



برنامج إحياء المراكز العمرانية القديمة
Programme de Régénération
des Centres Anciens

Programme de Régénération des Centres Anciens (PRCA) en Tunisie

Atelier de Co-construction Du 18 avril 2019

SYNTHÈSE



Comment étudier la faisabilité d'une opération de régénération de centre ancien ?



Après un premier atelier dédié au travail partenarial nécessaire à engager pour l'élaboration et la mise en œuvre des projets à caractère transectoriel, ce second atelier qui s'est tenu cette fois à Kairouan, a permis d'approfondir de nouveaux sujets avec le concours des représentations régionales des ministères concernés et de leurs agences. Ces acteurs qui auront un rôle clé à jouer dans la mise en place de ces projets localement, ont pu partager les objectifs et le fonctionnement du Programme de Régénération des Centres Anciens (PRCA), afin d'anticiper ses prochaines étapes.

Pour ce deuxième atelier, le travail a principalement consisté à partager et co-concevoir :

- les conditions et les critères de faisabilité des projets de régénération des centres anciens qui permettent de les rendre possible, et cela en travaillant sur toutes les composantes du PRCA ;
- les critères de présélection correspondant à la première étape de l'AMI.

Cela a permis concrètement de prendre conscience de l'ensemble des conditions requises pour garantir un projet de régénération qui soit à la fois réaliste et faisable opérationnellement dans le temps imparti de l'AMI (3 ans) et ainsi de mieux cerner les critères de présélection.

L'atelier a permis :

- de compléter les facteurs de faisabilité pré-identifiés, à la fois techniques, juridiques, opérationnels et organisationnels ;
- de confirmer parmi ces facteurs ceux qui sont bloquants et au contraire facilitants dans la mise en œuvre des projets ;
- de mettre à l'épreuve des critères de présélection, afin qu'ils soient pertinents, compréhensibles et renseignables par toutes les municipalités éligibles ;
- In fine, de déboucher sur des critères de faisabilité et de présélection qui confortent le caractère trans-sectoriel des projets de régénération articulant les dimensions architecturales, urbaines et patrimoniales, avec les dimensions de développement socio-économique et d'intégration socio-politique.



Le script de l'atelier et...

MATINÉE	
09h15 – 09h30	Accueil des participants
09h30 – 10h00	Mots introductifs de l'Atelier - Rappel du contexte du PRCA et objectifs de l'atelier
10h00 – 10h15	Présentation de la question de la faisabilité Mise en place des groupes de travail et présentation de chaque site
10h15 – 11h15	Micro-ateliers de travail : Séquence 1 Faisabilité de la composante 3 « Valorisation du patrimoine culturel, rénovation et réutilisation de bâtiments historiques » Faisabilité de la Composante 4 « Promotion et revitalisation des activités économiques, commerciales et artisanales »
11h15 – 12h15	Micro-ateliers de travail : Séquence 2 Faisabilité de la composante 5 « Amélioration du logement »
12h15 – 13h00	Micro-ateliers de travail : Séquence 3 Faisabilité de la composante 1 « Réhabilitation des infrastructures de base » Faisabilité de la composante 2 « Amélioration des espaces publics et des circuits touristiques »
13h00 – 14h00	Pause déjeuner
APRES-MIDI	
14h00 – 14h30	Présentation des critères de sélection par l'USP et l'AT
14h30 – 15h30	Travail en micro-ateliers sur les critères de sélection -Avis sur les critères proposés -Proposition de critères supplémentaires -Points de vigilance
15h30 – 16h00	Croisement entre micro-ateliers : mise en commun
16h00 – 16h15	Café de remerciement

Les participants

“

invités à endosser le rôle de la municipalité maître d'ouvrage :

Les membres des représentations régionales :

- Directions Régionales Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire
- Délégation régionale de l'Office National de l'Artisanat
- Commissariats régionaux au tourisme
- Ministère des Affaires Culturelles : Institut National du Patrimoine et ses Inspections Régionales
- Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (Responsable des projets pilotes)

Les bailleurs :

IBanque Européenne d'Investissement,
Agence Française de Développement (représentée)

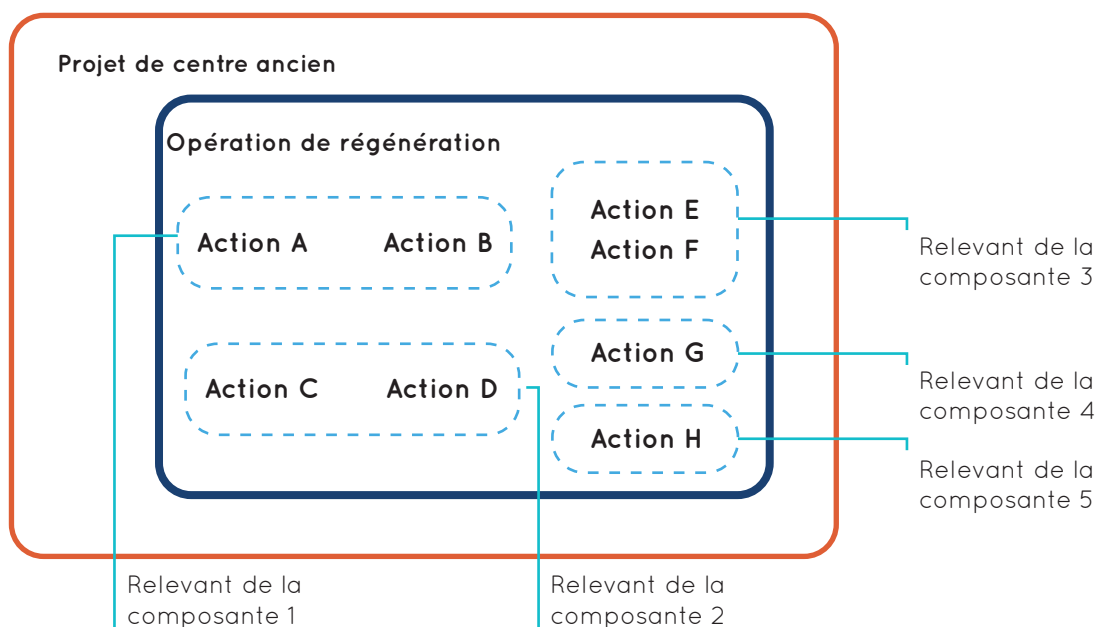
Avec l'aide des animateurs:

Les membres de l'Unité de Suivi de Projet, les membres du groupement d'Assistance Technique.

”

La question de la faisabilité : un enjeu clé pour la réussite du PRCA

La matinée a été consacrée au travail sur la faisabilité, considérant que cette dimension (souvent insuffisamment traitée) est cruciale pour la définition et la conception d'opérations de régénération réalistes et réalisables, et donc pour la réussite du PRCA. En préambule, un rappel de la terminologie a été effectué afin de bien partager la distinction entre « projet », « opération » et « actions »



Rappel des composantes :

- C1 : Réhabilitation des infrastructures de base
- C2 : Amélioration des espaces publics et des circuits touristiques
- C3 : Valorisation du patrimoine culturel, rénovation et réutilisation de bâtiments historiques
- C4 : Promotion et revitalisation des activités économiques, commerciales et artisanales
- C5 : Amélioration du logement

Ainsi, les municipalités pensent un projet global pour leur centre ancien, correspondant à une certaine vision de sa transformation aussi bien sur le plan socio-économique, qu'architectural et urbain. Mais au titre de cet AML, c'est bien une opération de régénération sur un périmètre restreint du centre ancien qui fait l'objet d'une candidature. Cette opération est elle-même composée de plusieurs actions relevant de différentes composantes. La spécificité recherchée ici est le caractère intégré et articulé de ces actions.

Répartis en micro-ateliers, les participants ont ainsi travaillé sur les conditions de faisabilité d'une opération de manière à couvrir chacune des cinq composantes du PRCA. A l'instar du premier atelier, ils ont été placés dans le rôle de la municipalité maître d'ouvrage.

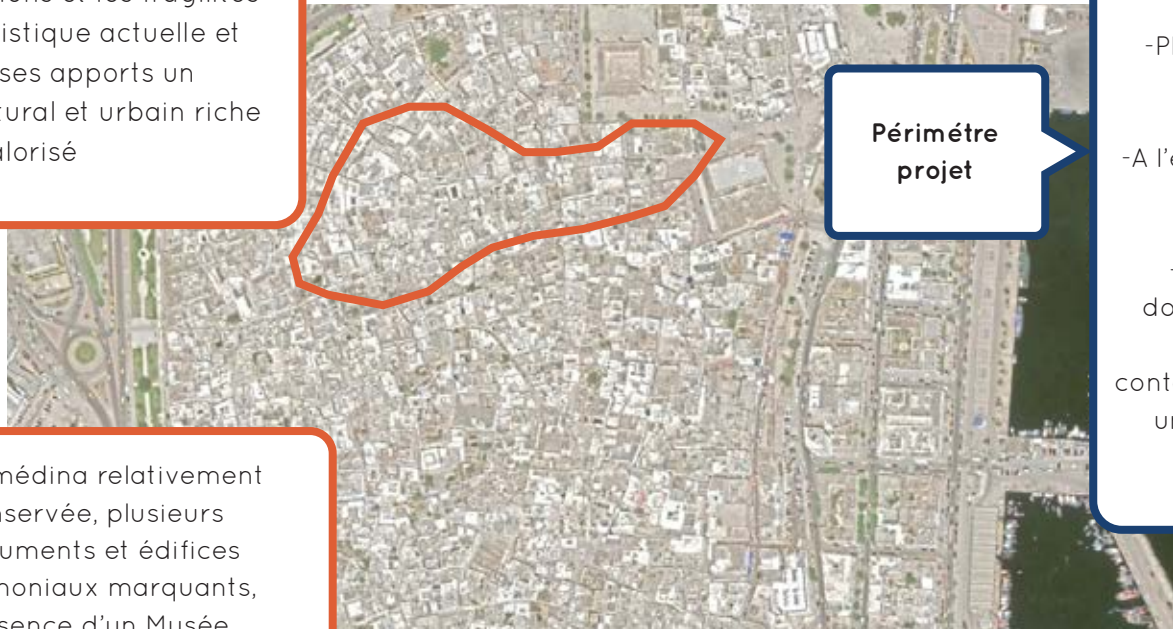
Pour ce faire, l'équipe de l'USP et de l'assistance technique a élaboré et présenté des exemples d'actions sur chacun des deux sites pris comme illustration (en partant des propositions émises lors du premier atelier) de manière à couvrir toutes les composantes. Chacune des actions imaginées visait à faire émerger les critères de faisabilité sous un angle à la fois organisationnel (organisation de la maîtrise d'ouvrage et partenaires à associer), opérationnel, technique, financier, juridique, etc., mais aussi les incohérences. Chaque composante a fait l'objet d'une séquence spécifique et a permis d'explorer prioritairement les conditions de faisabilité d'une ou plusieurs actions, par le biais d'échanges nourris entre les participants.

Le site 1: la medina d'une grande ville

Rappel du contexte et de ses principales caractéristiques

- Grande ville, située sur le littoral.
- Subissant les pressions et les fragilités de l'économie touristique actuelle et bénéficiant de ses apports un patrimoine architectural et urbain riche peu valorisé

- Une médina relativement conservée, plusieurs monuments et édifices patrimoniaux marquants, présence d'un Musée archéologique



**Périmètre
projet**

Dans le périmètre:

- Plusieurs IMR, des zaouias, quelques demeures remarquables
- A l'écart des parcours les plus utilisés et les ruelles commerçantes.
- Proche de deux portes donnant accès à la médina.
- Séparé des quartiers contemporains par l'enceinte et un espace vert «tampon».

Le site 1: la medina d'une grande ville

Les actions imaginées

Action 4 : Transformation d'un palais en Centre culturel et de promotion des activités artisanales
Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action

- Faire venir les touristes et les habitants de la commune jusqu'à cette partie nord peu fréquentée.
- Promouvoir les activités artisanales et culturelles et mettre en valeur le patrimoine immatériel local
- Faire de cette partie nord une séquence plus attractive pour les consommateurs et plus dynamique pour le commerce d'artisanat, les cafés ou restaurants typiques

Action 1 : réhabilitation des réseaux

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action :

- Améliorer la desserte du quartier et son état sanitaire.
- Consolider les capacités d'accueil de ce périmètre pour des habitants et renforcer le caractère résidentiel

Ancien Palais



Action 3 : Construction de logements sociaux

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action

- Offrir des logements de meilleure qualité, faire des logements exemplaires sur le plan architectural et du confort au sein de la médina.
- Attirer une population de profils différents dans la médina
- Liens avec d'autres actions de l'Opération
- Les parcours bleu, violet et rouge...

Action 5 : Création de Centres éducatifs et de langues

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action

- Soutenir pédagogiquement les enfants des familles modestes du quartier résidentiel
- Renforcer les capacités des enfants en langues

Action 2 : Embellissement et création d'un parcours touristique

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action

- Faire venir les touristes jusqu'à cette partie nord une séquence plus attractive pour les consommateurs et plus dynamique pour le commerce d'artisanat, les cafés ou restaurants typiques

Le site 1: la medina d'une grande ville

Faisabilité de l'action 4

Fiche action 4 : Transformation de l'ancien palais en Centre culturel et de promotion des activités artisanales

Programme d'intervention et de travaux:



-Réalisation d'une étude de réhabilitation et d'aménagement



- Réalisation des travaux de réhabilitation
- Aménagement du bâtiment en centre culturel
- Aménagement de salles pour la promotion de l'artisanat

Maitrise d'ouvrage et partenaires:

Partenaires :

- Pour **l'intervention sur le bâtiment** :  la commune et toutes les administrations (Direction Régionale de l'Equipeement, Commissariat Régional à l'éducation, Direction Régionale de l'Equipeement)
- Pour la mise en œuvre du programme de soutien scolaire : associations & CR Education
- Mise en œuvre du programme d'apprentissage de langues : associations et CR Education

Organisation :

- Mise en place d'un COTECH composé d'un chef **de projet au niveau de la commune**,  d'architecte, d'historien, de la direction régionale du MEHAT, **d'anciens habitants du quartier** 

Budget, financement et planning:

Financement:

- Participation de la commune : possibilité de solliciter la CPSCS pour de l'autofinancement
- Lever des fonds (société civile)
- ONA peut être sollicité en amont**  pour financer l'étude de marché

Planning :

- Compter au moins une année d'études si pas faites en amont (point de vigilance)
- Et 1,5 à 2 ans de travaux de réhabilitation dont les aménagements intérieurs

Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité juridique

Vérifier la propriété publique du bâtiment
Avoir la maitrise foncière



Faisabilité technique

Vérifier l'accessibilité du secteur et du bâtiment.
Avoir expertisé le bâtiment avant l'aménagement intérieur.
Vérifier que le bâtiment soit raccordable/raccordé aux réseaux.
Impliquer l'INP le plus tôt possible qui peut être bloquant.



Faisabilité technico-opérationnelle

S'assurer de la disponibilité d'une main d'œuvre spécialisée.
Vérifier la disponibilité des matériaux à coût abordable (risque de surcoût).
S'assurer que la commune a les moyens techniques et humains.



Faisabilité partenariale

Impliquer clairement la société civile



Faisabilité économique

Disposer d'une étude de marché
Intégration préalable dans un parcours touristique (facteur facilitant)

Le site 1: la medina d'une grande ville

Faisabilité de l'action 4

Fiche action 1 : Réhabilitation des réseaux

Action 1 :

Programme d'intervention et de travaux:

-Réfection et aménagement des réseaux (assainissement, eau pluviale, adduction d'eau, distribution de gaz): 500 m + 350 m + 100 m



-Enfouissement des câbles électriques et téléphoniques : 500 m + 350 m + 100 m

-Pose du réseau internet à haut débit : 500 m + 350 m

Maitrise d'ouvrage et partenaires:

Partenaires :

Maître d'ouvrage : commune

Partenaires : SONEDE, STEG, ONAS, Tunisie Telecom, opérateurs privés



Organisation :

-Suivi interne de la maitrise d'ouvrage : un technicien de la municipalité

-Exécution : Entreprise de construction et de BTP unique en charge de l'ensemble des travaux (un seul marché travaux).

Planning prévisionnel

-Trajet bleu: en trois tranches successives entre Avril 2020 et Décembre 2021

-Trajet rouge: en deux tranches entre Septembre 2020 et Décembre 2021

-Trajet violet: en une tranche entre Septembre 2020 et Juin 2021



Budget, financement et planning:

	Coût estimatif (DT)
Rue du trajet bleu (500 m)	500.000
Rue du trajet rouge (350 m)	350.000
Rue du trajet violet (100 m)	100.000
Total	950.000



Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité technique

- Réaliser une étude technique préalable (état et continuité des réseaux)
- Vérifier l'accessibilité de la zone pour les camions (min 4 mètres de largeur)
- Vérifier la présence d'un réseau d'assainissement à proximité
- Impossibilité de faire passer des réseaux sur IMR



Faisabilité partenariale

- Passer l'information et obtenir accord des concessionnaires
- Informers les habitants et prévoir des solutions de contournement pour les usagers (facteur d'acceptabilité sociale)



Faisabilité technique

- Compter environ 6 mois pour 900 m : une équipe travaille par tronçon de 20 à 30 m ; un tronçon est réalisé en 3 - 4 jours.
- Le découpage en tronçons de 200 m linéaire successif permet de réduire les nuisances et d'organiser un chantier minimal



Faisabilité économique

- Compter un budget de 2 millions de DT / km pour tous les réseaux
- Assainissement : environ 300 DT/ml
- Remise en état de la voirie (pavage) : 45 DT/m
- Frais financiers pour l'assistance technique du concessionnaire à la charge de la commune + travaux par l'entreprise

Faisabilité de l'action 3

Fiche action 3 : Construction de logements sociaux

Programme d'intervention et de travaux:

- Destruction des dernières ruines et mise à nue des terrains
- Remembrement des parcelles et transfert de propriété aux constructeurs de logements sociaux

-Construction des 6 logements sociaux



Maitrise d'ouvrage et partenaires:

Partenaires :

1 -Maîtrise foncière et remembrement : Commune



2-Maître d'ouvrage logements sociaux : Constructeur- promoteurs des logements sociaux



Organisation :

- Suivi interne de la maitrise foncière : un technicien de la municipalité
- Construction des logements sociaux : constructeur – promoteurs choisi suite à appel d'offres

Budget, financement :

Financement :

- Recours aux programmes nationaux : FOPROS, Programme Spécifique pour le Logement Social
- Appel à une entreprise publique de construction de logements sociaux



Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité juridique

- Vérifier la conformité avec la PAU
- Vérifier l'absence de situations foncières trop complexes (propriétaires ou héritiers multiples, propriété contestée...)



Faisabilité technico-opérationnelle

- Impliquer l'INP le plus tôt possible car peut être bloquant
- S'assurer de la disponibilité d'une main d'œuvre spécialisée



Faisabilité économique

- Risque de coûts élevés (surcoûts techniques + matériaux)
- Consolider le plan de financement en amont
- La municipalité et le MEHAT sont les seuls financeurs. La faisabilité financière n'est pas garantie.



Le site 1: la medina d'une grande ville

Faisabilité de l'action 5

Fiche action 3 : Création de Centres éducatifs et de langues

Programme d'intervention et de travaux:

-Réalisation d'une étude de réhabilitation et d'aménagement

- Réalisation des travaux de réhabilitation
- Aménagement du bâtiment municipal en centre de langues
- Aménagement des madrassas en salles d'étude
- Mise en place d'un programme pédagogique pour le soutien scolaire aux enfants
- Mise en place d'un programme d'apprentissage des langues



Maitrise d'ouvrage et partenaires:

Partenaires:

- 1 -Réhabilitation du bâtiment municipal : Commune
- 2-Réhabilitation et Aménagement des madrassas : Ministère des affaires religieuses, Direction Régionale de l'Équipement
- 3-Aménagement du Bâtiment municipal en centre de langue : Commissariat Régional à l'éducation, Direction Régionale de l'Équipement
- 4-Mise en œuvre du programme de soutien scolaire : associations & CR Education
- 5-Mise en œuvre du programme d'apprentissage de langues : associations et CR Education

Organisation :

- Réhabilitation du bâtiment municipal : commune
- Réhabilitation des madrassas : Direction Régionale de l'Équipement
- Aménagement du bâtiment Municipal : Direction Régionale de l'Équipement



Budget, financement et planning :

Financeurs potentiels :

- Commune, Ministère de l'Éducation, Fondation, Institut Français de Tunisie, British Council, Ambassade d'Allemagne

Planning :

- Finalisation en 2 ans

Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité juridique

- Vérifier la conformité avec la PAU
- Vérifier l'absence de situations foncières trop complexes (propriétaires ou héritiers multiples, propriété contestée...)



Faisabilité économique

- Risque de coûts élevés (surcoûts techniques + matériaux)
- Consolider le plan de financement en amont
- La municipalité et le MEHAT sont les seuls financeurs. La faisabilité financière n'est pas garantie.

Le site 1: la medina d'une grande ville

Faisabilité de l'action 2

Fiche action 2 : Embellissement et création d'un parcours touristique

Programme d'intervention et de travaux:

-Réfection et ravalement des façades : 500 m (pour une majorité R+1 soit 7 m de hauteur)



- Remplacement des descentes d'eau de pluie : 100 unités
- Reprises de l'éclairage public : 50 points d'éclairage

Maitrise d'ouvrage et partenaires:

Partenaires :

-Maître d'ouvrage : commune

-Partenaires : association des riverains



Organisation :

- Suivi interne de la maitrise d'ouvrage : un technicien de la municipalité
- Exécution : Entreprise de construction et de BTP unique en charge de l'ensemble des travaux
- Suivi de l'opération par un comité technique de travaux associant le service technique de la commune, l'entreprise de construction.



Budget, financement et planning :

Financement :

-demande de financement au PRCA. Difficulté à déterminer les coûts.



Planning :

- Simultanément avec la réhabilitation des réseaux
- Compatible avec PRCA

Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité technique

- Avis obligatoire de l'INP
- Utilisation exclusive de matériaux conformes
- Identifier les propriétaires



Faisabilité partenariale

Impliquer la société civile



Faisabilité technico-opérationnelle

S'assurer de la disponibilité d'une main d'œuvre spécialisée



Faisabilité économique

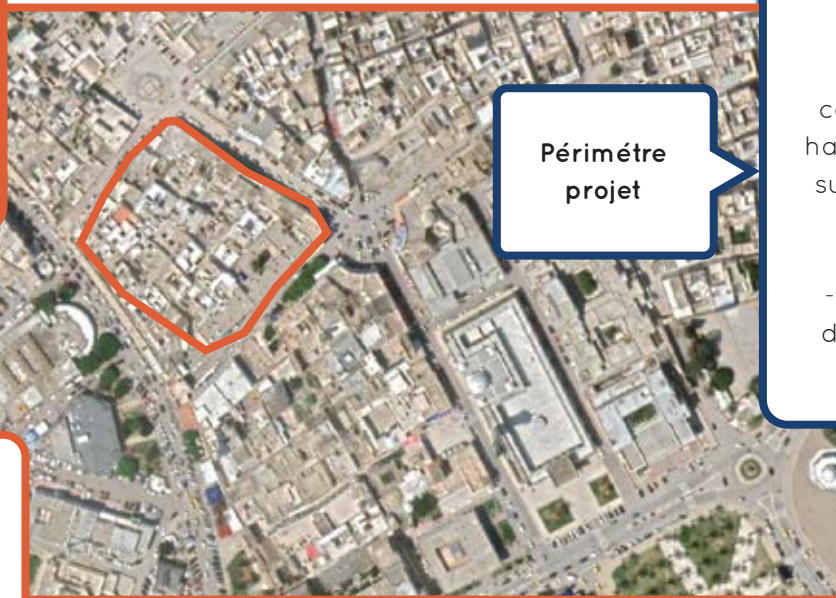
- L'ONTT peut financer un complément à hauteur de 300 000 DT.
- Référence similaire : parcours de 1,2KM réalisé en un an pour 900 000 DT

Le site 2 - Medina d'une ville moyenne

Rappel du contexte et de ses principales caractéristiques

- Petite ville, située au nord-ouest.
- Reconnue par ses sites archéologiques et ses lieux saints.
- Située dans une région essentiellement agricole et connaît une activité industrielle naissante.

-Le centre ancien est remarquable par plusieurs monuments et édifices patrimoniaux témoignant de plusieurs époques.



**Périmètre
projet**

- La ville... en quelques chiffres:
 - Cette ville moyenne compte environ 55 000 habitants, sa médina a une surface de 45 hectares et présente une certaine activité économique.
 - Elle ne connaît de forte dégradation et demeure habitée

Le site 2 - Medina d'une ville moyenne

Rappel du contexte et de ses principales caractéristiques

Action 5 : Boutiques artisanales dans le rempart

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action :

- Renforcer l'attractivité de la médina par une offre commerciale qui met en valeur l'artisanat local et contribue à soutenir les activités économiques traditionnelles
- Activer le potentiel des remparts et valoriser le patrimoine

Action 2 : Embellissement et réaménagement d'un parcours : piétonisation

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action :

- Mettre en valeur la place (en vert sur le plan)
- Permettre une meilleure appropriation de l'espace public par les habitants.
- Réduire l'accessibilité des voitures à la médina : diminuer la pollution...
- Attirer une population touristique

Action 3 : Aire de jeu pour enfants

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action :

- Un lieu pour les loisirs des enfants
- Un lieu intergénérationnel

Action 1 : enfouissement et réhabilitation des réseaux

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action :

- Faire venir les touristes jusqu'à cette partie nord de la médina (parcours bleu), partie actuellement peu fréquentée. Accentuer par la présence du mur d'enceinte.
- Faire de cette partie nord une séquence plus attractive pour la fréquentation du Musée
- Mettre en valeur la mosquée «Khadria»

Action 4 : Réhabilitation du musée et création d'une nouvelle boutique

Effets attendus dans l'opération et objectifs stratégiques de l'action :

- Renforcer le potentiel d'attractivité de cette partie Nord de la Medina par une meilleure mise en valeur du musée qui doit constituer un point d'arrêt incontournable du parcours jusqu'aux remparts
- Faire synergie entre valorisation du patrimoine culturel et promotion des activités économiques locales (développer une activité commerciale en lien avec le musée, l'artisanat local et au service des visiteurs)



Le site 1: medina d'une ville moyenne

Faisabilité de l'action 1

Fiche action 1 : Réhabilitation et enfouissement des réseaux

Programme d'intervention et de travaux:



- Réfection et aménagement des réseaux (assainissement, eau pluviale, alimentation en eau potables, distribution de gaz) : 500 m
- Enfouissement des câbles électriques et téléphoniques : 500 m
- Pose de réseau internet à haut débit : 500 m



Maitrise d'ouvrage et partenaires:



Maître d'ouvrage : commune

Partenaires :

-SONEDE, STEG, ONAS, Tunisie Telecom

Organisation :

-**Comité technique** associant les 4 concessionnaires réunis 1 fois par mois lors des études, 1 fois par semaine lors des chantiers.

Budget, financement et planning :

Financement :

Financeurs	Somme (DT)	Etat d'engagement
PRCA - MEHAT	400 000	Demande en cours
Concessionnaires	20 000	Demande à faire
Municipalité	80 000	confirmé
Total	500 000	

Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité juridique

Accord préalable de l'INP pour la réalisation de nouveaux réseaux en tranchée dans un périmètre de centre ancien



Faisabilité technique

Accord préalable des concessionnaires pour une superposition des réseaux lorsque voie inférieure à 6m de large
Possibilité de faire passer les réseaux électriques et téléphone en façade
S'assurer que le dimensionnement des réseaux en aval et amont est compatible
Impliquer l'INP le plus tôt possible qui peut être bloquant



Faisabilité technico-opérationnelle

Réaliser les études techniques APS-APD en une seule fois puis phaser les travaux
Réalisation des travaux par sections de 20 à 30 m



Faisabilité partenariale

Possibilité d'impliquer les habitants pour le suivi des travaux



Faisabilité économique

Intégrer le surcoût lié au relief
Ratio prudentiel plus proche de 1 600 DT/ml en coûts travaux

Le site 1: medina d'une ville moyenne

Faisabilité de l'action 2

Fiche action 2 : Embellissement et réaménagement d'un parcours : Piétonisation

Programme d'intervention et de travaux:



- Pavage de la voie
- Mobiliers urbains
- Rénovation des réservoirs d'eau traditionnels
- Signalétique
- Éclairage public



Maîtrise d'ouvrage et partenaires:

Maître d'ouvrage : commune

Partenaires :

-Associations de quartier, école d'art (mobilier urbain)

Organisation :

-Comité de quartier

Budget, financement et planning :

1 -Plan de financement prévisionnel

Financeurs	Somme (DT)	Etat d'engagement
PRCA - MEHAT	50 000	Demande en cours
Ministère du Tourisme	10 000	Demande à faire
Municipalité	20 000	confirmé
Total	80 000	

Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité juridique

Accord écrit des propriétaires à obtenir
préalablement aux travaux sur leurs
façades



Faisabilité technico-opérationnelle

Précéder toute action par un
diagnostic détaillé.



Faisabilité partenariale

Associer en amont les experts locaux (historiens,
architectes, ASM...)



Faisabilité économique

Coût sous-estimé :
compter 45 DT/m2 pour le pavage

Le site 1: medina d'une ville moyenne

Faisabilité de l'action 3

Fiche action 3 : Aire de jeux pour enfants

Programme d'intervention et de travaux:



- Espace paysagé (gazon, plantation..)
- Mobiliers
- Tapis sécurisés
- Toboggans
- Parcours de jeux



Maîtrise d'ouvrage et partenaires:



Maître d'ouvrage : commune

Partenaires :

-Associations de quartier, école d'art (mobilier urbain), école primaire

Organisation :

-Comité de quartier

Budget, financement et planning :

Financement :

Financeurs	Somme (DT)	Etat d'engagement
PRCA - MEHAT	70 000	Demande en cours
Municipalité	20 000	confirmé
Association	10 000	Demande à faire
Total	100 000	

Planning prévisionnel

Place verte : en une tranche 3 mois de travaux entre septembre 2021 et décembre 2022.

Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité juridique

Anticiper les questions d'entretien, de gestion et de surveillance



Faisabilité technique

Anticiper les questions d'entretien, de gestion et de surveillance



Faisabilité organisationnelle

Appui mobilisable auprès de la DRE pour les études amont



Faisabilité partenariale

Co conception avec les résidents et futurs utilisateurs



Faisabilité économique

Pas de financement en investissement mobilisable auprès des associations
Appui potentiel de subventions par les programmes PVPEE et Villes Durables
Cout travaux cible : 150 DT/m

Le site 1: medina d'une ville moyenne

Faisabilité de l'action 4

Fiche action 4 : Réhabilitation du musée et création d'une nouvelle boutique

Programme d'intervention et de travaux:



- Rénovation et ouverture de la façade
- Installation d'une nouvelle boutique



Maitrise d'ouvrage et partenaires:

Maître d'ouvrage : commune

Partenaires :

- ministère des affaires culturelles / AMVPPC (Agence de mise en valeur du patrimoine et de promotion culturelle), INP, ONTT, ONAT

Organisation :

- Comité de quartier



Budget, financement et planning :

Financeurs	Somme (DT)	Etat d'engagement
PRCA - MEHAT	50 000	Demande en cours
Ministère du Tourisme	10 000	Demande à faire
Municipalité	20 000	confirmé
Total	80 000	

Planning prévisionnel

-Janvier 2020 : lancement étude de faisabilité / devis

-Mars 2020 : lancement marché

-Sélection entreprise et démarrage des travaux juin 2020

Phase 1 : ouverture de la façade démarrage réhabilitation

Phase 2 : création boutique et finition réhabilitation façade

-Durée prévisionnelle des travaux : ???

Commentaires des participants sur la faisabilité de l'action



Faisabilité juridique

Accord de l'INP très compliqué à obtenir pour la création d'une boutique dans un musée



Faisabilité technique

Définition des fonds exposés dans le musée, si fonds existants accord nécessaire de l'INP



Faisabilité technico-opérationnelle

Maitrise d'ouvrage nécessairement communale



Faisabilité partenariale

Implication obligatoire de l'AMVPPC pour l'exploitation de la boutique
Travail en amont avec l'INP sur le programme de réhabilitation pour définir les études attendues pour leur dossier d'avis



Faisabilité socio-éco utilisateurs

Études très avancées doivent déjà être réalisées sur les plans techniques et de la programmation pour permettre au projet de sortir dans le temps du PRCA

Une exigence partagée d'évaluer la faisabilité des opérations

Pour que les projets de régénération proposés dans le cadre du PRCA se concrétisent vraiment, leur faisabilité doit être regardée de près. Les participants à l'atelier se sont complètement approprié cette exigence et ont nourri de manière très pertinente les critères de faisabilité, grâce à leurs retours d'expérience.

”

- L'acceptabilité sociale comme élément clé :

De façon quasi unanime, il a été rappelé que l'association des habitants au projet est un facteur décisif dans la réussite des opérations. Mal informés, les habitants peuvent être source de délais voire même devenir bloquants, d'autant plus que la société civile tend à se structurer de plus en plus. A contrario, ils peuvent devenir de véritables partenaires s'ils sont associés à la co-construction du projet.

- La mobilisation des bons partenaires au bon moment :

Elaborer un projet sans avoir les autorisations requises ou sans suivre les bonnes procédures peut le pénaliser fortement. Il est impératif d'identifier les partenaires incontournables à consulter ou associer au bon moment, comme par exemple l'INP qui délivrent des avis et des autorisations de travaux, mais aussi des bureaux d'études ou des experts (architectes, sociologues, historiens, ...) en amont pour conforter les projets.

- L'indispensable maîtrise foncière :

Toute intervention sur le foncier bâti et non bâti présuppose d'en être propriétaire. Le temps du PRCA ne permet pas d'envisager des démarches d'acquisition lourdes, longues et onéreuses, sauf par voie amiable mais en ayant la garantie qu'il n'y aura pas de recours.

- La conformité avec les documents cadre :

La dimension juridique est tout aussi importante et il convient de vérifier la compatibilité avec tous les documents opposables (PAU, PAD, etc.).

“



”

- La question de l'ingénierie et de l'organisation de la maîtrise d'ouvrage :

Les participants ont fort justement insisté sur l'ingénierie et les moyens dont dispose la commune (ou qu'elle est en capacité de mobiliser), pour assumer son rôle de maître d'ouvrage, sans quoi le projet ne serait pas crédible. Elle doit ainsi pouvoir justifier la manière dont elle va s'organiser, le mode de réalisation des travaux qu'elle va privilégier et les moyens qu'elle va mettre en œuvre.

- Le plan de financement à fiabiliser :

La participation financière de la commune est de nature à renforcer la solidité du projet, pour autant elle gagne à identifier les sources de cofinancement possibles en plus du PRCA, qui sont nombreuses et méconnues (cf. fiches annexes). De plus, elle doit veiller à proposer des actions bien calibrées financièrement et identifier les risques de surcoût. En effet, l'intervention dans ce type de tissu est très réglementée et potentiellement complexe, ce qui suppose le recours à une main d'œuvre spécialisée, l'usage de certains matériaux uniquement parfois onéreux, etc. Il faut en outre s'assurer de leur disponibilité.

- Un état de l'existant à bien diagnostiquer au départ :

Qu'il s'agisse de la réhabilitation d'un bâtiment, de la réfection de réseaux, de l'installation d'activités d'artisanat, etc. les participants ont rappelé la nécessité de bien diagnostiquer la situation de départ pour garantir la faisabilité. L'importance des études préalables, qu'il s'agisse d'une étude de marché, d'un diagnostic réseaux ou bâtimentaire, etc. a donc été soulignée. L'enjeu est de se prémunir des risques à la fois techniques, juridiques, financiers ou encore d'acceptabilité sociale, qui peuvent soit générer des délais ou tout simplement bloquer le projet.

“



De la faisabilité aux critères de pré-sélection

La réflexion sur la faisabilité a permis de déboucher sur un travail pour préciser les critères de pré-sélection de l'Appel à Manifestation d'Intérêt du PRCA. Les participants à l'atelier ont pu de faire connaître leurs remarques sur ces critères.

Justification	Critère	Description	Comment le mesurer?
Famille critère 1 : Insertion de l'opération dans un projet mature de la commune pour le centre ancien			
Mesurer la volonté et la capacité de la commune à porter, mener cette opération S'assurer que: - la commune a un projet d centre ancien - son opération s'y intègre et réalise les objectifs stratégiques -son opération au service amélioration de la vie des habitants et des usagers du centre ancien	Portage politique 	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 
		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 
	Existence d'une vision et d'une stratégie pour le centre ancien	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	Exposé du projet ou de la vision dans le dossier de candidature; précision de ce projet dans cet exposé (définir le périmètre d'intervention...)
	La bonne intégration de l'opération dans les dynamiques et les enjeux de la commune et du territoire	Vérifier que l'opération répond bien aux besoins de la commune et en particulier du centre ancien, de ses habitants et de ses usagers	Argumentaire dans le dossier: -Sa référence aux documents stratégiques (PAU...)  -Explicitation de la bonne prise en compte d'éléments de diagnostics socio-économiques concernant la situation initiale

 Portage par la commune

 Vigilance, nécessite le quorum et peut prendre du temps

 -Plutôt privilégier l'obtention du pouvoir d'une commission concernée par le projet (exemple : commission urbanisme)
-Associer l'INP à cette commission

Justification	Critère	Description	Comment le mesurer?
Famille critère 2: Le caractère intégré et trans-sectoriel de l'opération			
S'assurer que l'opération couvre les domaines clés désignés par le PRCA (les 5 composantes) pour articuler la réhabilitation des infrastructures, des espaces publics et des édifices avec le développement socioéconomique	Actions relevant de plusieurs secteurs et composantes du PRCA	Vérifier que plusieurs composantes et secteurs sont bien intégrés dans l'opération...	Minimum de 3 composantes concernées dont obligatoirement la 1 et 2 
	Niveau d'intégration entre les actions relevant de différentes composantes	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...)	Dans le dossier, la fiche de chaque doit expliciter les liens avec les autres actions.
	La diversité des bénéficiaires et des cibles de l'opération 	Favoriser des actions qui touchent des habitants, des commerçants, des artisans et des visiteurs dans leur diversité (d'âge, de formation, de revenus...)	Dans le dossier, le descriptif global et chaque fiche préciseront les population cibles et les bénéficiaires.



- Critère difficile à vérifier. À préciser
- Relever le plafond à 4 composantes minimum

Justification	Critère	Description	Comment le mesurer?
Famille critère 3: Faisabilité			
Vérifier que les capacités techniques et humaines sont prévues dans les bonnes proportions au regard de l'ambition et de l'ampleur de l'opération	Capacités techniques face à l'ampleur de l'opération	Rapport entre les techniciens mobilisés et l'ampleur de l'opération 	Descriptif dans le dossier des modalités de mobilisation des moyens humaines pour mettre en oeuvre l'opération (techniciens municipaux; techniciens des Directions régionales, d'un BET, des associations...)
le foncier doit être maîtrisé. La commune doit proposer un périmètre et des bâtiments dont la situation foncière est épurée	Une maîtrise foncière préalable des périmètres d'action de l'opération	S'il y a intervention sur ces bâtiments remarquables; Des circuit(s) touristique(s) et des espace(s) public(s), y compris une propriété de la municipalité ou de l'Etat: Il faut assurer la maîtrise foncière des parcelles et des bâtiments concernés	Titre de propriété, convention signée de mise à disposition du bail 
Le budget de l'opération doit être maîtrisé et bien proportionné en fonction de l'ampleur des actions	Le niveau de préparation et de réflexion sur le budget	Vérifier que la question du budget a été sérieusement étudiée dans le dossier de candidature	Présence dans le dossier des estimations de coûts par action + courte explication du coût estimé
	Les capacités de la commune à identifier d'autres fonds	Vérifier que la commune est en mesure d'identifier d'autres fonds pour les composantes non incluses dans le financement PRCA (composante 1 et 2)	Dans le dossier: Premières pistes de co-financements
S'assurer que les durées de conception et de mise en oeuvre sont bien prises en compte	Planning prévisionnel de l'opération 	Vérifier qu'un premier planning global a été élaboré	Intégration dans le dossier d'un planning



- Prendre en compte les techniciens de l'assistance technique ou BET
- Préciser aux communes le délai de 3 ans
- Ou autres pièces justificatives



”

Cet atelier a permis de préciser les facteurs et les conditions de faisabilité des opérations de régénération des centres anciens grâce aux avis et au travail sur les exemples réalisés par les représentants des Directions régionales du ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire, les Délégations régionales de l'Office National de l'Artisanat, des Commissariats régionaux au tourisme, des représentants de l'Institut National du Patrimoine et ses Inspections Régionales, de l'Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine (Responsable des projets pilotes).

Ce travail sur la faisabilité a permis de préciser et de compléter les critères de pré-sélection de l'Appel à Manifestation d'Intérêt du Programme de Régénération des Centres Anciens.

L'atelier a surtout permis de partager ces réflexions et leurs conclusions, de faire du programme un cadre partagé par tous ces services, ces administrations, et leurs techniciens, qui au quotidien et sur le terrain, seront impliqués dans la mise en œuvre du programme. Il importait que les objectifs et les cadres du programme soient bien partagés et enrichis collectivement. Il n'en sera que mieux déployé et ses résultats atteints avec efficacité.

“