,** dans le cadre d'une vision à long terme (développement durable) sur les plans de l'urbanisme, de l'architecture et de l'environnement.
- **Définir les objectifs du ou des propriétaires de fondouks,** en accord avec les orientations générales.
- **Évaluer la faisabilité économique et financière de chaque opération**
- **Réaliser un diagnostic précis :** l'analyse du contexte urbain (accès, environnement bâti, nuisances...) faisant ressortir l'état du bâti et du système de gestion de l'eau (état des puits, citernes et réseaux de récupération de l'eau), l'analyse sensible mettant en évidence ambiances, couleurs, matériaux..., l'évaluation des potentialités, contraintes et atouts...
- **Concevoir un programme de réhabilitation** qui s'appuiera

sur le diagnostic et qui permettra d'aboutir à la formalisation d'un projet d'aménagement conciliant économie, respect du patrimoine, qualité paysagère et cadre de vie, fonctionnalité, sécurité, contraintes réglementaires.

L'identification des éléments architecturaux devra servir de guide pour respecter la typologie d'origine au regard des nouvelles affectations, de même que l'adoption de règles d'intervention (choix des techniques et des matériaux). Les relations avec le voisinage sont à prendre en compte au même titre que l'image recherchée. Les liaisons et notamment la relation à l'espace public sont primordiales.

- **Identifier un fondouk pilote :** une intervention à caractère exemplaire pourrait être envisagée notamment sur une propriété municipale. Les principes de restauration pourraient y être montrés et un chantier école à valeur démonstrative mis en place à cette occasion.

Portée de la charte au delà des fondouks

Dans une nécessaire harmonisation, la valorisation du patrimoine du centre ancien d'Houmt Souk, dans sa globalité, pourra compléter l'action sur les fondouks. Ainsi, un cadre d'intervention pourra s'intéresser au patrimoine vernaculaire culturel et monumental du centre, aux devantures commerciales et aux enseignes, aux espaces publics et aux éléments du mobilier urbain, aux entrées, etc...

La réussite des opérations passe par l'intervention de professionnels qualifiés.

COOPÉRER

Un partenariat



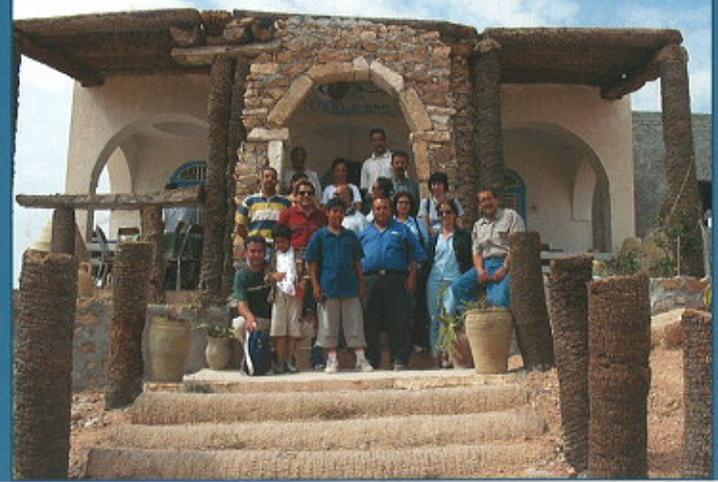
La mission d'expertise du CAUE de l'Hérault auprès du Conseil général de l'Hérault, dans le cadre de son partenariat avec le Gouvernorat de Médenine

N Dans le cadre des accords de coopération décentralisée qui lient le Gouvernorat de Médenine et le Conseil général de l'Hérault, plusieurs missions d'expertise ont été menées faisant appel régulièrement à des organismes associés du Conseil général. A ce titre, le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault est sollicité depuis juin 2002 pour mener une expertise auprès de la municipalité de Houmt Souk à Djerba sur la question de la réhabilitation des fondouks.

Le CAUE de l'Hérault, dont l'un des objectifs est la sensibilisation et la diffusion de la culture architecturale auprès des populations, s'est tout particulièrement investi dans le projet de sensibilisation au patrimoine des fondouks, en partenariat avec la Mairie d'Houmt Souk et les associations locales. Aujourd'hui, l'association pour la sauvegarde de l'île de Djerba (Assidje) a réalisé une exposition sur les fondouks de la ville d'Houmt Souk. Quant à la charte architecturale et paysagère, si elle est toujours d'actualité, elle n'est pas encore réalisée.

Pendant les trois missions tunisiennes de 2002, 2003 et 2004, le CAUE de l'Hérault a collecté des informations et a constitué une collection de plus de mille photographies du patrimoine djerbien.

Par ailleurs, de nombreuses réunions avec les responsables élus et techniciens, notamment de la ville d'Houmt Souk, ainsi qu'avec les associations locales, ont conforté son engagement auprès d'eux, dans la poursuite d'actions de sensibilisation.



Juin 2002 - Valorisation du patrimoine

Cette mission s'est inscrite dans la poursuite de l'action initiée, en 1995 et 1997, avec le Pact-Arim Languedoc-Roussillon, sur la problématique de réhabilitation des fondouks.

- La demande initiale, formulée par la municipalité d'Houmt Souk, concernait essentiellement les fondouks, leur valorisation ainsi que l'amélioration du cadre de vie.
- La mission s'est étendue à la problématique des ksour et jessour dans le Sud tunisien.

Février 2003 - Patrimoine et paysage

- Une nouvelle mission a été programmée dans un cadre plus technique et opérationnel en partenariat avec les Services Techniques des villes d'Houmt Souk, de Zarzis, de Médenine et de Beni-Khedache avec, notamment, une problématique d'aménagement de parcs urbains et de valorisation patrimoniale des ksour.

Juin 2003 - Formation

- Le CAUE de l'Hérault a été sollicité par le Conseil général, pour élaborer et conduire un programme de formation à l'intention de 12 techniciens et ingénieurs des villes de Médenine, Houmt Souk, Zarzis, Ben Gardane, Midoun et Ajim, accueillis dans l'Hérault.

Juin 2004 - Développement local et touristique

- Cette mission d'expertise et de conseil s'adressait aux porteurs de projets de chambres d'hôtes, dans le Sud tunisien, sur 15 sites, dont deux sites à forte valeur patrimoniale : Ksar Hallouf et Ksar Jouamaâ dans la région de Beni Khedache. Elle a donné lieu à la réalisation d'un document de 15 fiches techniques (diagnostic, programmation, prescriptions).

Octobre 2006 - Réalisation du présent document

Cet ouvrage a été financé par le Conseil Général de l'Hérault

Conception et réalisation
Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault

Brigitte Mas, architecte-urbaniste, Directrice du CAUE
Michèle Bouis, architecte-urbaniste, Directrice adjointe du CAUE
Frédéric Hébraud, Plasticien, graphiste au CAUE

Rédaction

Michèle Bouis
Brigitte Mas
Férid El Cadi, Centre culturel et touristique Méditerranéen

Crédits photographiques

Toutes les photographies, dont celles de la couverture, sont de **Frédéric Hébraud**
à l'exception des photos suivantes :

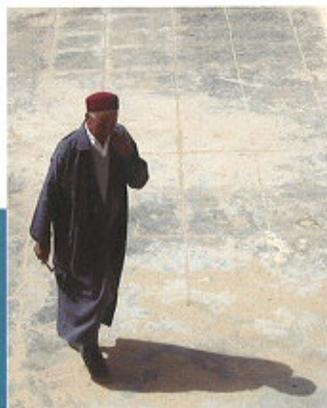
- page 8 : wakala el bazaara au Caire - **Michèle Bouis**
- page 8 : Fondouk à Istanbul - **Patrice Genet**, Président de l'UMAR
- page 9 : photo extraite du - «Mémoire» n°43- Le fondouk des Français et les Consuls de France à Tunis (1660-1860) - Jacques Revault - Ed. Recherche sur les civilisations - 1984
- page 9 : Ankara, Turquie, **Nicolas Crégut**, architecte

Documents graphiques

Les relevés de plans des fondouks
sont extraits des travaux du Pact-Arim Languedoc-Roussillon (missions 1996 et 1997)

Photogravure et impression : Atelier Six, Saint-Clément-de-Rivière

2006



Document réalisé par

le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de l'Hérault

En partenariat avec

le Conseil Général de l'Hérault
la Municipalité de Djerba Houmt Souk
le Centre Culturel de Djerba Houmt Souk
l'Association pour la sauvegarde de l'île de Djerba