



République Tunisienne  
Ministère de l'Équipement de l'Habitat  
et de l'Aménagement du Territoire

# Programme de Régénération des Centres Anciens en Tunisie

**Journée d'information  
17 juillet 2019**



برنامج  
إحياء  
المراكز  
العمرانية  
القديمة  
PRCA

برنامج إحياء المراكز العمرانية القديمة  
Programme de Régénération  
des Centres Anciens



## Pourquoi régénérer les centres anciens ?

**1- des lieux d'habitation** d'une bonne couche de population soumis aujourd'hui à des processus de décroissance démographique, de dégradation immobilière, de paupérisation sociale

**2- une grande richesse architecturale et patrimoniale**

**3- une mémoire et un patrimoine culturel tunisien, de son artisanat, de sa musique, de son art culinaire,** de ses productions locales

**4- Des lieux d'une grande vivacité et activité sociale encore peu valorisés** dans les domaines des arts plastiques, du design, du cinéma, de la littérature, de l'éducation...

Potentiellement des atouts économiques et sociaux.

Mais un état actuel dégradé

## Etat actuel:

- Phénomènes de **dégradation**
- des **transformations** qui **nuisent au caractère patrimonial**
- **un déficit notable en termes d'hygiène, de sécurité, de confort et de services.**
- **des conditions d'habitat** subies par des populations modestes

## Action entreprise:

Le programme a été inscrit au Plan de développement économique et social 2016-2020 pour un budget **estimé à 40 millions de dinars, financé conjointement par la République tunisienne, l'Agence Française de Développement et la Banque Européenne d'Investissement.**

# Périmètre du PRCA

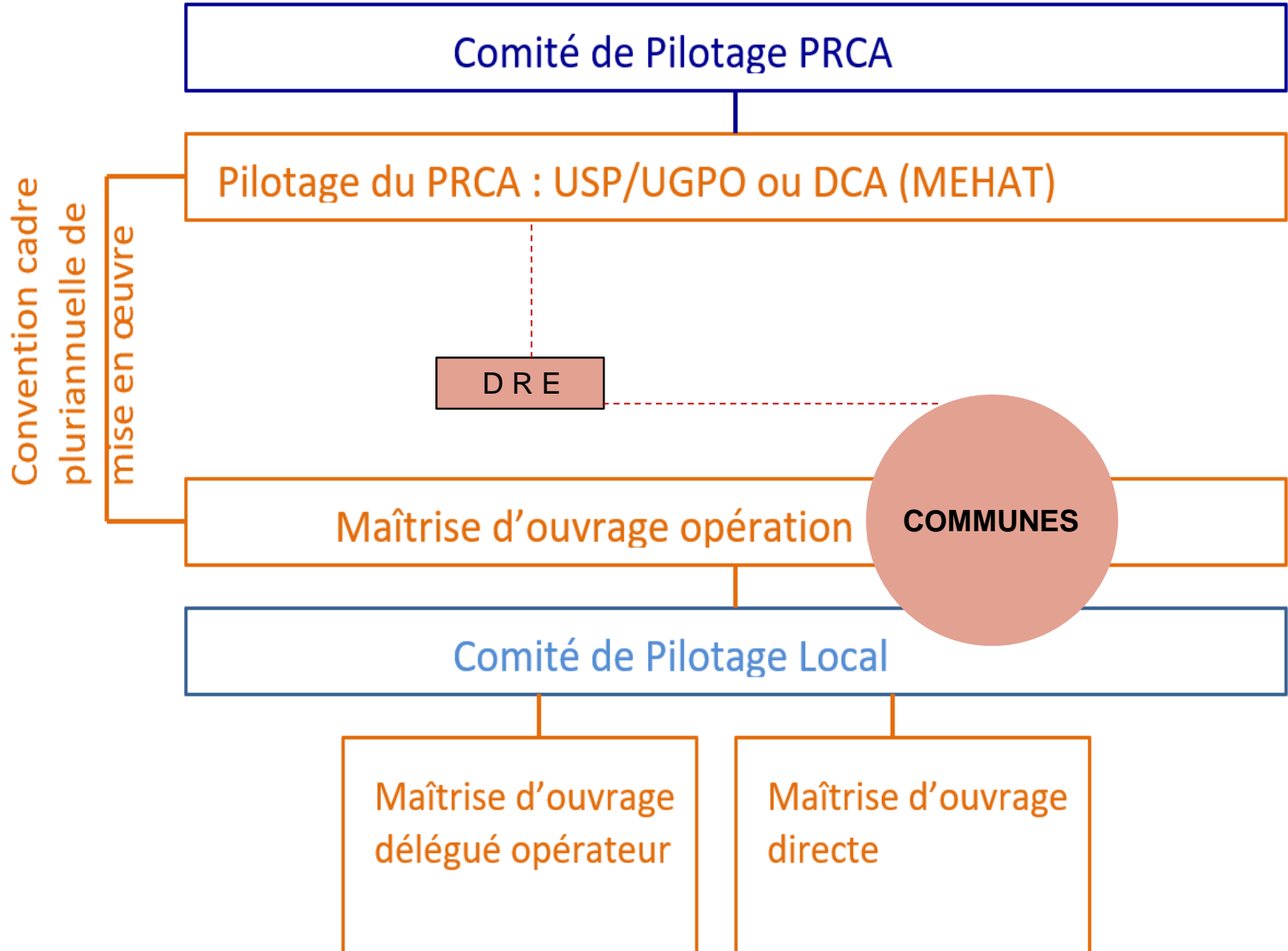
Le programme de régénération des centres anciens s'adresse aux «villes et tissus anciens à caractère historique et traditionnel englobant les **Médinas** historiques ainsi que les **quartiers européens anciens des 19e et 20e siècles** alentour ». Il pourra concerner **des ensembles architecturaux et urbains berbères, des Médinas, des quartiers européens anciens** et tout tissu **habité** ayant un **caractère historique, patrimonial ou traditionnel** et jouant un rôle de **centre** au sein de la ville et du milieu urbain dans lequel il se situe.

# Composantes du PRCA

Le Programme est organisé selon les composantes suivantes :

1. Réhabilitation des infrastructures de base (évacuation des eaux usées, aménagement des rues, éclairage public...)
2. Amélioration des espaces publics,
3. Valorisation du patrimoine culturel, rénovation et réutilisation de bâtiments historiques
4. Promotion et revitalisation des activités économiques, commerciales et artisanales et des circuits touristiques
5. Amélioration du logement

# Schéma de gouvernance



## Composition du dossier à la pré-sélection

Le dossier sommaire à présenter pour la pré-sélection se composera des pièces suivantes :

- 1) **Documents justifiant l'éligibilité** de la municipalité ([indicateur dans l'annexe 6](#))

**Sont éligibles les municipalités qui possèdent un centre réunissant ces trois critères:**

- ❖ **un tissu ancien:** identifié par le PAU, par une étude ou tout autre document valide,
- ❖ **habité:** présentant un nombre d'habitants usuels au regard du nombre de logements;
- ❖ **en fonctionnement, jouant un rôle central sur les plans socio-économique, fonctionnel, urbain, commercial:**

## Annexe 6:

<b>Présentation générale du centre ancien</b>	
Justificatif de la présence d'un centre ancien	Extrait d'un plan d'aménagement urbain et le règlement d'urbanisme
	Etudes sur le centre ancien
<b>Statistiques socio-économiques</b>	
Nombre de population occupants le centre ancien	Estimation approximative
Nombre de logements	Estimation des logements habités
Situation des commerces existants et des activités artisanales	Descriptif court pour les commerces et activités artisanales dans le centre ancien



## Composition du dossier pour la pré-sélection

Le dossier sommaire à présenter pour la pré-sélection se composera des pièces suivantes :

- 1) Documents justifiant l'éligibilité de la municipalité.
- 2) **Une lettre d'engagement** signée par le président du conseil municipal exposant les raisons et les finalités qui conduisent sa municipalité à s'engager dans une opération de régénération.

La lettre du président du conseil municipal pourra être accompagnée d'un Procès-Verbal de délibération du conseil municipal sur l'opération. Les municipalités qui souhaitent renforcer leur dossier de pré-sélection pourront y intégrer soit les lettres d'engagement d'associations intervenant dans le centre ancien ou une pétition de 50 habitants minimum du centre ancien indiquant leur intérêt pour cette opération et leurs motivations pour y participer.

## Composition du dossier pour la pré-sélection

Le dossier sommaire à présenter pour la pré-sélection se composera des pièces suivantes :

- 1) Documents justifiant l'éligibilité de la municipalité [\(annexe 6\)](#)
- 2) Une lettre d'engagement signée par le président du conseil municipal exposant les [raisons](#) et les finalités qui conduisent sa municipalité à s'engager dans une opération de régénération. La lettre du président du conseil municipal pourra être accompagnée d'un Procès-Verbal de délibération du conseil municipal sur l'opération. Les municipalités qui souhaitent renforcer leur dossier de pré-sélection pourront y intégrer soit les lettres d'engagement d'associations intervenant dans le centre ancien ou une pétition de 50 habitants minimum du centre ancien indiquant leur intérêt pour cette opération et leurs motivations pour y participer.
- 3) **Présentation de la vision et des orientations** stratégiques de la municipalité pour la totalité de son centre ancien [\(l'annexe 3\)](#)

## Annexe 3:

### Description de la situation actuelle du centre ancien

#### Descriptif architectural et urbain

Eléments factuels (Localisation du centre ancien, superficie, types de tissus urbains (médinal, européen...) et d'architectures, particularités historiques ou architecturales...) et éléments sur l'état global

#### Descriptif des réseaux et des édifices remarquables

Eléments factuels globaux (voirie, réseaux, Espaces publics, Edifices remarquables, Espaces culturels, Logements) et éléments synthétiques sur leur état

#### Descriptif social et économique

Nombre d'habitants du centre anciens

Situations socio-économiques des habitants

Principales activités économiques au sein du CA

Eléments quantitatifs ou qualitatifs sur la ou les situations des habitants du centre ancien (âge, niveau de revenus...)

Eléments quantitatifs ou qualitatifs sur les commerces, type de commerce, services, productions, lieux de production...

## Annexe 3:

<b>Descriptif de la vie socio-économique</b>	
Associations ou initiatives citoyennes de sauvegarde ou de valorisation du centre ancien	Pour chaque initiative, un résumé de 300 caractère maximum
Initiatives citoyennes concernant la culture au sein du centre ancien	Pour chaque initiative, un résumé de 300 caractère maximum
Initiatives citoyennes ou professionnelles concernant le commerce et l'artisanat dans le centre ancien	Pour chaque initiative, un résumé de 300 caractère maximum
<b>Descriptif des études et travaux antérieurs</b>	
Liste des études réalisées sur le centre ancien (demandés par la municipalité ou un autre commanditaire)	Pour chaque étude, préciser dates, commanditaire, titre et prestataire
Liste des projets et travaux réalisés sur le centre ancien (demandés par la municipalité ou un autre commanditaire)	Pour chaque projet, préciser dates, commanditaire et teneur des travaux réalisés

## ❖ **Vision et orientations stratégiques**

La commune doit décrire la vision à moyen et long terme qu'elle a du centre ancien à régénérer, en termes d'amélioration de l'infrastructure de base, de zone de résidence de qualité et de son attractivité pour les activités économiques, culturelles, touristiques et de loisirs.

## ❖ **Enjeux de développement de la ville**

La commune doit décrire les problèmes spécifiques du développement socio-économique de la ville, ses atouts et les leviers propres de développement (produits, filières économiques spécifiques, dynamiques locales...).

## ❖ **Document(s) stratégique(s) existant(s) concernant le centre ancien**

la commune doit établir la liste des documents décrivant ou proposant une stratégie d'intervention ou un projet d'avenir pour le centre ancien

## ❖ **Lettres d'association ou d'habitants concernant l'opération**

la commune doit intégrer dans son dossier les lettres d'associations agissant dans le centre ancien. Elles devront préciser leurs actions passées et expliciter leur engagement pour à projet à venir, ou une lettre ou pétition de minimum 50 habitants explicitant leur appui pour l'opération. Ce document devra préciser les noms et coordonnées des personnes.

## Composition du dossier à la pré-sélection

Le dossier sommaire à présenter pour la pré-sélection se composera des pièces suivantes :

- 1) **Documents justifiant l'éligibilité** de la municipalité ([annexe 6](#))
- 2) **Une lettre d'engagement** signée par le président du conseil municipal exposant les [raisons](#) et les finalités qui conduisent sa municipalité à s'engager dans une opération de régénération. La lettre du président du conseil municipal pourra être accompagnée d'un Procès-Verbal de délibération du conseil municipal sur l'opération. Les municipalités qui souhaitent renforcer leur dossier de pré-sélection pourront y intégrer soit les lettres d'engagement d'associations intervenant dans le centre ancien ou une pétition de 50 habitants minimum du centre ancien indiquant leur intérêt pour cette opération et leurs motivations pour y participer.
- 3) **Présentation de la vision et des orientations** stratégiques de la municipalité pour la totalité de son centre ancien ([l'annexe 3](#))
- 4) **Présentation de l'opération de régénération** ([l'annexe 4](#))

## Annexe 4:

<b>Présentation globale de l'opération</b>	
Description du périmètre	Document graphique
Justification du périmètre d'opération	300 caractères maximum
Objectifs stratégiques de l'opération	300 caractères maximum
<b>Etat initial</b>	
Situation socio-économique des habitants du périmètre	Descriptif sommaire
Situation générale du bâti	Descriptif sommaire
Situation de l'habitat (habitabilité)	Descriptif sommaire
Situation des équipements et espaces publics	Descriptif court pour les équipements et espaces publics dans le périmètre et proches du périmètre
Situation des commerces existants et des activités artisanales	Descriptif court pour les commerces et activités artisanales dans le périmètre et proches du périmètre
Autres éléments à considérer dans l'état initial	Descriptif sommaire
<b>Objectifs opérationnels</b>	
Populations cibles de l'opération et bénéficiaires	Descriptif sommaire
Objectifs opérationnels	
Programme d'intervention global de l'opération	
Déclinaisons en actions réparties dans les composantes PRCA	Liste des actions (leur description détaillée est à faire, action par action, selon le canevas de l'annexe 6)
Localisation des actions	Document graphique

## Annexe 4:

<b>Organisation de la mise en œuvre</b>	
Organisation de la maîtrise d'ouvrage	Délégation ou pas de l'ensemble de l'opération, réalisation en régie, autre organisation
Autres décideurs clés	Liste des décideurs indispensables à l'opération : courte description de chacun et de son rôle dans l'opération
Partenaires facilitateurs	Liste des partenaires : courte description de chacun et de son rôle dans l'opération
Organisation de la coordination	Disposition de coordination : COPIL, commission spécifique, commission classique et existante
Première réunion des partenaires	Réalisation d'une première réunion (avec production d'un PV) des principaux acteurs de l'opération.
Moyens humains organisés pour la mise en œuvre	Technicien ou cadre municipal, recours à l'assistance technique des directions régionales, recours à une autre assistance technique... ?
<b>Budget et financement</b> (rappel : les financements au titre des composantes 1 et 2 ne pourront dépasser les 5 millions de dinars tunisiens par opération)	
Budget prévisionnel global	Tableau récapitulatif global
Justification du prévisionnel	Explication sommaire
Sources de financements	Résumé de ces sources, les sources envisagées pour chaque action sont à présenter dans chaque fiche action
<b>Planning prévisionnel</b>	
Planning	Principales périodes de mise en œuvre envisagées
Justification du planning	Explication du planning présentant les principales contraintes à prendre en compte pour l'organisation du planning



## Composition du dossier à la pré-sélection

Le dossier sommaire à présenter pour la pré-sélection se composera des pièces suivantes :

- 1) **Documents justifiant l'éligibilité** de la municipalité ([annexe 6](#))
- 2) **Une lettre d'engagement** signée par le président du conseil municipal exposant les [raisons](#) et les finalités qui conduisent sa municipalité à s'engager dans une opération de régénération. La lettre du président du conseil municipal pourra être accompagnée d'un Procès-Verbal de délibération du conseil municipal sur l'opération. Les municipalités qui souhaitent renforcer leur dossier de pré-sélection pourront y intégrer soit les lettres d'engagement d'associations intervenant dans le centre ancien ou une pétition de 50 habitants minimum du centre ancien indiquant leur intérêt pour cette opération et leurs motivations pour y participer.
- 3) **Présentation de la vision et des orientations** stratégiques de la municipalité pour la totalité de son centre ancien ([l'annexe 3](#))
- 4) **Présentation de l'opération de régénération** ([l'annexe 4](#))
- 5) **Présentations de chaque action** de l'opération ([Annexe 5](#)).

## Annexe 5:

<b>Désignation de l'action</b>	
<b>Rôle et place de l'action dans l'opération</b>	
a- Composante PRCA concernée	1, 2, 3, 4 ou 5
b- Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action	
c- Liens avec d'autres actions de l'Opération relevant d'autres composantes	Chaque lien doit être explicité et précisé avec l'appui d'un document graphique si nécessaire
<b>Objectifs et descriptif</b>	
a – Localisation	Renvoi au document graphique si nécessaire
b- Objectifs opérationnels	
c- Programme d'intervention et de travaux	
d- Populations cibles de l'action et bénéficiaires	
<b>Maitrise d'ouvrage et partenaires</b>	
1- Maître d'ouvrage :	Préciser s'il y a délégation de maîtrise d'ouvrage ou autre
2- Partenaires :	Liste des partenaires Si possible lettre d'engagement des <u>partenaire</u>
3- Organisation :	Quel dispositif de coordination pour la mise en œuvre de l'action ?

## Annexe 5:

<b>Financements prévisionnels (rappel : les financements au titre de ces composantes 1 et 2 ne pourront dépasser les 5 millions de dinars tunisiens par opération)</b>	
1- Budget prévisionnel	
2- Sources de financement	
3- Taux de réalisation ou d'exécution du budget d'investissement municipal en 2016, 2017 et 2018	
4- Liste des financements passés obtenus par la municipalité ou un autre organisme local (association...) pour d'autres aspects que l'infrastructure ou l'espace public	Pour chaque financement, sera précisé : le bénéficiaire, la finalité, l'organisme financeur, la période et date.
<b>Planning prévisionnel</b>	
Planning prévisionnel de l'action	
Explication du planning prévisionnel de l'action	Préciser en particulier les contraintes pris en compte pour envisager le planning

## LES CRITERES DE LA PRESELECTION

Les critères de présélection visent à retenir des opérations conformes aux objectifs du programme et susceptibles de connaître des mises en place opérationnelles et ne concernent que les municipalités éligibles. Les opérations doivent être :

- ❖ bien insérées dans un projet global et mature pour le centre ancien (vision et stratégie) et au service de la qualité de vie des usagers du centre ancien et des citoyens. Cela détermine une première famille de critères sur « **l'insertion de l'opération dans un projet mature de la municipalité pour son centre ancien** » ;
- ❖ intégrées et trans-sectorielles articulant la réhabilitation des infrastructures, des espaces publics et des édifices avec le développement socio-économique. Cela détermine une deuxième famille de critères sur « **le caractère intégré et multisectoriel de l'opération** » ;
- ❖ mûres et faisables dans un délai raisonnable. Cela définit une troisième famille de critères sur « **La faisabilité de l'opération** ».

# 1ere FAMILLE DE CRITERES DE PRESELECTION

Critère	Description	Précision	Points
<b>Portage par la municipalité</b>	Argumentaire (raisons et finalités conduisant la municipalité à s'engager dans une opération de régénération), engagement du président du conseil municipal	Lettre du président du conseil municipal	<b>Critère éliminatoire</b>
	Engagement du conseil municipal dans le projet (Le projet doit faire l'objet d'une appropriation au niveau local par les élus municipaux)	Validation de la demande par le Conseil Municipal	0 ou 3
<b>Association de la société civile au portage du projet et de l'opération</b>	Vérifier que la municipalité partage les volontés politiques et les motivations qui portent la mise en place du projet et de l'opération.	Lettre d'engagement d'associations agissant dans le centre ancien ou pétition signée par minimum 50 habitants commerçants ou autres personnes ayant une activité permanente dans le centre ancien	Entre 0 et 4 1 point par association Et 0 ou 4 pour 50 signatures
<b>Réponse de l'opération aux enjeux spécifiques de la ville et de son développement</b>	Vérifier que le programme et les actions de l'opération répondent bien aux enjeux du territoire urbain	Analyse croisant : le programme et les actions de l'opération avec le résumé des enjeux du territoire urbain	Entre 0 et 6
<b>Existence d'une vision et d'une stratégie pour le centre ancien</b>	Existence d'un projet pour l'ensemble du centre ancien montrant les finalités des transformations et des fonctionnements à venir de ce centre... projet dans lequel va s'inscrire l'opération présentée en candidature	Document existant ou à élaborer explicitant une vision globale de l'évolution voulue par la municipalité pour le centre ancien (document issu d'une étude stratégique, ou d'une SDV, ou d'une production d'association...)	0 ou 4

## 2e FAMILLE DE CRITERES DE PRESELECTION

Critère	Description	Précision	Points
<b>Couverture de plusieurs secteurs et composantes du PRCA</b>	Vérifier que plusieurs composantes et secteurs sont bien intégrés dans l'opération...	Minimum de 3 composantes concernées dont obligatoirement la 1 et 2  Des bonus pour les communes qui couvrent une 4e et une 5e composante	<b>Critère éliminatoire</b>  0/3/6 points par composante supplémentaire
<b>Liens entre les actions relevant de différentes composantes</b>	Vérifier que les actions sont liées et produisent potentiellement des effets cumulatifs les unes pour les autres (exemple : le réaménagement d'une voie améliore l'accessibilité à un centre artisanal...)	la fiche de chaque action doit expliciter les liens avec les autres actions relevant d'autres composantes.  Les liens doivent être expliqués et argumentés.	Entre 0 et 9  1 point par lien entre différentes composantes.
<b>Convergence des actions de l'opération vers les mêmes objectifs de développement socio-économique</b>	Vérifier que les différentes actions sont bien au service d'objectifs et d'effets communs de développement socio-économique de façon cohérente pour toute l'opération	Analyse croisée entre d'une part, les objectifs et les contenus des actions, et d'autre part, les enjeux de développement et les objectifs globaux de l'opération.	Entre 0 et 5

## 3e FAMILLE DE CRITERES DE PRESELECTION

### A

Critère	Description	Précision	Points
<b>Capacités techniques face à l'ampleur de l'opération</b>	Rapport entre les techniciens mobilisés et l'ampleur de l'opération	Descriptif dans le dossier des modalités de mobilisation des moyens humains pour mettre en œuvre l'opération (techniciens, directions régionales de l'équipement, bureaux d'études, institutions...)	Entre 0 et 5
<b>Mode de mobilisation du foncier et des bâtiments pour les actions hors domaine municipal</b>	Pour les actions hors domaine municipal, vérifier que la municipalité a bien anticipé la mobilisation du foncier et des batiments nécessaires pour la réalisation des actions concernées.	Titre de propriété, convention signée de mise à disposition ou bail ou tout document justifiant la propriété de la municipalité	<b>Critère éliminatoire</b>
<b>Capacité d'engagement et de gestion budgétaire de la municipalité en matière d'investissement</b>	Vérifier que la municipalité a une capacité de gestion budgétaire et une capacité à engager ses dépenses d'investissement dans des délais raisonnables.	Taux d'exécution (réalisation) du budget d'investissement de la municipalité en 2016, 2017 et 2018.	Entre 0 et 3
<b>Ce critère ne s'applique pas aux municipalités nouvellement créés et qui auront donc automatiquement les 3 points relatifs à ce critère</b>			

## 3e FAMILLE DE CRITERES DE PRESELECTION

### B

Critère	Description	Précision	Points
<b>Les capacités de la commune à identifier et mobiliser d'autres fonds</b>	Vérifier que la municipalité ou d'autres organismes autour d'elle (association...) sont en mesure d'identifier d'autres fonds pour les composantes non prioritaires dans le financement PRCA autre que les composante 1 et 2 : restauration et valorisation patrimoniale, encouragement et accompagnement pour la création d'activités sociales, culturelles et économique	Vérifier que la question des coûts et source de financement a été sérieusement étudiée dans le dossier de candidature : Présence dans le dossier des estimations de coûts par action + courte explication du coût estimé + source potentielle de financement	Entre 0 et 3
<b>Planning prévisionnel de l'opération (l'opération doit être conçue pour une réalisation dans les 3 ans)</b>	Vérifier qu'un premier planning global a été élaboré	Intégration dans le dossier d'un planning prévisionnel	0 ou 2
<b>Capacité à mobiliser les acteurs clés pour la mise en œuvre de l'opération</b>	Vérifier que la municipalité est bien capable de mobiliser concrètement et réellement les décideurs indispensables à la conduite de l'opération et pas seulement d'en obtenir l'engagement de principe.	Réalisation d'une première réunion (avec production d'un PV) des principaux acteurs de l'opération.	0 ou 2



# le planning de l'Appel à Manifestation d'Intérêt

13 Juin 2019

Lancement AMI



02 Septembre 2019

Remise des candidatures:

Evaluation: critères de présélection répartis sur 3 familles



fin sept 2019

Résultats AMI:  
Présélection

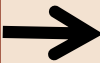


début Oct 2019

Lancement de l'étape2 de l'AMI



Remise des candidatures



Evaluation



Projets sélectionnés

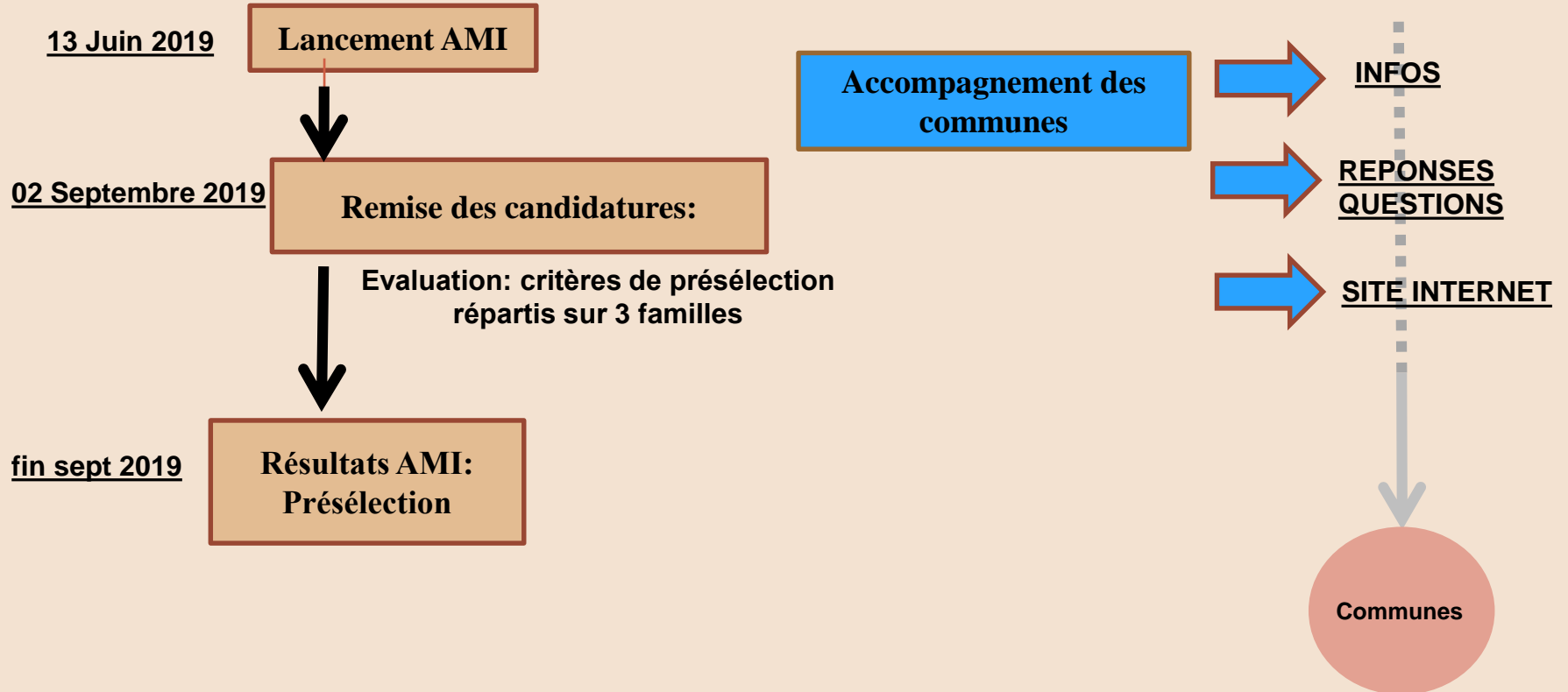
fin dec 2019

fin janvier 2019

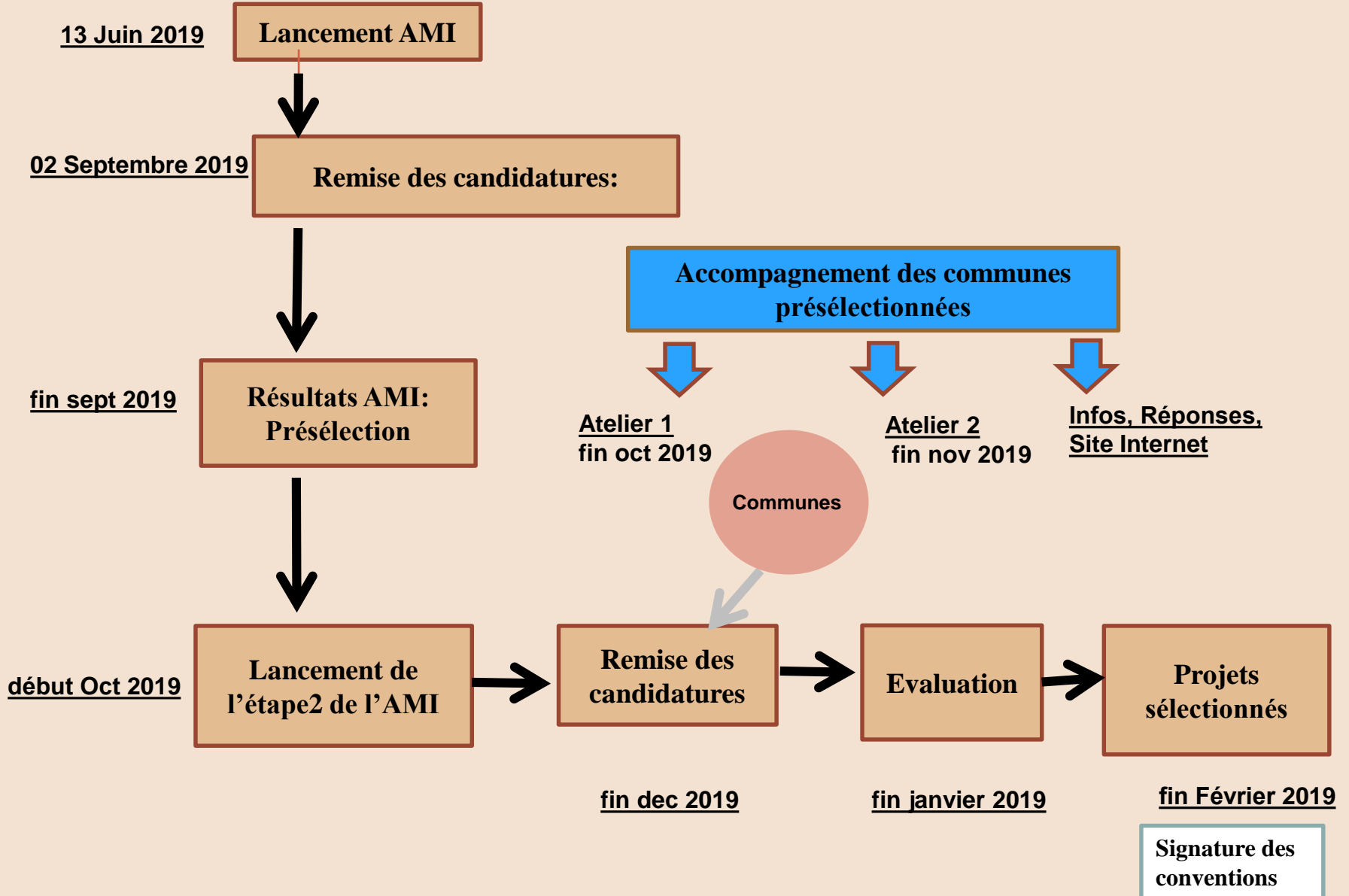
fin Février 2019

Signature des conventions

# L'accompagnement pendant la période de présélection



# L'accompagnement pendant la période de sélection



# Merci pour votre attention !



Veillez consulter le site: [prca.gov.tn](http://prca.gov.tn)

Adresse mail : [prca@mehat.gov.tn](mailto:prca@mehat.gov.tn)