

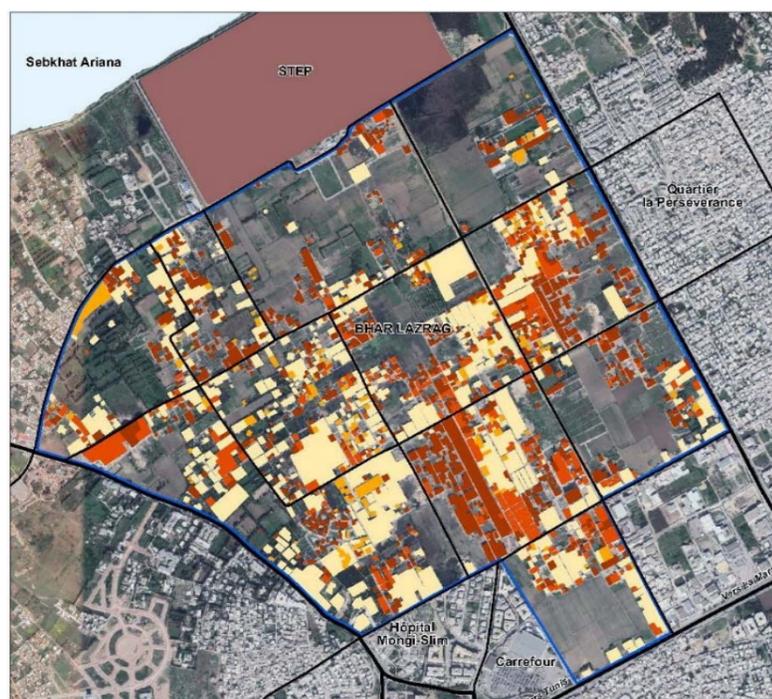


République tunisienne



Ministère de l'Équipement,
de l'Habitat et de l'Infrastructure

Direction de l'Urbanisme



« POUR UNE APPROCHE OPERATIONNELLE D'INTERVENTION ET
DE RESTRUCTURATION URBAINE, CAS DES CITES DE BHAR LAZREG
ET EL MATAR »

Programme d'Appui à la Politique de la Ville

Phase 2

Financement



Union Européenne

RAPPORT DE SYNTHÈSE FINAL

Sous-phase 3

OCTOBRE 2020



Le présent document a été réalisé avec la participation financière de l'Union européenne.

Les opinions qui y sont exprimées ne doivent en aucun cas être considérées comme reflétant la position officielle de l'Union européenne.

Etude réalisée par le Groupement :

SCET 
TUNISIE **urbaplan**

Table des matières

1. INTRODUCTION	1		
1.1 - Objectifs et cadre de l'étude	1		
1.2 - Déroulement de l'étude	1		
2. SYNTHÈSE DE LA PHASE 1 : DIAGNOSTICS DE SOUS-PHASES 1 ET 2	2		
2.1 - Présentation des 2 sites	2		
2.2 - Objectifs des opérations d'aménagement	5		
2.3 - Cadre institutionnel et réglementaire	6		
2.4 - Les instruments d'aménagement	9		
2.5 - Un manque de réalisme dans le montage financier des 2 opérations et pour la mobilisation des fonds	13		
2.6 - Chronologie des 2 opérations	14		
2.7 - Les deux territoires d'El Matar et de Bhar Lazreg aujourd'hui : état des lieux	15		
2.8 - De la vision « projet » à la réalité du terrain : synthèse des réalisations	20		
2.9 - Synthèse des constats : mise en perspective des 2 opérations	22		
3. RESUME EXECUTIF DE LA PHASE 1	25		
3.1 - De l'évaluation de l'opération El Matar à Sousse au bilan pour le quartier de Bhar Lazreg	25		
3.2 - Approche d'intervention	26		
4. LA PHASE 2 : MISE AU POINT DU PLAN D'ACTION	27		
4.1 - Le Retour d'expérience d'opérations de restructuration urbaine : Programme Baan Mankong à Bangkok et interventions dans les quartiers non réglementaires du Grand Casablanca	27		
4.2 - Axes de réflexion pour un nouvel outil d'urbanisme opérationnel	30		
5. DEVELOPPEMENT DE LA FAISABILITE D'INTERVENTION	33		
5.1 - Méthodologie adoptée pour la mise en place d'une approche d'intervention	33		
5.2 - Analyse SWOT du territoire et de son fonctionnement	34		
5.3 - Enjeux du programme	35		
5.4 - Gouvernance du programme : la mise en place d'une UGPO	35		
5.4.1 - Analyse SWOT pour le choix du mode de gouvernance	35		
5.4.2 - Contexte réglementaire et modes de financement de l'UGPO	37		
5.4.3 - Dimensionnement et rôle de l'UGPO	38		
5.4.4 - Le contrôle sur le terrain : police municipale et police de l'Environnement	40		
5.5 - Contexte et justification des 6 Composantes du programme « Bhar Lazreg 2030 »	41		
5.5.1 - Composante 1 : Contrôle urbain	41		
5.5.2 - Composante 2 : Données foncières	41		
5.5.3 - Composante 3 : Opérations structurantes	42		
5.5.4 - Composante 4 : Sécurité et gestion des risques	43		
5.5.5 - Composante 5 : Mobilité / Transport	45		
5.5.6 - Composante 6 : Services urbains	47		
5.5.7 - Tableau synoptique des composantes du programme d'intervention	49		
6. PROGRAMME OPERATIONNEL	51		
6.1 - Tableau de bord général de mise en œuvre du programme	51		
6.2 - Déclinaison du programme : les 2 Plans d'Actions	57		
6.2.1 - Le Plan d'Actions de Priorité 1 (actions de catégories 1 et 2)	57		
6.2.2 - Le Plan d'Actions de Priorité 2 (actions de catégorie 3)	59		
6.3 - Mécanismes de financement et approche budgétaire du programme	62		
6.3.1 - Mécanismes de financement	62		
6.3.2 - Approche budgétaire	63		
6.4 - Détail de mise en œuvre : Les fiches d'action	66		
6.4.1 - Composante 1 : Contrôle urbain	66		
6.4.2 - Composante 2 : Données foncières	71		
6.4.3 - Composante 3 : opérations structurantes	77		
6.4.4 - Composante 4 : Sécurité et gestion des risques	85		
6.4.5 - Composante 5 : Mobilité /Transport	94		
6.4.6 - Composante 6 : Services urbains	108		
CONCLUSION	121		
ANNEXES	122		

Liste des figures

Figure 1 : Contexte urbain de la zone de Bhar Lazreg	4
Figure 2 : Délimitation des 7 noyaux d’habitat dans le cadre de l’opération de réhabilitation de l’ARRU (1995)	6
Figure 3 : Extrait du PAU de la Commune de Sousse en vigueur en 1995	6
Figure 4 : Délimitation du PIF de Bhar Lazreg (plan établi par le Consultant sur la base du Décret n° 93-1812)	6
Figure 5 : Le périmètre du PIF de Bhar Lazreg de 2002.....	6
Figure 6 : L’opération El Matar, complexité du montage institutionnel	8
Figure 7 : Etat de la voirie de l’opération El Matar en 2019.....	21
Figure 8 : Bhar Lazreg, évaluation de conformité de l’occupation des sols au PAD	21
Figure 9 : Bhar Lazreg, un territoire équivalent à la zone urbaine de la Marsa	35
Figure 10 : Tracé de la ligne de métro B1 dans le PAU en cours de révision dans la zone de Bhar Lazreg.....	46

Liste des cartes et des planches photographiques

Plan de situation du PIF d’El Matar à Sousse	3
Plan de situation du PIF de Bhar Lazreg à la Marsa	4
El Matar : superposition du PAD de 1993 et de l’occupation des sols en 2019	10
Le PAD de Bhar Lazreg approuvé en 2007 au profit de l’AFH	11
Projet de révision du PAU de la Commune de la Marsa (Janvier 2020) : zone de Bhar Lazreg	12
Planche photographique – El Matar aujourd’hui	16
Caractérisation des constructions à Bhar Lazreg aujourd’hui	17
El Matar et Bhar Lazreg : occupation des sols	18

Liste des acronymes et des abréviations

AFD : Agence Française de Développement
AFH : Agence Foncière d'Habitation
AUGT : Agence d'Urbanisme du Grand Tunis
ARRU : Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine
BH : Banque de l'Habitat
CATU : Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme
CCL : Code des Collectivités Locales
CFAD : Centre de Formation et d'Appui à la Décentralisation
CPF : Conservation de la Propriété Foncière
CPL : Collectivité Publique Locale
CPSCL : Caisse des Prêts et de Soutien des Collectivités Locales
DAO : Dossier d'Appel d'Offres
DHU : Direction de l'Hydraulique Urbaine
DPH : Domaine Public Hydraulique
DT : dinar tunisien
JORT : Journal Officiel de la République Tunisienne
MO : Maîtrise d'Ouvrage
MOD : Maîtrise d'Ouvrage Déléguée
ONAS : Office National de l'Assainissement
OTC : Office de la Topographie et du Cadastre
PAD : Plan d'Aménagement de Détail
PAU : Plan d'Aménagement Urbain
PCI : Protection contre les Inondations
PIF : Périmètre d'Intervention Foncière
PMI : centre de Protection Maternel et Infantile
PNRQP : Programme National de Réhabilitation des Quartiers Populaires
PNRU : Programme National de Requalification Urbaine
SIG : Système d'Information Géographique
SNIT : Société Nationale Immobilière de Tunisie
SONEDE : Société Nationale d'Exploitation et de Distribution des Eaux
SPROLS : Société de Promotion des Logements Sociaux
STEG : Société Tunisienne de l'Electricité et du Gaz
UE : Union Européenne
USAID: United States Agency for International Development

Bibliographie sommaire

- Etude de protection contre les inondations des zones Nord et Est du Grand Tunis – Dossier définitif de Phase 2 APD – Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (DHU / SCET-TUNISIE, 2015)
- Rapport de présentation de l'Avant-projet du PAD de la zone de Bhar Lazreg II (AFH /URAM-SIRUS, Avril 2004)
- Règlement d'urbanisme du Plan d'Aménagement de Détail de la zone de Bhar Lazreg II (AFH /URAM-SIRUS, Septembre 2004)
- Projet pilote d'aménagement foncier El Matar à Sousse
Convention de gestion entre l'Etat tunisien, la Municipalité de Sousse, la Caisse des prêts et de soutien des collectivités locales et la Banque de l'Habitat – 1999
- Convention entre la Municipalité de Sousse et l'ARRU pour la réalisation du projet pilote d'aménagement du quartier El Matar - 1998
- Projet d'aménagement du quartier El Matar à Sousse : Etude d'impact sur l'environnement (Municipalité de Sousse / USAID, SIDES Janvier 1995)
- Rapport d'évaluation rétrospective du PNRU et évaluation à mi-parcours du PROVILLE (AFD/ SCET-Tunisie - Urbaplan, 2017)
- Rapport d'évaluation rétrospective du PNRQP 3 et évaluation à mi-parcours du PNRU (AFD / Urbaplan - Mars 2014)
- Projet pilote d'aménagement du Quartier El Matar à Sousse
Rapport de phase 1 – APS – Rapport urbanistique et de faisabilité (ARRU / SCET-TUNISIE, 1999)
- Evaluation et développement des instruments de l'aménagement du territoire en Tunisie, Rapport final de 1ère Phase, Direction Générale de l'Aménagement du Territoire, 2004
- Loi n° 61-2 du 2 janvier 1961, prescrivant l'affectation à la construction, de terrains situés dans les périmètres communaux et réglementant leur aliénation
- Code de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire et textes d'application
Edition 2018
- Loi organique n° 2018-29 du 9 mai 2018 relative au code des collectivités locales

1. INTRODUCTION

Le Groupement SCET-TUNISIE/URBAPLAN est en charge de l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine, cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar » par le Ministère de l'Equipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire (Direction de l'Urbanisme).

1.1- Objectifs et cadre de l'étude

Les objectifs de cette étude sont ambitieux dans la mesure où il s'agit :

- de proposer une vision prospective de la maîtrise des extensions urbaines et de l'offre en terrains à bâtir en milieu péri-urbain.
- d'accompagner la structuration d'une politique de la ville en Tunisie et renforcer les capacités de gestion des collectivités locales.

Pour cette étude à portée stratégique, l'approche par le « retour d'expérience » a été retenue comme méthodologie de travail pour la mise en évidence des points clés des difficultés rencontrées dans le montage et le déploiement de ces 2 opérations. Pour ce faire, 2 projets/opérations ont été identifiés pour servir de cadre d'analyse à l'étude : le projet « pilote » du quartier El Matar à Sousse et le quartier de « Bhar Lazreg » sur le territoire communal de la Marsa.

Les termes de référence de l'étude précisent que « ces deux opérations auraient dû constituer l'amorce d'un modèle de production d'espaces à urbaniser pour les populations à faibles et moyens revenus ». C'est sur la base de ce postulat qu'il est demandé au Consultant de développer ses analyses.

Il est important dans cette perspective de rappeler ici que le socle institutionnel et juridique du développement et de la gestion des territoires, qui était resté stable entre 1994 et 2018, est actuellement en pleine mutation avec :

- d'une part l'adoption du nouveau code des collectivités locales (2018) et la mise en place des équipes municipales nouvellement élues (2018)
- d'autre part les travaux en cours de refonte du code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.

1.2- Déroulement de l'étude

L'étude comporte deux phases elles-mêmes subdivisées en 4 étapes :

➤ Phase 1 : étude de faisabilité et approches d'intervention dans le quartier de Bhar Lazreg ; atelier de concertation

Etape 1 : évaluation de l'opération EL Matar à Sousse

Etape 2 : analyse de l'état des lieux dans le quartier de Bhar Lazreg

Etape 3 : présentation de l'étude de faisabilité et des approches d'intervention sur Bhar Lazreg

Etape 4 : atelier de concertation et rapport de synthèse de la première phase

➤ Phase 2 : Plan d'action, atelier final et rapport de synthèse

Etape 1 : proposition du programme opérationnel et des montages institutionnels, juridiques et techniques

Etape 2 : définition de mécanismes de financement et établissement des plans d'action

Etape 3 : atelier de concertation

Etape 4 : présentation du rapport de synthèse final

Le présent rapport constitue le dernier livrable de l'étude, il a pour objet de présenter la synthèse des travaux réalisés durant les deux phases de l'étude.

• Les documents contractuels produits dans le cadre de l'étude

Phase d'étude	Intitulé du rapport	Référence du document dans sa version finale
1	Evaluation de l'opération El Matar à Sousse »	Rapport de sous-phase 1 indice B - Juillet 2019
1	Analyse de l'état des lieux dans le quartier de Bhar Lazreg »	Rapport de sous-phase 2 indice B - Octobre 2019
1	Faisabilité et approches d'intervention pour le quartier de Bhar Lazreg »	Rapport de sous-phase 3 indice B - Avril 2020
1	Rapport de synthèse de la phase 1	Rapport de sous-phase 4 Version définitive - Juin 2020
2	Programme opérationnel, montages institutionnels, juridiques et techniques	Rapport de sous-phase 1 Version définitive - Septembre 2020
2	Mécanismes de financement et plans d'actions	Rapport de sous-phase 2 Version définitive – Octobre 2020

Note : En raison du contexte sanitaire international qui a prévalu en 2020, il n'a pas été possible de tenir les 2 ateliers thématiques prévus par les termes de référence.

2. SYNTHÈSE DE LA PHASE 1 : DIAGNOSTICS DE SOUS-PHASES 1 ET 2

2.1- Présentation des 2 sites

El Matar

Le site de l'opération d'une superficie globale de 146 ha est limité :

- au nord : par une voie longeant la limite sud du quartier El Ghodrane
- à l'est : par la voie ferrée reliant Sousse à Monastir
- à l'ouest : par la RVE 846
- au sud : par le boulevard de ceinture (déviation de la RN1)

Par ailleurs, un écoulement important « Oued Hallouf » traverse la totalité du site en orientation sud-est / Nord-Ouest. Le quartier El Matar présente la caractéristique de s'être développé au voisinage immédiat d'un pôle d'équipements importants (lesquels sont de construction antérieure à la définition du Périmètre d'intervention foncière) : marché de gros, abattoir municipal, et cité sportive de rayonnement communal. Cette zone se situe dans le prolongement sud du quartier El Ghodrane lui-même constitué anarchiquement et ayant fait l'objet d'une intervention de l'ARRU dans les années 80.

Le contexte urbain de la zone d'El Matar

Dès le début des années 90, la Commune de Sousse a identifié le risque d'une accélération incontrôlable du développement des constructions sur cette zone :

- qui est située à moins de 3 km du centre-ville de Sousse ;
- qui présentait déjà des noyaux d'habitation en cours de développement (7 noyaux) ;
- qui est très accessible depuis le centre-ville et depuis la route de ceinture (déviation de la RN1 entre Sousse et Monastir).
- Le site de l'opération EL Matar se situe à environ 3 km de l'hyper centre-ville de Sousse dans la zone sud Est de la ville qui constitue un des espaces d'extension urbaine de la Commune.

Les quartiers de cette périphérie du centre-ville ont connu un important développement des constructions dès les années 80 avec l'installation de populations des régions intérieures du pays attirées par le bassin d'emplois de la capitale sahélienne. L'enquête socio-économique menée en 1999 dans le cadre de l'étude de faisabilité du projet El Matar pour le compte de l'ARRU a mis en évidence une population de l'ordre de 5 200 habitants dans le quartier. Fait marquant, et contrairement à ce qui avait été observé en 1995, près de deux ménages sur trois installés sont originaires de l'agglomération de Sousse, un ménage sur trois serait donc issu de l'exode rural. On relève par ailleurs la jeunesse des habitants du quartier dont l'âge médian est de 19 ans et l'âge moyen de 24 ans. Autre caractéristique de la population du quartier, le niveau élevé d'analphabétisme.

Le profil socio-économique des habitants est aussi nettement marqué avec une forte prédominance de l'emploi dans le secteur informel. Ces caractéristiques démographiques et socio-économiques du quartier sont autant de « marqueurs » du quartier.

A la connaissance du Consultant, et depuis cette étude, il n'y a pas eu de nouvelle enquête socio-économique menée pour le quartier et nous ignorons l'importance de la population actuelle. Mais cela étant, et au vu de l'évolution des constructions entre 1999 et 2019, l'accroissement de la population est certainement très important.

Bhar Lazreg

Le site couvre une superficie globale de 550 ha délimitée :

- au nord : par la sebkha Ariana et le site d'épuration de la Côtère Nord
- au sud par la route nationale n°9 (RN9) reliant Tunis à la Marsa et par une zone d'activités économiques (hors emprise du PIF)
- à l'est par la route express reliant la RN9 à la zone touristique de Gammarth
- à l'ouest par la route nationale n°10 (RN10) reliant La Soukra à la RN9

Le contexte urbain de la zone de Bhar Lazreg

L'évolution de l'urbanisation de la zone de Bhar Lazreg ne peut être convenablement appréhendée sans une compréhension plus large des dynamiques d'aménagement du territoire environnant lequel est lui-même en cours de mutation et de structuration.

- **Le projet d'aménagement d'Aïn Zaghouan**
- **Le développement urbain des quartiers de la Soukra**
- **Le développement des espaces touristiques et résidentiels de la côte de Gammarth**
- **Le développement d'activités économiques sur l'axe de la RN 9**

L'Arrondissement municipal de Bhar Lazreg est une création récente (2018). La Commune de la Marsa compte aujourd'hui 5 arrondissements : Marsa Medina/Marsa Riyadh/Sidi Daoud/Bhar Lazreg/Gammarth.

La Commune de la Marsa compte, au dernier recensement de 2014, 93 000 habitants. D'après les informations fournies par le chef d'Arrondissement, le territoire de Bhar Lazreg compterait de l'ordre de 45 000 habitants, avec une population officiellement enregistrée de 25 000 personnes. La mise sur pied de l'arrondissement est donc un premier pas vers une « reconnaissance » de ce territoire.

Le profil socio-économique des habitants de Bhar Lazreg ne présente pas la même homogénéité que celui d'El Matar. La population implantée à Bhar Lazreg est une véritable « mosaïque » en termes de profils socio-économiques qui se retrouve d'ailleurs dans la structuration urbaine du territoire ou se lisent clairement les zones abritant des constructions de qualité (villas et immeubles de standing) et les zones de constructions denses et de qualité médiocre. Le Consultant n'a pas eu accès à des informations détaillées sur la population de Bhar Lazreg ou à des enquêtes socio-économiques. C'est au travers de ses divers contacts, entretiens, de ses visites de terrain (enquête de « perception »), de l'analyse des images satellitaires que le Consultant a pu mettre en évidence cette spécificité du territoire de Bhar Lazreg formé d'une juxtaposition de quartiers aux structures totalement différentes.

Figure 1 : Contexte urbain de la zone de Bhar Lazreg



Il est à noter que les deux territoires d'EL Matar et de Bhar Lazreg traversés chacun par un oued (respectivement Oued Hallouf et Oued Tabeuk) présentent des problématiques hydrauliques.

La figure ci-contre présente de façon schématique les différents territoires d'influence de la partie Est du Grand Tunis. On peut clairement visualiser la place centrale/charnière qu'occupe Bhar Lazreg.



2.2 - Objectifs des opérations d'aménagement

El Matar : une importante évolution des objectifs, des outils et des doctrines du projet dans le temps, un projet à caractère social

Le projet naît donc de la volonté de la municipalité de Sousse de sauvegarder et aménager des terrains nus dans un quartier qui subit une très forte pression foncière : depuis le début des années 80, il est soumis à des extensions anarchiques (30 ménages en 1984 ; 500 en 1994) motivées par l'attrait du foncier et, en partie, par l'exode rural et le développement des activités industrielles.

Le choix de la mise en place d'un nouveau programme de réhabilitation à El Matar entre dans la logique du prolongement/extension des opérations de l'ARRU déjà réalisées dans le quartier El Ghodrane (projet ARRU de 1989). Le quartier El Matar s'étant lui aussi développé suivant le même processus de grignotage des espaces périphériques agricoles (oliveraies principalement).

La genèse du projet remonte aux années 1980 sous l'impulsion de la municipalité de Sousse et dans le cadre plus large des opérations de réhabilitation menées par l'ARRU sur l'ensemble du territoire. Ainsi, c'est dans le prolongement des actions de réhabilitation (mise en place des infrastructures de base telles que les réseaux d'assainissement, de voirie et d'éclairage public, d'alimentation en eau potable etc.) que le choix de faire intervenir l'ARRU sur les 7 noyaux (totalisant 557 logements) d'habitat identifiés dans la zone d'El Matar est intervenu. Ces 7 noyaux d'habitat non réglementaires couvraient environ 16 ha sur un total de 146 hectares pour la zone dans sa globalité.

Du point de vue de la réglementation du territoire, le site était donc « programmé » pour l'extension de la ville ce qui pouvait, dès cette période, qu'encourager le phénomène d'urbanisation dans la mesure où le PAU (document d'urbanisme opérationnel) ouvrait des perspectives de terrains à bâtir. Très vite la question des espaces interstitiels entre les 7 noyaux d'habitat s'est posée à la Commune de Sousse. Avec l'intervention de l'ARRU, il était clair que ces terrains encore vacants mais couverts par le PAU de Sousse allaient faire l'objet de convoitises.

Cette première « période » de la vie de l'opération se caractérise par la déclinaison de la politique de l'Etat dans le cadre du Programme National de Réhabilitation des Quartiers Populaires (PNRQP) lequel est adossé aux plans de développement quinquennaux. L'objectif de ce type de programme vise « l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers populaires par la création et/ou l'extension des réseaux d'infrastructures (voiries et trottoirs, drainage des eaux pluviales, assainissement des eaux usées, éclairage public, eau potable ...).

C'est à partir de la fin des années 90 puis avec le déploiement du PNRU (2008) que l'opération El Matar va s'affirmer comme un projet pilote avec l'introduction de la notion « d'aménagement de terrains nus pour l'auto-construction ». Au-delà de ce premier objectif, l'opération El Matar devait aussi permettre d'initier « un modèle de production d'espaces à urbaniser pour les populations à moyen et faibles revenus ».

L'objectif de cette opération a donc été redéfini comme suit : « L'objectif du projet de réhabilitation du quartier El Matar est de réhabiliter les noyaux d'habitat anarchique et de limiter le prolifération de ce type d'habitat en viabilisant les terrains nus. » Avec la stratégie d'intégration de l'aménagement des terrains « interstitiels » dans l'opération et la stratégie de protection des espaces interstitiels contre l'habitat anarchique, la démarche visant à la maîtrise totale du foncier par le biais de l'expropriation a été retenue et c'est donc sur cette base que le programme a été monté au début des années 90 avec un PIF décrété au profit de l'ARRU en 1992.

Si le « socle » initial du programme relatif aux travaux de réhabilitation des quartiers en place a été maintenu avec des objectifs clairs, c'est sur la question de la vision du mode d'intégration des terrains nus et de leur devenir que l'approche a évolué dans le temps et en fonction des programmes.

Bhar Lazreg : des ambitions de « ville nouvelle »

Les tentatives de « prise en main » du développement de la zone de Bhar Lazreg en particulier via l'AFH remontent au début des années 90. C'est à cette période que le phénomène d'urbanisation est devenu réellement visible sur terrain. Un premier PIF a été décrété en 1993 (Décret n° 93-1812 du 31 août 1993) au profit de l'AFH. Le site retenu correspondait effectivement à un des principaux noyaux d'urbanisation en cours de développement.

Pour rappel : un premier PAD sur « un noyau » de l'ordre de 14 ha en 1995. Ce PAD avait été intégré dans le cadre du PAU (décret 95/1497 du 19/08/1995). Un deuxième PAD a été établi et approuvé en 1999 sur une superficie de 45 ha environ et englobant le PAD initial couvrant ainsi l'assiette foncière du PIF de 1993. L'AFH a réalisé le lotissement Bhar Lazreg 1 dans ce périmètre.

La zone de Bhar Lazreg a par ailleurs été rapidement identifiée comme un territoire abritant des quartiers sous-aménagés éligibles aux différents programmes d'intervention de l'ARRU. Ces interventions, que l'on peut considérer comme importantes en termes de mise à niveau des services d'infrastructures ont concerné 3 programmes : le Programme de Promotion des Quartiers Populaires des Grandes Villes (PPQGV), le PRIQH et le programme 26/26 et du relogement d'habitants du quartier de la Petite Sicile à la Goulette (projet de réhabilitation de l'ARRU).

Enfin, en 2002 un deuxième PIF est établi au profit de l'AFH sur 550 ha correspondant à la logique d'aménagement d'ensemble d'un territoire totalement circonscrit par des axes structurants (RN9, RN10, route express) et par le site de la STEP Côtière Nord. Sur cette assiette foncière de 550 ha, un PAD établi par l'AFH a été approuvé en 2007.

L'objectif affiché du projet d'aménagement du PAD était de réaliser une opération urbaine de « très grande qualité et de prestige ». La population à terme a été estimée à environ 50 000 habitants. C'est dire la dimension du projet. Dans ce cadre on peut parler de la création d'une véritable « ville nouvelle »...

2.3- Cadre institutionnel et réglementaire

El Matar : un montage d'opération de restructuration complexe et risqué

Rappelons que les études préliminaires, certaines interventions ponctuelles et la préparation des opérations d'aménagement du quartier El Matar ont commencé dès 1989 et plus activement en 1992-1994 dans le cadre des soutiens au XIème Plan de développement économique et social. Le projet El Matar dans la commune de Sousse a ainsi des origines anciennes. Il est identifié dès 1989 par l'ARRU et fait l'objet d'études en 1993. Un PIF au profit de l'ARRU est approuvé par le conseil municipal en 1991 et décrété le 20 juillet 1992 (décret 92-1348). Le Plan d'Aménagement de Détail est approuvé le 22 février 1996.

Le cadre institutionnel, juridique et réglementaire tunisien identifie clairement les divers intervenants dans l'opération El Matar. Il est resté relativement stable pendant la période 1994-2019. La collectivité publique locale, maître d'ouvrage de fait, concernée par la plupart des interventions est la Mairie de Sousse. Seul le statut de l'Oued El Hallouf et la nature des travaux à réaliser ont requis l'intervention directe du Ministère de l'Équipement et de l'Habitat (DHU), notamment au début des opérations initiales d'aménagement. On peut considérer que le binôme constitué par la municipalité et l'ARRU était garant de la mise en œuvre de la partie infrastructures du PAD. L'opération d'El Matar prévoyait dès le début la réalisation de lotissements sur les parcelles publiques et privées, raison essentielle de l'aménagement des infrastructures dans le quartier. **La municipalité a gardé cette responsabilité au fil des années.**

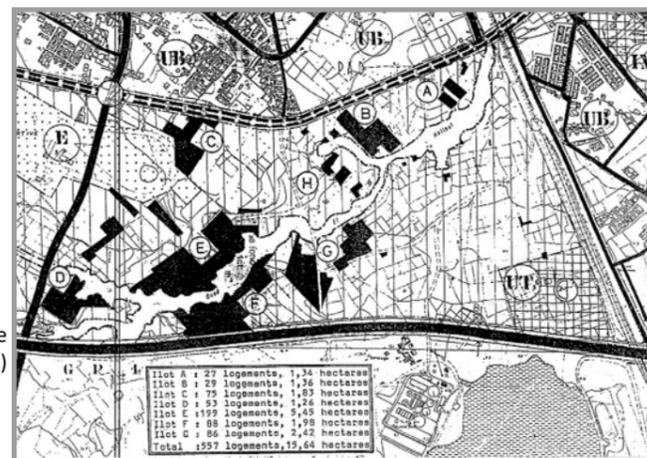


Figure 2 : Délimitation des 7 noyaux d'habitat dans le cadre de l'opération de réhabilitation de l'ARRU (1995)

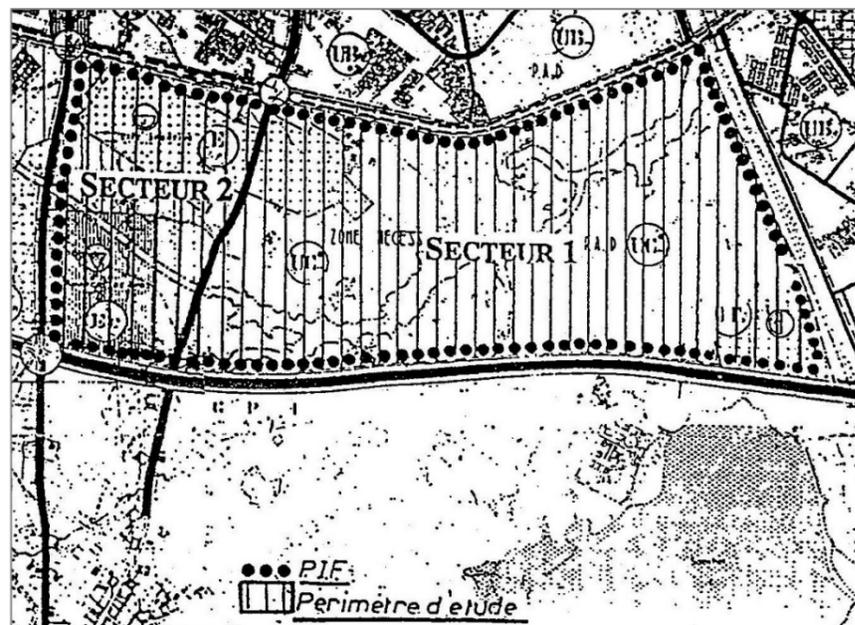


Figure 3 : Extrait du PAU de la Commune de Sousse en vigueur en 1995

Bhar Lazreg : un cadre d'intervention classique d'opérateur unique avec l'AFH

Le territoire de Bhar Lazreg, contrairement au quartier d'El Matar n'a pas fait l'objet d'un programme d'ensemble sur financements internationaux. C'est d'abord dans le cadre de la réglementation de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme que le territoire a été géré. En 1977, année de mise en vigueur du premier PAU de la Commune de la Marsa, le territoire était classé en zone agricole. Avec le développement de noyaux d'habitats et l'amorce d'une urbanisation à venir, l'AFH s'est vue chargée par l'Etat de la « prise en main » d'abord d'une zone de 45 ha en 1993 puis d'un territoire de 550 ha en 2002 avec un mitage des espaces très marqué.

Figure 4 : Délimitation du PIF de Bhar Lazreg (plan établi par le Consultant sur la base du Décret n° 93-1812)

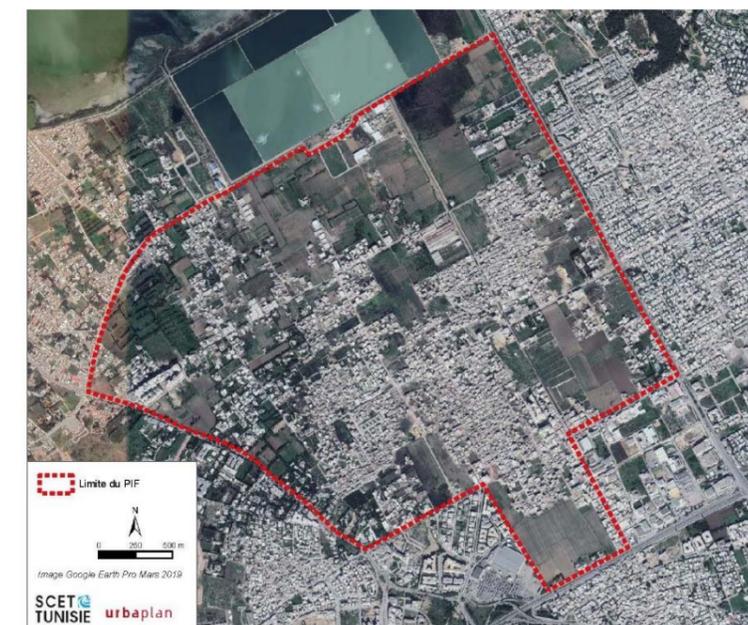
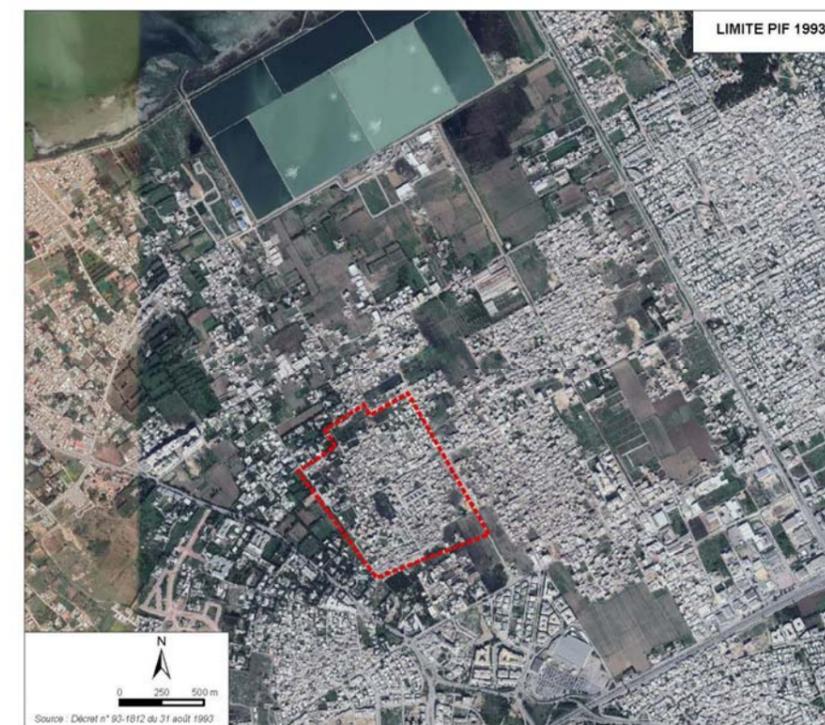


Figure 5 : Le périmètre du PIF de Bhar Lazreg de 2002

El Matar : les conventions régissant l'opération

➤ La convention de délégation de maîtrise d'ouvrage déléguée entre la commune de Sousse et l'ARRU

La convention signée en 1998 liant la municipalité à l'ARRU forme *de facto* la base opérationnelle de la réalisation des infrastructures dans le quartier El Matar. Bâtie sur le modèle classique de la délégation de maîtrise d'ouvrage, la relation liant la commune et un opérateur technique reconnu auquel on confie contractuellement l'exécution de certaines tâches ne semble pas avoir créé en soi de difficultés majeures.

L'opération prévue dans El Matar prévoyait dès le début la réalisation de lotissements sur les parcelles publiques et privées, raison essentielle de l'aménagement des infrastructures dans le quartier.

➤ La convention de gestion entre l'Etat, la municipalité de Sousse, la CPSCL et la BH

Les relations entre l'Etat, la municipalité de Sousse, la CPSCL et la BH dans la conduite du projet El Matar sont définies dans la convention signée en 1998 entre ces institutions. La convention traite deux fonctions distinctes : les conditions de décaissement des fonds pour la réalisation du projet et les modalités de recouvrement des coûts auprès des propriétaires. C'est sur la Municipalité de Sousse qu'a reposé la charge officielle de gestion du projet, les nombreux travaux fonciers préliminaires, la sensibilisation des bénéficiaires et le recouvrement des coûts.

Cette simplicité apparente est compliquée par le fait que certains bénéficiaires pouvaient régler en liquide et d'autres au moyen d'un prêt. Par ailleurs, aucun délai de validité de la convention n'apparaît dans la convention. Ce dispositif, qualifié de « courant » par plusieurs des interlocuteurs rencontrés, est toutefois assez pesant à organiser, notamment à cause de son impact sur les propriétaires dont on a vu qu'ils n'avaient ni participé à la préparation du projet, ni été associés dans une approche « participative » et de « partenariat » voulue exemplaire.

S'agissant d'une opération d'envergure, complexe dans la mise en œuvre et la gestion, l'absence d'assistance technique et d'appuis à l'équipe de la municipalité de Sousse a sans aucun doute eu des impacts sur l'efficacité du pilotage, la maîtrise des délais et la qualité du suivi/monitoring des opérations.

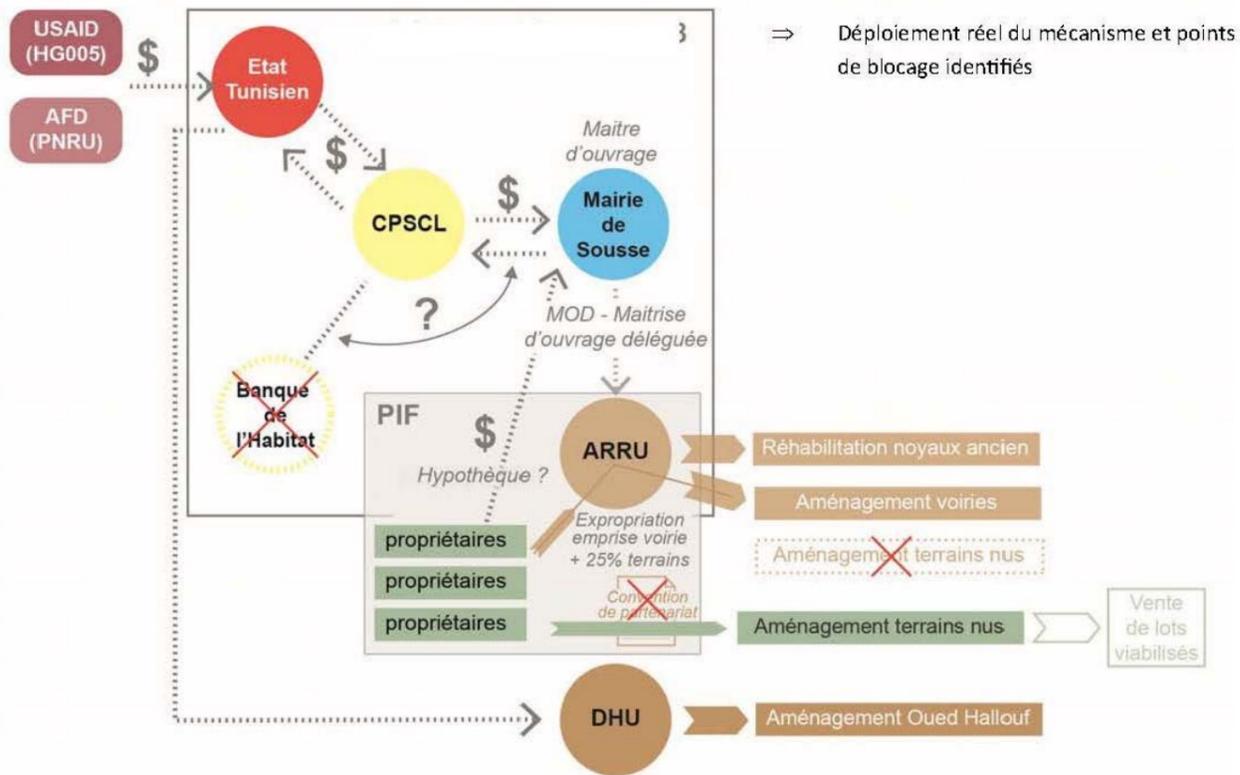
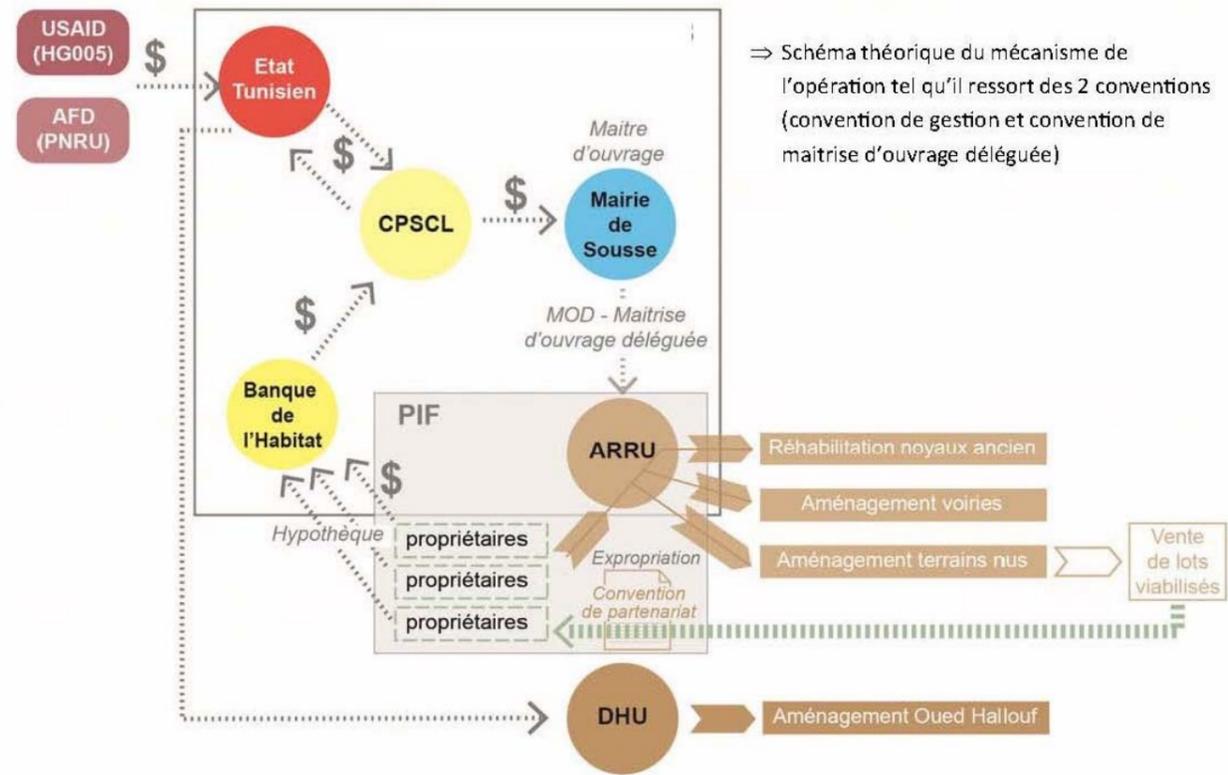
Du point de vue institutionnel, la convention de gestion devrait rester en toute logique encore en vigueur dans la mesure où les opérations de recouvrement des coûts sont encore loin d'être clôturées. Ainsi, les dernières informations recueillies auprès des services de la Municipalité de Sousse (mai 2019) font état d'un montant global de 600 000 DT recouverts sur un objectif de 8 000 000 DT.

Bhar Lazreg : des interventions de l'ARRU dans le cadre de divers programmes nationaux

Si l'AFH a été l'opérateur principal de la tentative d'aménagement et de structuration spatiale, il n'en reste pas moins que la zone de Bhar Lazreg a été rapidement identifiée comme un territoire abritant des quartiers sous-aménagés éligibles aux différents programmes d'intervention de l'ARRU. Ces interventions, que l'on peut considérer comme importantes en termes de mise à niveau des services d'infrastructures (donc des VRD uniquement) ont concerné 3 programmes :

- le Programme de Promotion des Quartiers Populaires des Grandes Villes (PPQGV) Initié en 2008 qui a concerné 7 quartiers de la zone (superficie brute de 62,5 ha, 2 500 logements et 12 000 habitants) Le coût estimatif de réalisation du programme s'est élevé à 7,2 millions DT.
- le PRIQH, intervention assez importante d'un coût global estimé à 4,3 millions DT et qui a concerné : la réalisation de 12 km de voirie, un réseau de drainage des eaux pluviales de 4 km et la mise en place d'un réseau d'éclairage public (350 points lumineux). Ce programme a été financé par l'AFD, la BEI et par l'Etat tunisien. A cela, une composante d'amélioration de 200 logements a été intégrée au projet (mais hors schéma de financement extérieur).
- Le programme 26/26 et du relogement d'habitants du quartier de la Petite Sicile à la Goulette (projet de réhabilitation de l'ARRU), cette intervention est à considérer comme une opération de construction neuve. Il s'agit d'un projet « d'opportunité » au sein d'un lotissement approuvé et réalisé par l'AFH permettant le relogement de familles suite aux évictions dans le quartier de la Petite Sicile à la Goulette (opération ARRU) et la mise à disposition de nouveaux logements pour des bénéficiaires désignés.

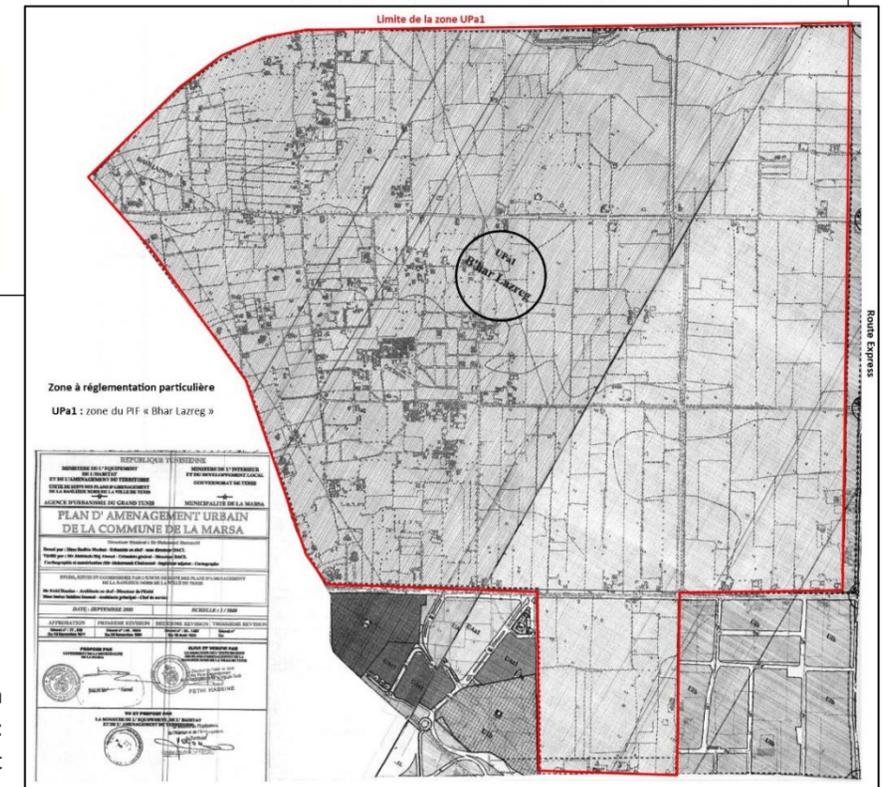
Figure 6 : L'opération El Matar, complexité du montage institutionnel



Le territoire de Bhar Lazreg dans le PAU de la Commune de la Marsa



Extrait du PAU de la Marsa de 1977



2.4- Les instruments d'aménagement

El Matar :

➤ Le PIF

En 1992 un PIF couvrant la totalité du site (y compris les espaces économiques existants) est mis en place par le décret 1348-92 au profit de l'ARRU. La mise en place de ce PIF devait permettre de développer ensuite l'outil d'aménagement de la totalité du quartier avec sa composante aménagement de VRD et de lotissement des espaces « interstitiels » l'ARRU étant alors totalement maître du foncier. A l'époque, les terrains situés au sud de la route de ceinture n'étaient pas urbanisés. Le Quartier El Matar constituait donc une des zones d'extension privilégiées de l'urbanisation.

➤ Le PAD

C'est en 1993 que le projet de Plan d'Aménagement de Détail a reçu une approbation « de principe » de la Municipalité de Sousse, restait l'approbation finale du PAD laquelle n'allait intervenir qu'en 1996 (arrêté des ministres de l'intérieur et de l'équipement et de l'habitat du 22 février 1996). Le PAD devait donc constituer le « cadre de cohérence » des trois composantes de l'opération avec en plus une structuration spatiale et un véritable projet d'urbanisme opérationnel de structuration **d'un nouveau pôle secondaire urbain** pour la ville de Sousse.

Cette ambition se retrouve très clairement dans la programmation du PAD au niveau des équipements lesquels ont été sélectionnés dans une optique de résorption d'un déficit à l'échelle des quartiers Sud de la ville. Le projet devait permettre la réalisation d'équipements sur un foncier total de 4 Ha environ. En termes de structuration urbaine et de dynamique économique, le PAD projetait aussi la création d'une zone d'activités non polluantes et de petits métiers sur environ 2,5 ha. Cette programmation devant s'adosser à des équipements socio-économiques déjà en place sur le site (cité sportive, marché de gros, abattoirs).

Détail des composantes du programme d'intervention dans le cadre du PAD :

- a) Composante « aménagement de terrains nus »
 - Habitat
 - Equipements collectifs
 - Commerces, services et centres de vie
 - Industrie non polluante et métiers urbains
 - Espaces verts

- b) Composante « aménagement de l'oued El Hallouf » (linéaire total de 1 860 m) :
 - Construction d'un canal maçonné rectangulaire de 20 m de large
 - Création de 2 bandes de protection plantées
 - Aménagement de 2 voies latérales en contre-allées de 7,5 m

- c) Composante réhabilitation des noyaux existants (7 entités)
 - La terminologie de « réhabilitation » concerne en fait des travaux « classiques » d'aménagement de voirie et de réalisation de réseaux divers d'assainissement, d'éclairage public et de réseau téléphonique. Ceci dit, on rappelle ici que les 7 noyaux d'habitation existants lors de l'identification du projet bénéficiaient déjà de l'eau potable et de l'électricité. Ces noyaux ayant fait l'objet d'interventions durant les années 80.

Bhar Lazreg :

➤ Stratégie foncière

A l'instar du quartier d'El Matar, la mise en œuvre du projet est imaginée selon le schéma classique de l'intervention d'un seul opérateur public (dans le cas présent l'AFH), et d'une maîtrise foncière complète des terrains à aménager par le biais de l'exercice du droit de priorité à l'achat conféré par le PIF, de la négociation et acquisition à l'amiable ou de l'expropriation.

Il est évident que la fonction de contrôle des prix du droit de priorité à l'achat n'a pas pu contenir les velléités spéculatives des propriétaires et a été inopérante. Pour que ce mécanisme puisse fonctionner, il aurait fallu que de nombreux terrains soient mis en vente sur le marché formel, ce qui ne semble pas avoir été le cas. Le droit de priorité d'achat ne permettant pas de contraindre la vente, les terrains ont plutôt été thésaurisés dans l'attente d'un propriétaire « disposé à y mettre le prix ». C'est sans nul doute ce prix spéculatif du foncier qui a muselé la capacité d'intervention de l'AFH et a conduit à un statu quo dans la mise en œuvre publique du projet. Les dispositions légales d'expropriation pour cause d'utilité publique n'ont pas été activées comme ce fut le cas pour l'opération d'Ain Zaghouan.

La stratégie foncière n'a pas su s'adapter à ce nouveau contexte du marché. La prise en compte de la réalité foncière est une donnée de base qui conditionne la mise en œuvre d'un plan d'aménagement. Les aspects fonciers auraient pu être abordés dans une perspective dynamique axée sur le partenariat public-privé. Certains propriétaires ou promoteurs auraient sans nul doute eu la capacité d'assumer un rôle d'élément déclencheur et avoir un effet d'entraînement sur d'autres opérations.

➤ Mise en œuvre du PAD

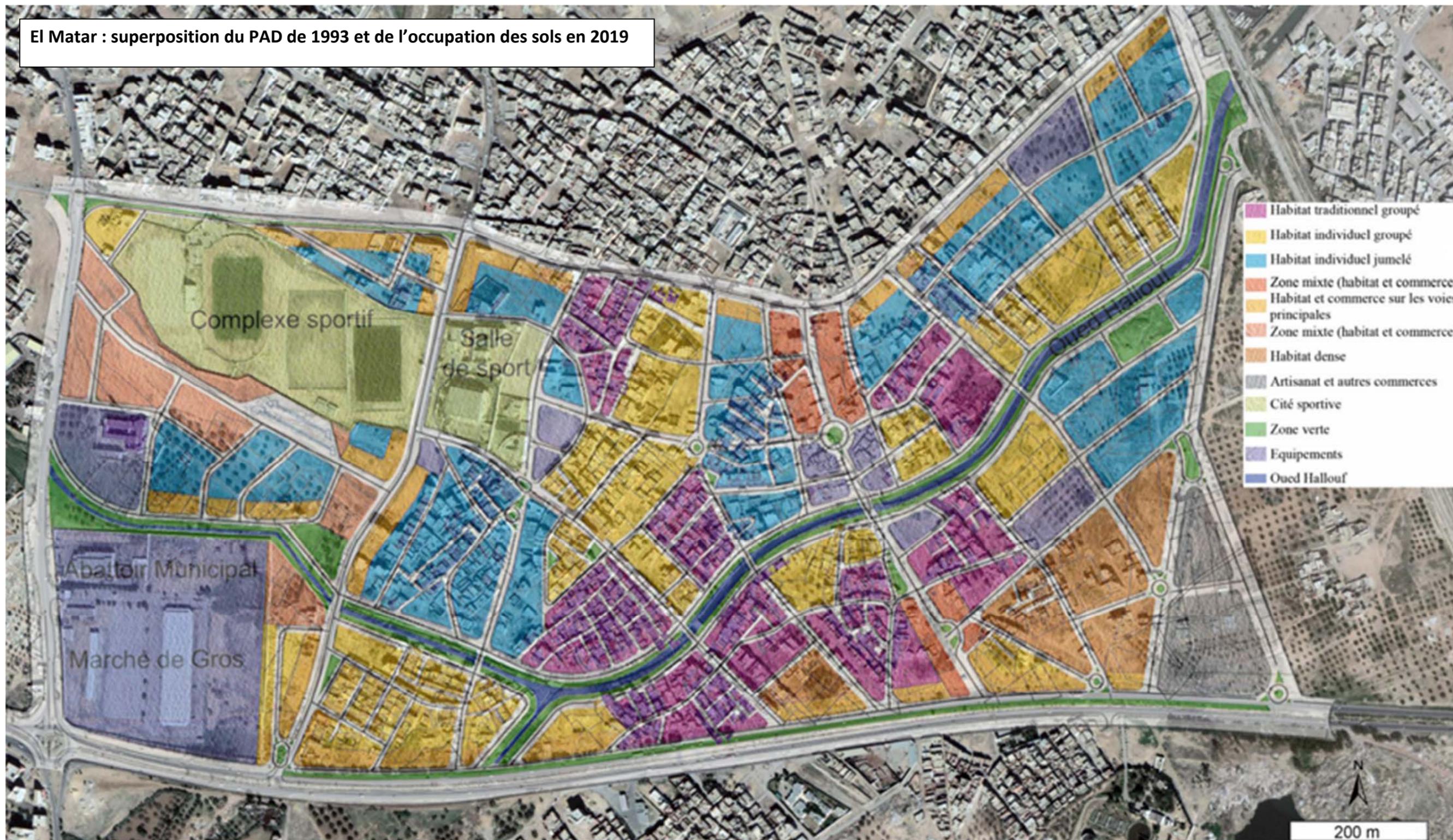
Dès la mise en vigueur du PAD en 2007, et très certainement bien avant, les difficultés de mise en œuvre du projet tel que défini dans le dossier du PAD sont apparues comme insurmontables pour l'AFH. Face à ces constats d'impossibilité de poursuite des actions d'opérationnalisation du projet, l'autorité « de tutelle » du projet (MEHAT) a avancé des recommandations pour une reprise en main du territoire dans une logique d'arrêt-abandon du projet d'aménagement global (le PAD) en 2015, deux axes d'actions ont été alors retenus :

- Eviter les constructions informelles et la spéculation foncière dans la zone ;
- Transformer les terrains vacants en espaces verts.

La période 2012/2015 n'a pas vu de matérialisation d'actions sur le terrain. L'urbanisation du quartier s'est poursuivie toujours dans un contexte réglementaire non stabilisé. Les décisions énoncées ci-avant n'ont (à la connaissance du Consultant) été suivies d'aucun effet. L'urbanisation incontrôlée de la zone de Bhar Lazreg s'est poursuivie et a même connu une accélération dans le rythme des constructions.

Dans le cadre de la révision du PAU de la Marsa en cours, il faut préciser que le territoire de Bhar Lazrag n'est plus couvert par un PAD, et les orientations d'aménagement retenues dans le cadre de la révision du PAU tendent à la régularisation d'un état de fait.

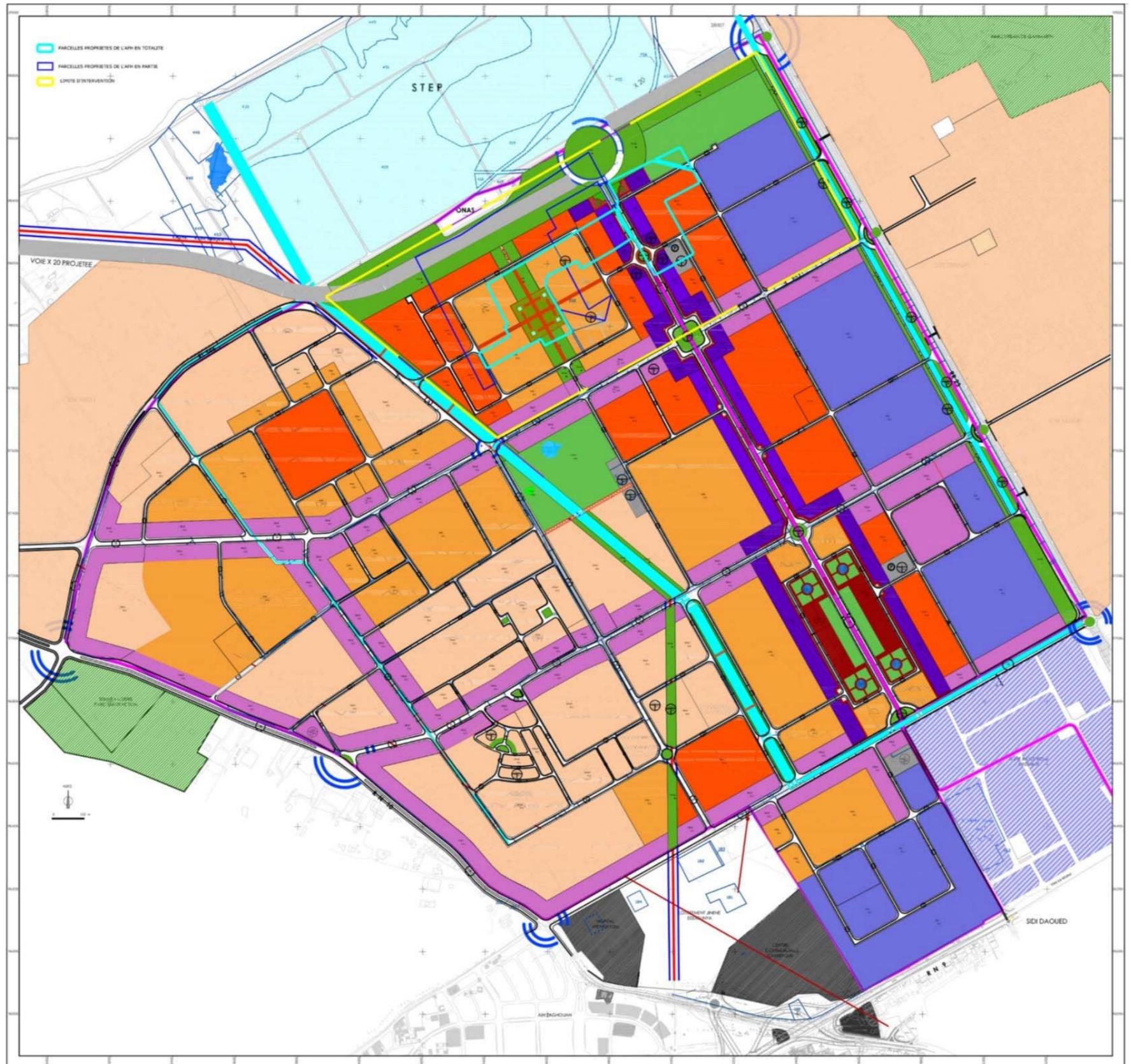
El Matar : superposition du PAD de 1993 et de l'occupation des sols en 2019



Un fort décalage entre les ambitions du PAD et la réalité du terrain : les équipements publics n'ont pas été réalisés, la répartition des secteurs par typologie d'habitat telle que définie par le PAD (habitat traditionnel, habitat individuel groupé, jumelé) n'ont pas de réalité sur le terrain.

Le PAD de Bhar Lazreg approuvé en 2007 au profit de l'AFH

- Legend:**
- Urbanisation**
 - UAa1 : Zone d'habitat individuel isolé ou jumelé
 - UAa4 : Zone d'habitat individuel groupé
 - UAb : Zone d'habitat semi-collectif
 - UAc1 : Zone d'habitat collectif
 - UBa2 : Zone polyfonctionnelle (avec faible proportion de planches en services, bureaux, commerces) hauteur R + 2
 - UBa5 : Zone polyfonctionnelle (avec proportion moyenne de planches en services, bureaux, commerces) hauteur R + 3
 - UBa7 : Zone polyfonctionnelle (avec forte proportion de planches en services, bureaux, commerces) hauteur R + 7
 - Equipements publics**
 - Ulb : Activité haute technologie
 - UVa1 : Zone verte aménagée
 - UVa2 : Zone verte de protection
 - UVb3 : Zone verte équipée
 - Ecole primaire
 - Lycée
 - Collège
 - Mosquée
 - Equipement administratif
 - Voie principale (35 - 25 m)
 - Voie secondaire (20 - 15 m)
 - Voie tertiaire (12-10 m)
 - Elargissement à étudier
 - Voie piétonne
 - Canal eaux pluviales ciel ouvert
 - Canal eaux pluviales enterré
 - Ligne HT existante
 - Ligne HT existante à enterrer ou à déplacer
 - Servitude STEG HT (28 m)
 - Limite du PAD approuvé (Bhar Lazreg I)
 - Limite de PIF
 - Ligne métro léger (tracé proposé)
 - Passerelle
 - Parking à étage
 - Carrefours principaux à aménager
 - Servitude architecturale d'arcades
 - 377 Limite du parcelle



Source : AFH

PROJET DE REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE LA MARSA

Janvier 2020

Source: Extrait de projet de révision du Plan d'Aménagement Urbain de la commune de la Marsa pour le territoire de Bhar Lazreg. Agence d'urbanisme du Grand Tunis - Janvier 2020

Document de travail

REPUBLIQUE TUNISIENNE

MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
DIRECTION DE L'URBANISME
DIRECTION REGIONALE DE TUNIS

MINISTRE DES AFFAIRES LOCALES ET DE L'ENVIRONNEMENT
GOVERNORAT DE TUNIS
COMMUNE DE LA MARSA

REVISION DU PLAN D'AMENAGEMENT URBAIN DE LA COMMUNE DE LA MARSA

ETUDE ET CONCEPTION : AGENCE D'URBANISME DU GRAND TUNIS

COORDINATION ET SUIVI : DIRECTION REGIONALE DE TUNIS

Date : JANVIER 2020 Echelle : 1/5.000

APPROBATION Décret n° : 77-919 Du 10 Novembre 1977	1ère REVISION Décret n° : 81-1584 Du 24 Novembre 1981	2ème REVISION Décret n° : 95-1487 Du 19 Août 1995	3ème REVISION Décret n° : 2005-3399 Du 26 Décembre 2005	4ème REVISION
--	---	---	---	---------------

PROPOSE PAR
LE PRESIDENT DE LA COMMUNE DE LA MARSA

PROPOSE PAR
LE DIRECTEUR DE L'URBANISME

VU ET PROPOSE PAR
LE MINISTRE DE L'EQUIPEMENT, DE L'HABITAT ET DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

LEGENDE

ZONES D'HABITAT

- UA1 Zones d'habitat individuel isolé soumis à une servitude de limitation d'hauteur (R+1)
- UAa1 Zones d'habitat individuel isolé (R+2)
- UAa3 Zones d'habitat individuel en bande continue (R+2)
- UAa4 Zones d'habitat individuel groupé (R+2)
- UAh Zones d'habitat semi-collectif (R+2)
- UAcl Zones d'habitat collectif isolé (R+3 et R+4)
- UAcs Zones d'habitat collectif isolé (R+5)

ZONES POLYFONCTIONNELLES

- UBa2 Zones polyfonctionnelles (R+2)
- UBa3 Zones polyfonctionnelles (R+3)
- UBa4 Zones polyfonctionnelles (R+4)
- UBa5 Zones polyfonctionnelles (R+5)
- UBa7 Zones polyfonctionnelles (R+7)

ZONES TOURISTIQUES :

- UTh Zones touristiques hôtelières
- UTs Zones touristiques hôtelières et para - hôtelières
- UTm Zones touristiques d'animation
- UTm1 Zones touristiques mixtes
- UTm2 Zones touristiques mixtes (secteur Abou Nouwas)
- UTm3 Zones touristiques mixtes d'animation et d'hébergement
- UTu Zones touristiques résidentielles

ZONES D'ACTIVITES INDUSTRIELLES NON POLLUANTES

- UIb1 Zones d'activités industrielles non polluantes (R+2)
- UIb2 Zones d'activités industrielles non polluantes (R+3)
- UIb3 Zones d'activités industrielles non polluantes (R+4)

EQUIPEMENTS PUBLICS

Equipements publics

ZONES VERTES

- UVh Zones vertes équipées du Golf de Gammarth
- UVb Zones vertes sportives
- UVb3 Zones vertes équipées
- UVa Zones vertes aménagées (Espaces verts publics)
- UVe Zones vertes aménagées (Cimetière)
- UVd Zones vertes naturelles

SITES CLASSES

- Za Site archéologique non aedificandi classé
- Zap Zones archéologiques non aedificandi classées et naturelles
- ZNA Zones non constructibles

EMPRISES DIVERSES

Voies E : Emprise - A : Alignement

- Voie ferrée
- Ligne métro léger
- Servitude ligne métro léger
- Station de métro léger
- Parking
- Emprise carrefour giratoire
- Bassin d'écrêtement
- Cours d'eau
- Servitude conduite SONEDE
- Canal
- Dalot
- Oued
- Limite de la servitude du domaine public maritime
- Domaine public maritime (DPM)
- Domaine public portuaire (DPP)
- Monument historique classé
- Servitude des zones archéologiques et monuments historiques classés
- Ligne électrique de haute tension (HT)
- Limite des zones requérant la révision du Plan d'aménagement urbain de la commune de La Marsa

LISTE DES EQUIPEMENTS

Equipements Culturels pour la jeunesse et l'enfance

- Maison de jeunes, maison de la culture..... MJC
- Bibliothèque..... B
- Equipement culturel..... C
- Clubs d'enfants..... CE
- Centre de loisirs..... CL
- Centre d'hébergement..... CH
- Café restaurant municipal..... CR

Equipements de Culte

- Mosquée..... M
- Salle de prière..... SP
- Synagogue..... SY

Equipements Administratifs

- Délégation..... D
- Municipalité..... M
- Equipement consulaire..... EC
- Administration..... A
- Recette des finances..... RF
- Arrondissement municipal..... AC
- PTT..... PTT
- STEG..... EL
- SONEDE..... EP
- ONAS..... ON
- Police..... P
- Protection civile..... PC
- Centre social..... CS
- Gare..... G
- Station de Métro..... SM

Equipements d' Enseignement et de formation professionnelle

- Institut supérieur..... IS
- Lycée..... L
- Collège..... Co
- Ecole primaire de base..... EP
- Jardin d'enfants..... JE
- Centre de formation professionnelle..... CFP
- Crèche..... Cr

Equipements de Santé

- Centre hospitalier universitaire..... CHU
- Clinique privée..... CP
- Hôpital général..... HG
- Centre de santé de base..... CSB
- Equipement de santé..... SA

Espaces verts de loisir et de sport

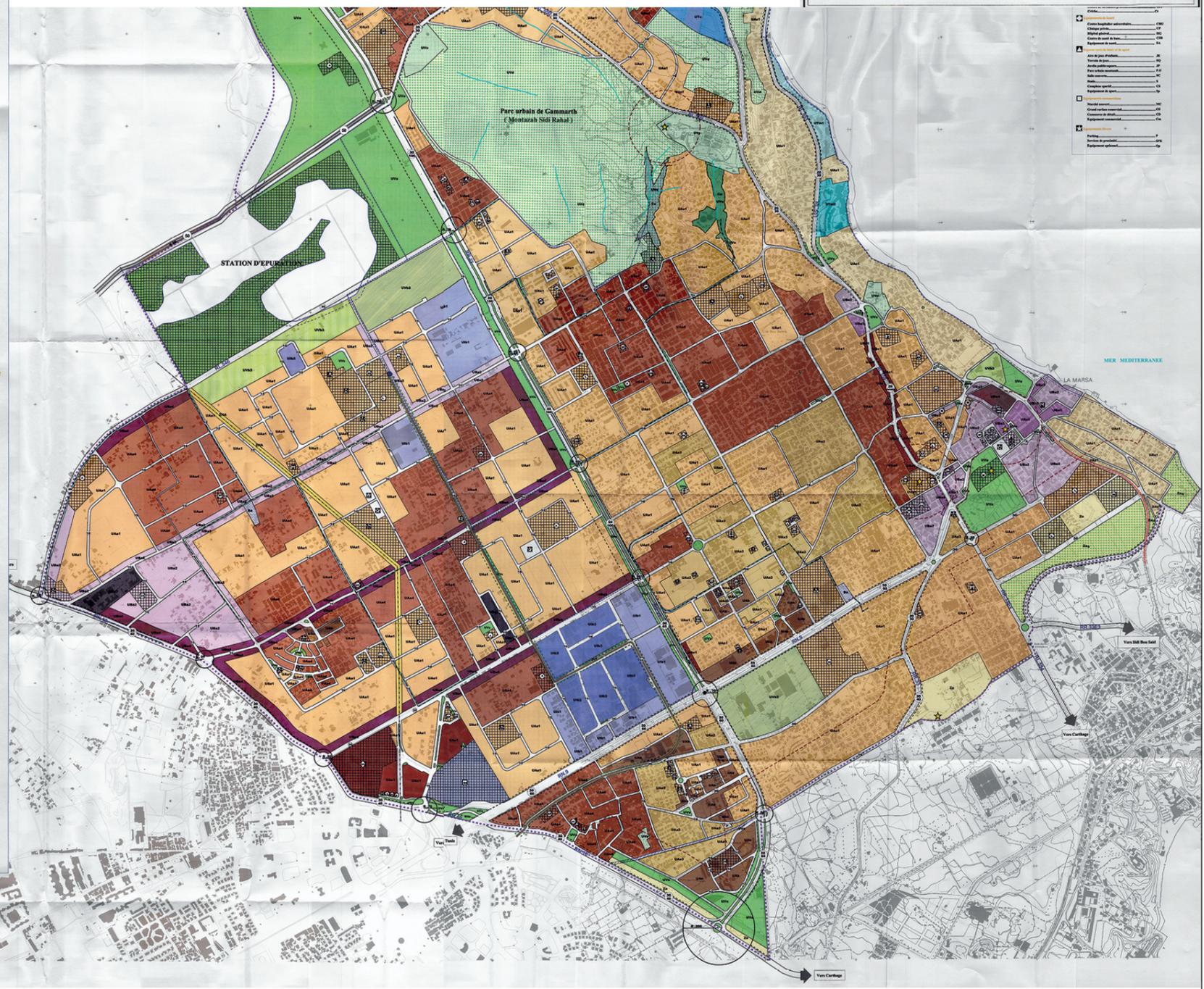
- Aire de jeux d'enfants..... JE
- Terrain de jeux..... SQ
- Jardin public-square..... JP
- Parc urbain montazah..... P.U
- Salle couverte..... SC
- Stade..... S
- Complexe sportif..... CS
- Equipement de sport..... Sp

Equipements commerciaux

- Marché couvert..... MC
- Grand surface commerciale..... GS
- Commerce de détail..... CD
- Equipement commercial..... Cm

Equipements Divers

- Parking..... P
- Services de proximité..... SPR
- Equipement optionnel..... Op



2.5- Un manque de réalisme dans le montage financier des 2 opérations et pour la mobilisation des fonds

La mise en œuvre des deux projets a souffert d'une confusion qui traduit la difficulté de financer un programme d'aménagement global de vastes zones géographiques déjà partiellement urbanisées (146 ha à El Matar et 550 ha à Bhar Lazreg). Toutefois, les difficultés se sont concrétisées différemment dans les deux projets.

➤ El Matar

La présence active de bailleurs de fonds et de l'Etat tunisien assurait pratiquement des financements d'un montant global significatif qui a d'ailleurs été mobilisé. Les faiblesses dans la conception puis dans le pilotage de l'opération ont conduit à confondre l'objectif de développement du projet (structurer la zone en clarifiant le foncier) avec la mise en œuvre d'un projet d'infrastructure ne représentant que très partiellement les besoins à couvrir. D'une part, les financements mobilisés ne pouvaient couvrir tous les aménagements nécessaires. D'autre part, l'attention du pilote de l'opération (l'ARRU) s'est cristallisée sur la partie financée qui a fini par être achevée en 2018, mais dont l'impact n'a pas été suffisant pour structurer la zone et clarifier le foncier. Les faiblesses dans les opérations de mobilisation des propriétaires et de leur apport financier ont fini par provoquer l'échec actuel de l'opération.

L'évolution de la structure des coûts du projet, les successions de programmes ont mis en évidence des fluctuations importantes traduisant clairement des modifications de l'approche opérationnelle retenue. Et de fait, le « bouclage » financier de cette opération n'a jamais été réalisé si l'on se réfère aux montants non récupérés auprès des propriétaires. Plusieurs raisons peuvent être avancées face à ce constat :

- La non maîtrise du foncier a entraîné des surcoûts et des difficultés de mise en œuvre (constructions nouvelles dans les emprises des voies du PAD postérieurement à l'approbation de 1996) ;
- La durée effective de la phase de réalisation des infrastructures : en 1999, la commune avait tablé sur une durée de 3 années pour la réalisation des infrastructures mais la réalité est loin de l'objectif initial trop ambitieux ;
- Les évolutions relatives au régime de la TVA applicable à l'ARRU ont aussi impacté le déroulé des opérations sur le volet financement ;
- Les délais des procédures de financements successifs affectés à l'opération ;
- Les difficultés de la Commune dans la mobilisation de sa part de financement.

➤ Bhar Lazrag

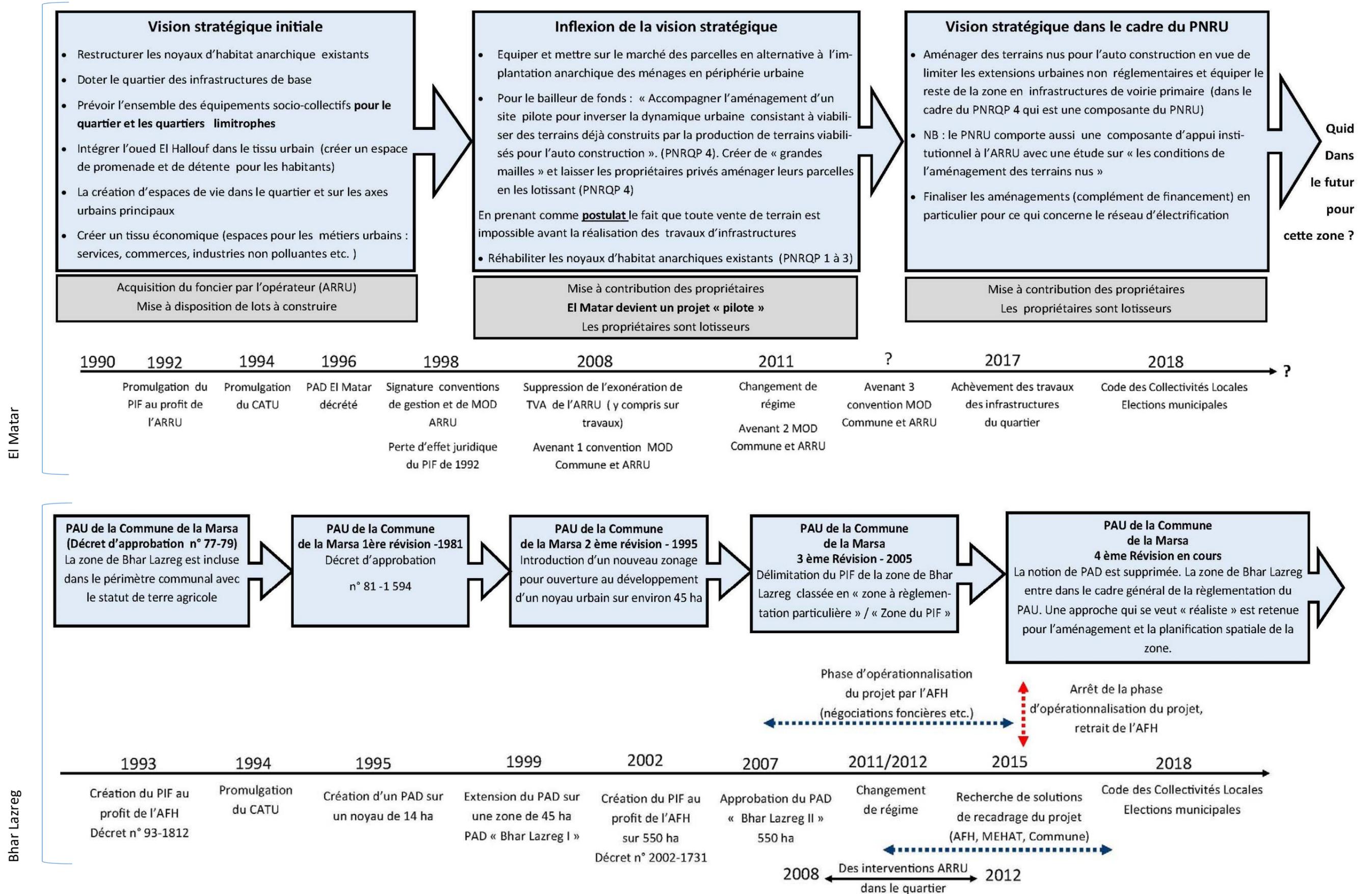
L'ampleur des besoins, due probablement à une superficie excessive des zones à restructurer ou équiper, n'a pas permis au pilote de l'opération (l'AFH) de mobiliser les financements jugés nécessaires. Sans pilote et sans financement public (national ou externe), le quartier s'est donc développé "au fil de l'eau" beaucoup plus lentement qu'envisagé initialement, mais presque uniquement avec des financements privés, à l'exception de quelques opérations de VRD confiées à l'ARRU. L'impact négatif de cette dynamique se retrouve notamment dans un manque criant d'équipements socio-collectifs dans la zone.

En 2015, et dans le cadre de la tentative de reprise en main du projet de restructuration par l'AFH, le coût estimatif du projet de restructuration a été estimé par l'AFH à 370 millions de dinars, les régularisations foncières et les opérations de relogement représentant plus de la moitié de l'investissement total. C'est dire, par analogie le poids du coût de la non maîtrise foncière et de la non application de la loi en matière d'urbanisme et de la construction.

De façon sommaire, le coût d'aménagement ramené à l'hectare (en prenant comme base la superficie totale du PIF soit 550 ha) est de l'ordre de 673 000 DT (valeur 2015).

Pour le détail des coûts et du montage financier de chaque opération on se reportera aux rapports de 1^{ère} et de 2^{ème} sous-phase.

2.6 - Chronologie des 2 opérations



2.7- Les deux territoires d'El Matar et de Bhar Lazreg aujourd'hui : état des lieux

El Matar :

Environnement, qualité de vie, sécurité et salubrité : le constat qui ressort de l'évaluation est préoccupant à tous les niveaux. Les quartiers actuellement urbanisés, les berges de l'oued et le canal de l'oued El Hallouf présentent d'importantes zones de dépôts de déchets ménagers. La présence de nombreux animaux de ferme en cœur de quartier a été observée par le Consultant.

La répartition spatiale des activités économiques présentes dans le quartier est assez clairement lisible. De fait, on retrouve une concentration de petits commerces de proximité (épiciers, petits métiers) en rez-de-chaussée des logements le long de l'axe en limite nord du quartier. Le long des axes de limite Nord et sud (contre-allée de la voie de ceinture) on retrouve une activité importante de stockage/vente de ferraille et de matériaux. Les noyaux situés à l'intérieur du périmètre abritent de façon quasi exclusive des constructions à usage d'habitation.

Espaces publics et vie communautaire : Parler d'espace public pour le quartier d'El Matar ne semble pas pertinent aujourd'hui. Si l'on se réfère aux différents documents d'urbanisme opérationnel qui ont été établis dans le cadre de ce projet, un des points forts de l'aménagement de la zone consistait à valoriser les berges de l'oued El Hallouf. Le constat de terrain met en évidence un phénomène de « privatisation » de l'espace avec l'implantation de poulaillers et de baraquements, des zones de décharge sauvage et un phénomène de vagabondage d'animaux domestiques. Le quartier présente toutes les caractéristiques et les modes d'habiter d'une structure de type villageois.

Infrastructures et évolution des constructions : Que ce soit la voirie, le réseau d'assainissement ou le réseau d'éclairage public, on ne peut que constater une dégradation générale, une absence de travaux d'entretien et des vols (tampons du réseau d'assainissement et vol de cuivre des prises de terre des poteaux d'éclairage public au moins au niveau de la voie en limite Est de la zone d'intervention, c'est-à-dire dans les espaces non encore bâtis). Dans les poches déjà urbanisées au moment des travaux d'installation de l'éclairage public, le réseau est fonctionnel et les prises à la terre sont en place. Cela signifie clairement que pour les habitants des quartiers déjà occupés avant la réalisation des travaux, la sécurité est une préoccupation majeure et le respect des équipements y contribuant (l'éclairage public avant tout) largement acquis. L'exercice rapide d'analyse de l'évolution de l'occupation du sol par les constructions sur la base de photos satellitaires disponibles a été fait par le Consultant. Contrairement à ce qu'il aurait pu être attendu, le grignotage foncier n'a pas connu d'accélération notable dans la période d'après 2011. Dans le cadre des visites de terrain, de nombreuses surélévations de constructions existantes ont pu être observées. Mais il est tout à fait possible que le relatif « tassement » de la consommation des sols observé depuis les dernières années soit partiellement explicable par la densification du quartier en hauteur.



➤ Les berges de l'Oued El Hallouf au cœur du quartier (Photos Consultant – 2019)

Bhar Lazreg :

Le territoire de Bhar Lazreg est un espace à forte dynamique d'urbanisation mais ne présente pas une homogénéité de morphologie du bâti. Alors que le quartier d'El Matar présente un tissu de construction très homogène et uniforme (typologie, qualité des constructions), le territoire de Bhar Lazreg se divise en 3 types d'espaces :

- **En partie Nord-Ouest :** patchwork d'espaces agricoles et propriétés privées de standing (grands jardins et de nombreuses piscines). Des propriétés clôturées ; des résidences de représentations étrangères, etc.
- **Sur une profondeur d'environ 600 m au droit de la STEP et de la sebkha :** des espaces très faiblement occupés encore marqué par des activités agricoles ; les espaces libres les plus importants se situent dans cette frange nord de la zone
- **Dans la partie centrale de la zone :** des poches de construction, un tissu dense et une qualité des constructions médiocre. Des voies très étroites. Des quartiers déjà « stabilisés » du point de vue structurel et des quartiers en cours de densification.
- Enfin, et il convient de le relever, plus on se rapproche des axes routiers structurants de desserte de la zone (RN 10 et route Express) plus les constructions sont imposantes présentant les caractéristiques d'un standing élevé.

Qualifier la zone d'étude de « quartier » ne correspond plus à la réalité aujourd'hui. En effet, Bhar Lazreg présente toutes les caractéristiques d'un pôle urbain en devenir. On retiendra les éléments clés de la structuration territoriale de Bhar Lazreg qui sont :

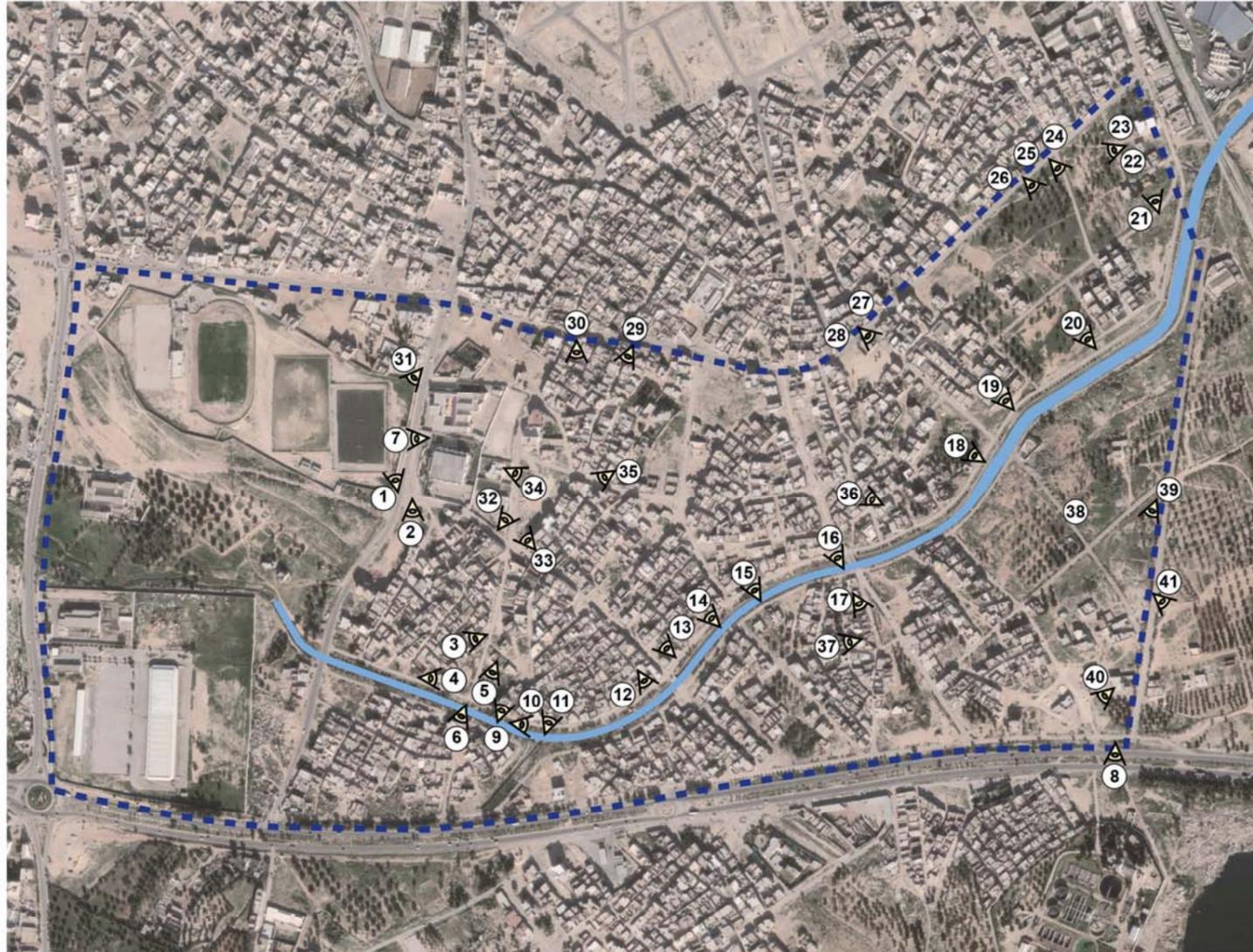
- une « spécialisation » des axes structurants de la zone
- la polarisation morphologique par « sous-quartiers » de la zone
- l'importance du linéaire des axes structurants de plusieurs kilomètres est un paramètre important expliquant aussi très largement l'émergence de sous quartiers, le quadrillage romain constituant le point d'appui « naturel » de la dynamique de structuration. L'amarce d'une centralité avec le développement de la rue Charles de Gaulle (commerces, services publics avec les locaux de l'Arrondissement de Bhar Lazreg, l'école primaire, le marché quotidien).

Accessibilité, transport et voirie : le schéma de voirie en quadrillage constitue un point fort en termes de fonctionnalité du réseau. Les emprises des axes principaux ont des largeurs permettant une gestion convenable des flux véhiculaires. Par contre, les modes d'utilisation de ces axes, leur manque d'aménagement et d'entretien, l'absence de signalisation, rendent la circulation difficile et sont particulièrement accidentogènes.

Un véritable « désert » en termes d'équipements publics : avec 2 mosquées, une école primaire, 4 jardins d'enfants privés et les seuls services d'état civil assurés par l'Arrondissement, le territoire de Bhar lazreg **est très** largement sous équipé.

Une séance d'échanges avec des représentants de la société civile (résidents de la zone de Bhar Larzeg) s'est tenue dans les locaux de l'Arrondissement de Bhar Lazreg durant le mois de mai 2019, les préoccupations suivantes ont été largement partagées par l'assistance :

- Les inondations que la zone subit régulièrement ;
- Le manque d'entretien et la qualité plus que médiocre de l'infrastructure viaire ;
- Le manque d'équipements en particulier pour l'enfance et la jeunesse ;
- Le manque d'espaces verts et d'espaces publics ;
- Le sentiment d'insécurité qui règne dans certains « sous-quartiers ».



EI MATAR

Le reportage photographique a pour objectif de présenter une vue d'ensemble de l'état général du quartier.

Les visites de site ont permis plus particulièrement de mettre en évidence :

- une faible lisibilité spatiale de l'organisation du quartier,
- une qualité médiocre du bâti,
- beaucoup d'espaces interstitiels délaissés,
- le stockage et la dépose de gravas anarchiques,
- une densification des constructions en hauteur,
- des voiries fortement dégradées par endroit.

CARACTERISATIONS DES CONSTRUCTIONS

Constructions modernes de standing : Villas



Constructions modernes de standing : Immeubles

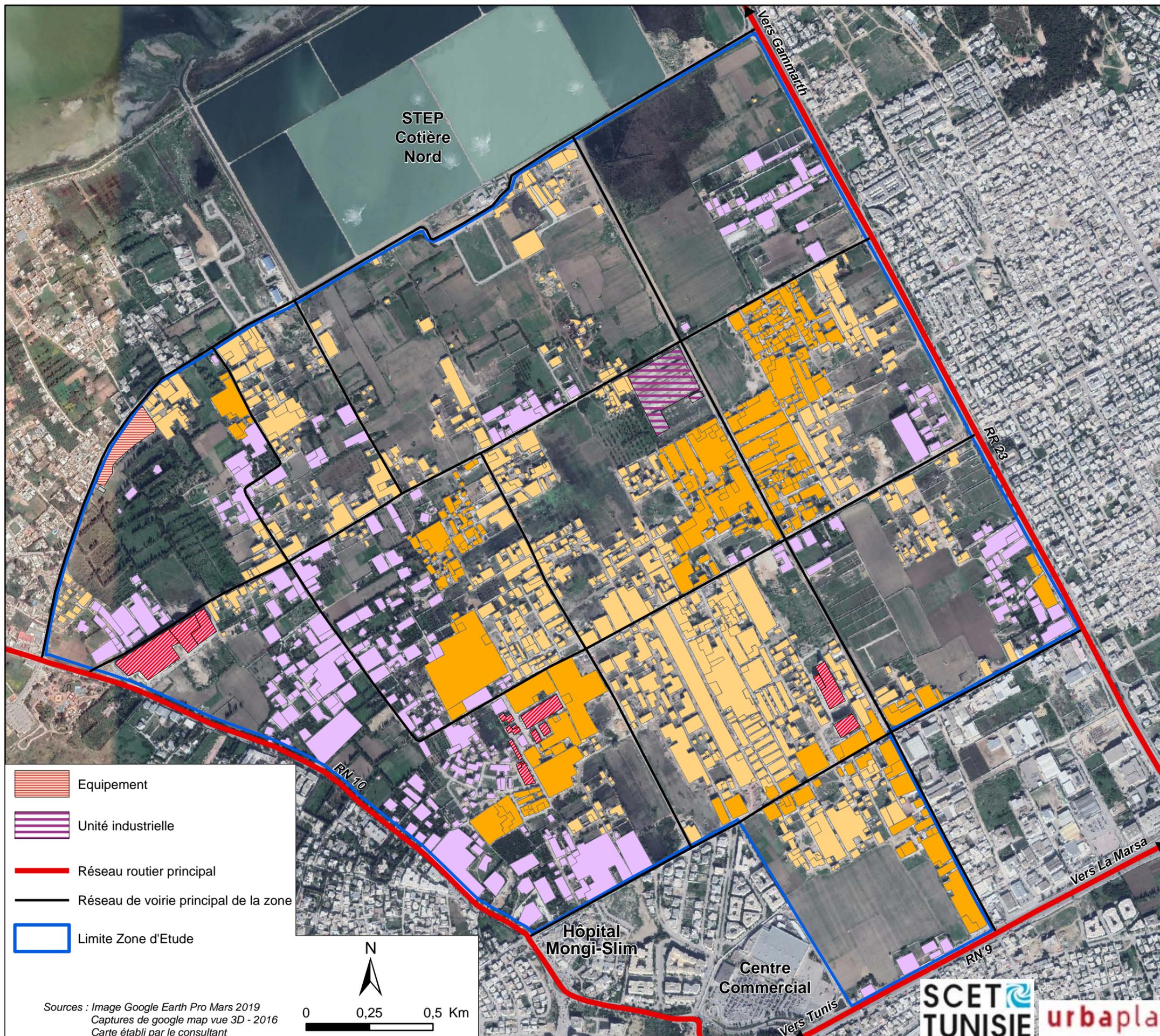


Zone en cours de densification :

Constructions de qualité hétérogène (Des constructions de qualité médiocre joutent des constructions de qualité moyenne)

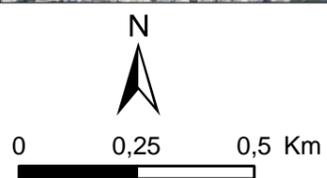


Tissu de constructions dense



-  Equipement
-  Unité industrielle
-  Réseau routier principal
-  Réseau de voirie principal de la zone
-  Limite Zone d'Etude

Sources : Image Google Earth Pro Mars 2019
Captures de google map vue 3D - 2016
Carte établi par le consultant



El Matar : occupation des sols



Bhar Lazreg : occupation des sols

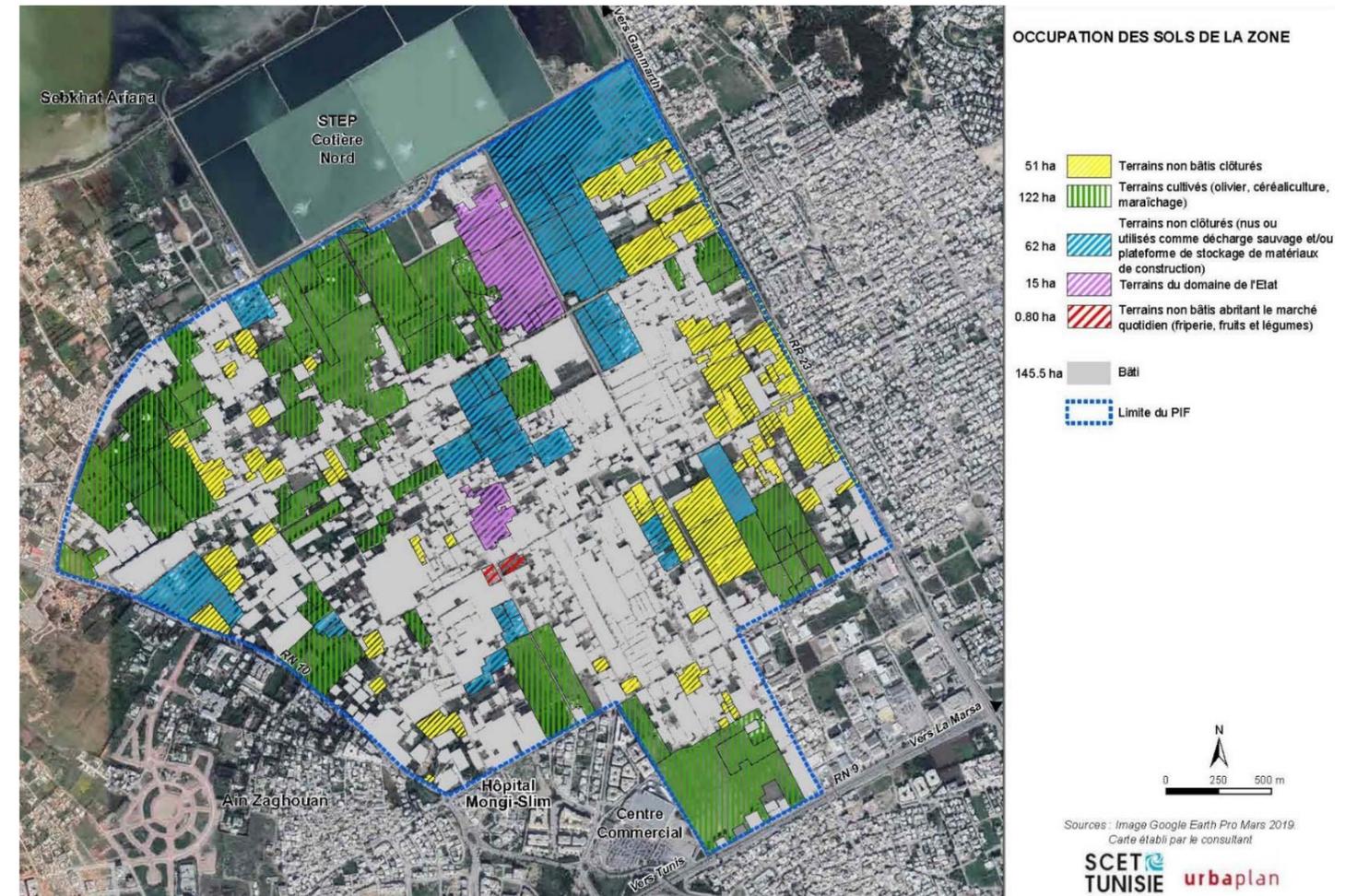
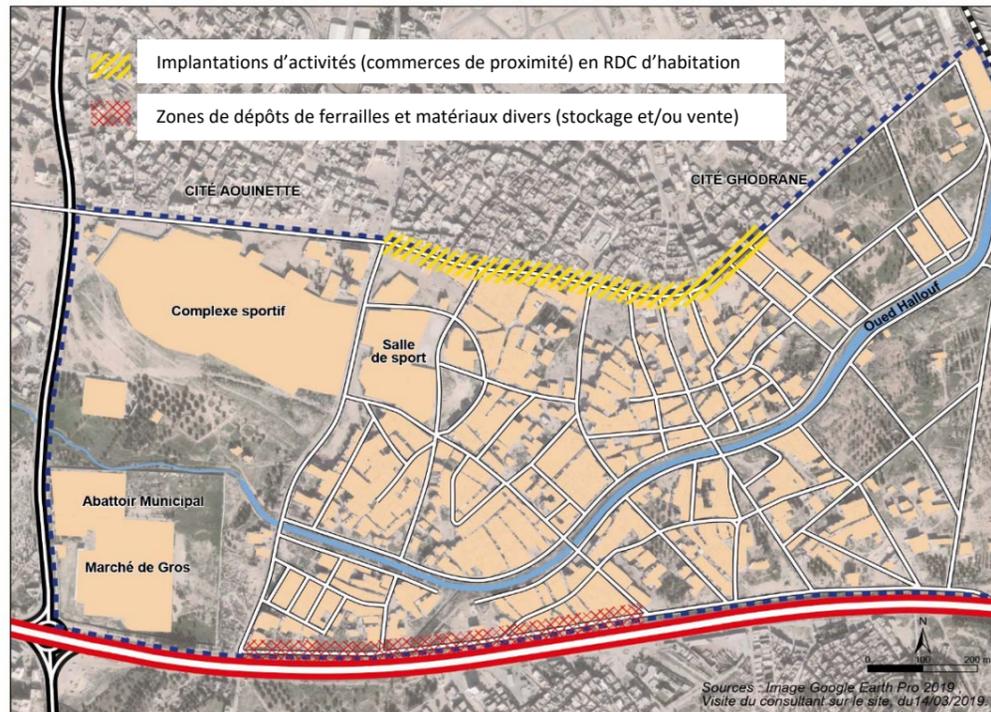
Période	%
2004-2009	+ 10%
2009-2013	+ 25%
2013-2019	+ 33%

Un rythme de construction qui s'est beaucoup accéléré durant les 10 dernières années.



Importance du phénomène de consommation du foncier :

Période	%
1999 - 2003	+ 58%
2003 - 2009	+ 42%
2009 - 2013	+ 30%
2013 - 2019	+23%



➤ **Bhar Lazreg : la problématique de la protection contre les inondations et du drainage des eaux pluviales**

La vaste dépression de Bhar Lazreg a depuis toujours constitué avec la zone de la Soukra un des espaces de production agricole maraîchère de premier ordre pour Tunis. La faible urbanisation de la zone et des quartiers environnants permettait de maintenir un équilibre du système d'écoulement des eaux de ruissellement. Avec l'urbanisation non maîtrisée de ces deux vastes espaces, les équilibres du système naturel de drainage des eaux pluviales ont été bouleversés.

En ce qui concerne la zone de Bhar Lazreg, les phénomènes d'inondation se concentrent principalement le long du canal Tabeuk et dans les zones basses limitrophes à la sebkha Ariana. Les inondations que subit le quartier résultent avant tout des apports importants du bassin versant amont de la Marsa (qui est pratiquement totalement urbanisé) mais sont aussi liées à l'insuffisance de la capacité actuelle d'évacuation des eaux du canal Tabeuk dans sa partie aval. Enfin, la présence d'une nappe d'eau sub-affleurante, l'urbanisation anarchique de la zone ainsi que la présence du canal ONAS constituant une barrière artificielle au bon écoulement des eaux.

➤ **Le projet de PCI des zones Nord et Est du Grand Tunis (DHU)**

Dans le cadre de l'Etude de protection contre les inondations des zones Nord et Est du Grand Tunis menée par la DHU, la réalisation de travaux de drainage de la zone de Bhar Lazreg a été intégrée en tant que composante prioritaire. Les études techniques détaillées de niveau APD sont achevées depuis 2015 ; le coût de réalisation des travaux ayant été estimé en 2012 à 15,7 millions DT. Le coût actualisé à date serait porté à environ 18 millions DT.

Dans le cadre d'une séance de travail tenue en août 2019 avec le Consultant, les services de la DHU ont confirmé l'actualité de ce projet et la recherche de financements toujours en cours.

La DHU prévoit, dès le financement effectivement mobilisé, de procéder à une actualisation des études d'APD pour s'assurer de la disponibilité des tracés et des emprises avant de procéder à la préparation des DAO pour la réalisation des travaux. On précise par ailleurs que les tracés des réseaux retenus dans le dossier d'APD ont été reportés dans le cadre de la révision du PAU de la Marsa en cours. Les aménagements projetés concernent essentiellement :

- La construction d'un bassin d'écêtement pour l'amortissement des débits de pointe de l'Oued Sidi Bou Saïd avant déversement des eaux dans le canal Oued Tabeuk ;
- La création d'un nouvel axe de drainage le long de la route express afin de décharger l'Oued Tabeuk d'une partie des apports actuels en eau (branche 1) ;

➤ **Des pratiques venant aggraver les risques d'inondation et la stagnation des eaux pluviales**

Les visites de terrain ont par ailleurs mis en évidence des pratiques de construction / couverture partielle du canal Oued Tabeuk par les habitants. Cette pratique vient perturber le bon fonctionnement et les opérations d'entretien du canal avec :

- la création d'obstacles pour le bon déroulement des travaux de curage et d'entretien du canal par les services compétents ;
- la création « de fait » de passages et/ou de zone de stationnement illégaux ;
- le dépôt de déchets et d'encombrants dans le canal.

Enfin, le déficit d'aménagement des voiries (réseau de drainage) et les calages souvent aléatoires des constructions viennent aggraver les phénomènes de montées des eaux en périodes de fortes pluies dans les quartiers.

Que ce soit dans le cadre de la séance d'échange avec le panel d'habitants ou dans le cadre des séances de travail tenues avec les services de la Commune de la Marsa, la problématique de la stagnation des eaux et des inondations est apparue comme une question majeure handicapant lourdement le bon fonctionnement de la zone et la qualité de vie de ses habitants.

2.8- De la vision « projet » à la réalité du terrain : synthèse des réalisations

El Matar :

Le Consultant a fait l'exercice de superposition du plan d'aménagement sur image satellitaire récente (2019) afin de comparer la programmation et la réalité du terrain. Le constat qui a été fait sur le terrain (visites de terrain du 14 mars, du 24 avril et du 9 mai 2019) a mis en évidence la réalisation de la quasi-totalité des voiries et réseaux divers mais la non réalisation des équipements publics prévus le PAD ainsi que l'absence d'aménagements des espaces verts eux aussi prévus par le PAD. Le quartier El Matar est bien connecté du point de vue infrastructure routière au réseau de voirie structurant de la Commune. Par contre, aucune ligne de transport en commun ne dessert cette zone. Le profil socio-économique de la population de ce quartier n'a pas fait l'objet d'enquête récente mais on peut sans aucun doute affirmer que cette absence de desserte par les transports en communs vient encore renforcer la marginalisation sociale et économique des habitants du quartier.

A ce jour, les travaux programmés par l'ARRU sur les volets des réalisations des infrastructures (voirie, assainissement, éclairage public) sur financements USAID et AFD sont achevés. Mais les ambitions du projet El Matar ne se sont pas limitées à des travaux de VRD. Si l'on examine les objectifs stratégiques du projet et la concrétisation du programme du PAD du quartier, le constat est qu'à date, la totalité du volet de gestion, suivi et recouvrement des coûts d'investissement auprès des propriétaires lotisseurs est devenu orphelin. Les parties prenantes institutionnelles, depuis plusieurs années déjà (et sans doute déjà avant le bouleversement de 2011) sont en retrait.

Il n'y a pas eu, à la connaissance du Consultant, de mise en place d'actions correctives et/ou de modification du mode de gestion et de contrôle de l'opération. Les causes de cette inaction sont multiples et la temporalité du projet est venue encore complexifier les problèmes. Du point de vue opérationnel il faut relever des efforts notables en termes de suivi et de pilotage au niveau de la Commune de Sousse qui avait mis en place, durant la phase d'opérationnalisation du projet, un SIG au sein des services techniques aux fins de centralisation et de mise à jour des informations relatives au foncier et au déroulement des opérations de lotissement. A partir de 2011, l'outil n'a plus été mis à jour.

Bhar Lazreg :

Les études du PAD sur la superficie de 550 ha ont démarré au début des années 2000. L'objectif affiché du projet d'aménagement était de réaliser une opération urbaine de « très grande qualité et de prestige ». La population à terme a été estimée à environ 50 000 habitants. C'est dire la dimension du projet. Dans ce cadre on peut parler de la création d'une véritable « ville nouvelle »...

La réalité du terrain à date est toute autre. Dans le cadre des travaux de la sous-phase 2, le Consultant a superposé les différentes affectations du sol du PAD et des images satellitaires récentes du territoire faisant ainsi très nettement apparaître les importantes distorsions entre document d'urbanisme réglementaire et réalité du terrain.

Dans ce cadre général, l'inaction de l'autorité publique apparaît comme le premier responsable de la situation actuelle et des difficultés auxquelles se heurteront les futures opérations d'aménagement à Bhar Lazreg. Une approche plus « flexible » de la notion de conformité nous semble dès lors plus adaptée au contexte, puisque seules les constructions issues d'un plan de lotissement autorisé peuvent être considérées conformes.

Il apparaît que le dispositif réglementaire préventif comme répressif du permis de construire est étoffé et adapté. Il souffre cependant, et notamment dans le cas de Bhar Lazreg, d'un grave déficit d'imputabilité minant son efficacité. La situation est aujourd'hui aggravée par l'absence de police municipale rattachée aux communes ce qui voue l'action communale à davantage d'ineffectivité et de crédibilité et ne facilite pas le contrôle de la légalité des constructions de Bhar Lazreg.

Devant ce constat, évaluer la stricte conformité des constructions existantes aux exigences du PAD semble un exercice peu pertinent d'autant qu'envisager la démolition, et l'indemnisation, des constructions illégales est inconcevable autant financièrement que politiquement et socialement.

La méthode d'analyse adoptée dans le cadre de l'évaluation de la conformité au PAD faite en sous-phase 2 a considéré dès lors que toute construction dont l'affectation est conforme au PAD est admissible (en particulier le logement dans une zone d'habitat) peu importe qu'elle soit : individuel isolé ou jumelé ; individuel groupé, semi collectif ; ou collectif. Ce postulat part du principe qu'une fois les constructions existantes régularisées, leur densification devrait s'engager naturellement. L'analyse de conformité a aussi considéré que les constructions existantes avant la mise en vigueur du PAD (2007) bénéficient de la situation acquise (cf. figure 7 en page suivante).

L'article 10 du PAD stipule pour la zone polyfonctionnelle une forte proportion de planchers en services, commerces et bureaux, bien que l'usage exclusif d'habitation soit interdit par le règlement. Le Consultant propose de considérer le logement dans cette zone comme partiellement conforme, étant entendu que la transformation en activités devrait également se faire de manière naturelle lorsque la demande en services et commerces de proximité et en emplois augmentera corollairement au développement du quartier.

A contrario, l'habitat dans les zones destinées aux espaces verts, aux cours d'eau et à la haute technologie est considéré comme non conforme puisqu'il est d'intérêt général d'offrir des espaces publics aux habitants et de protéger l'habitat contre les inondations et les nuisances de l'industrie.

Concernant le réseau de voirie, aucune rue existante ne compromet le développement futur du quartier, et par conséquent l'ensemble des voies sont admissibles sous l'angle de l'intérêt public, en tout cas en termes de tracé.

Figure 7 : Etat de la voirie de l'opération El Matar en 2019

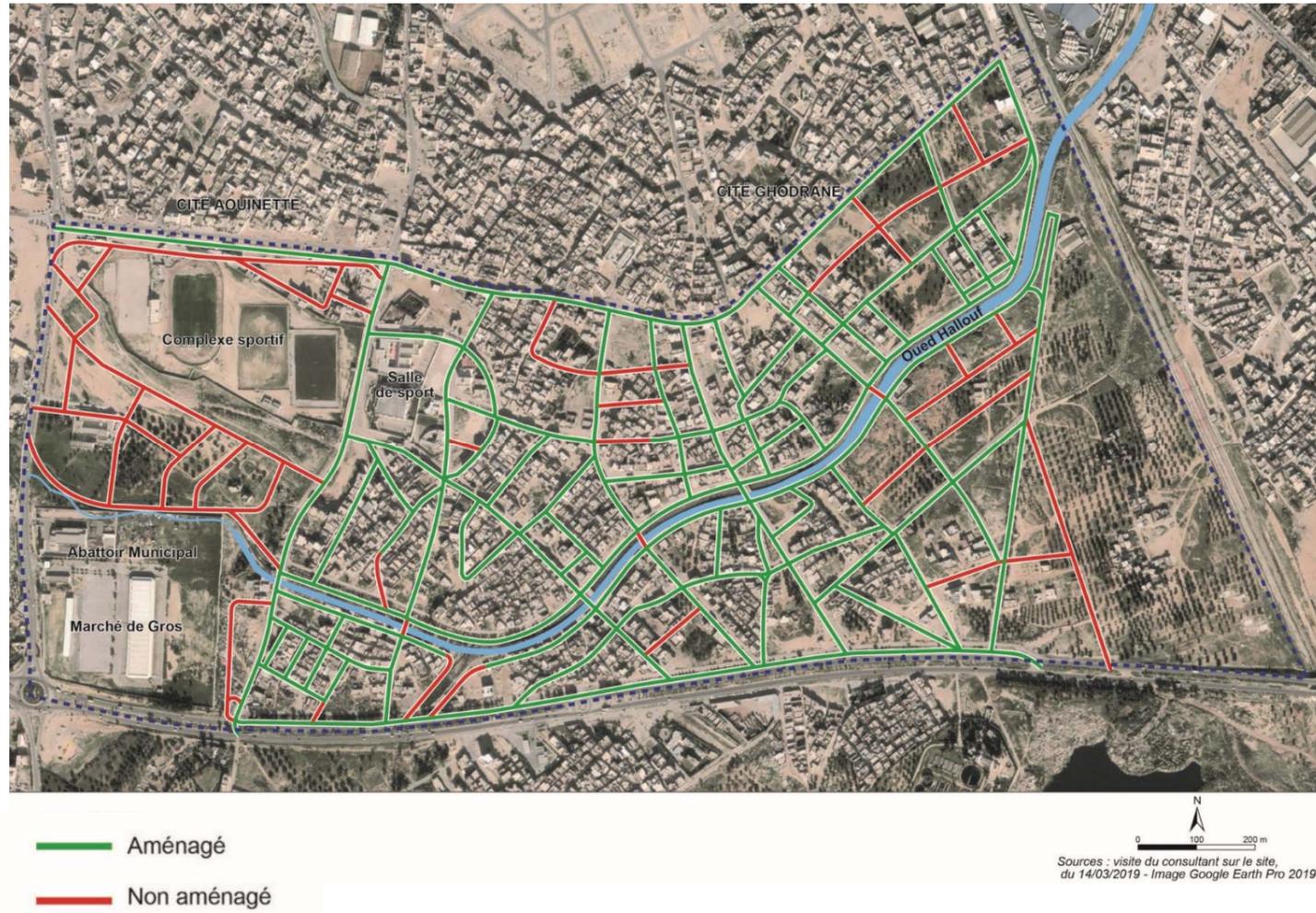
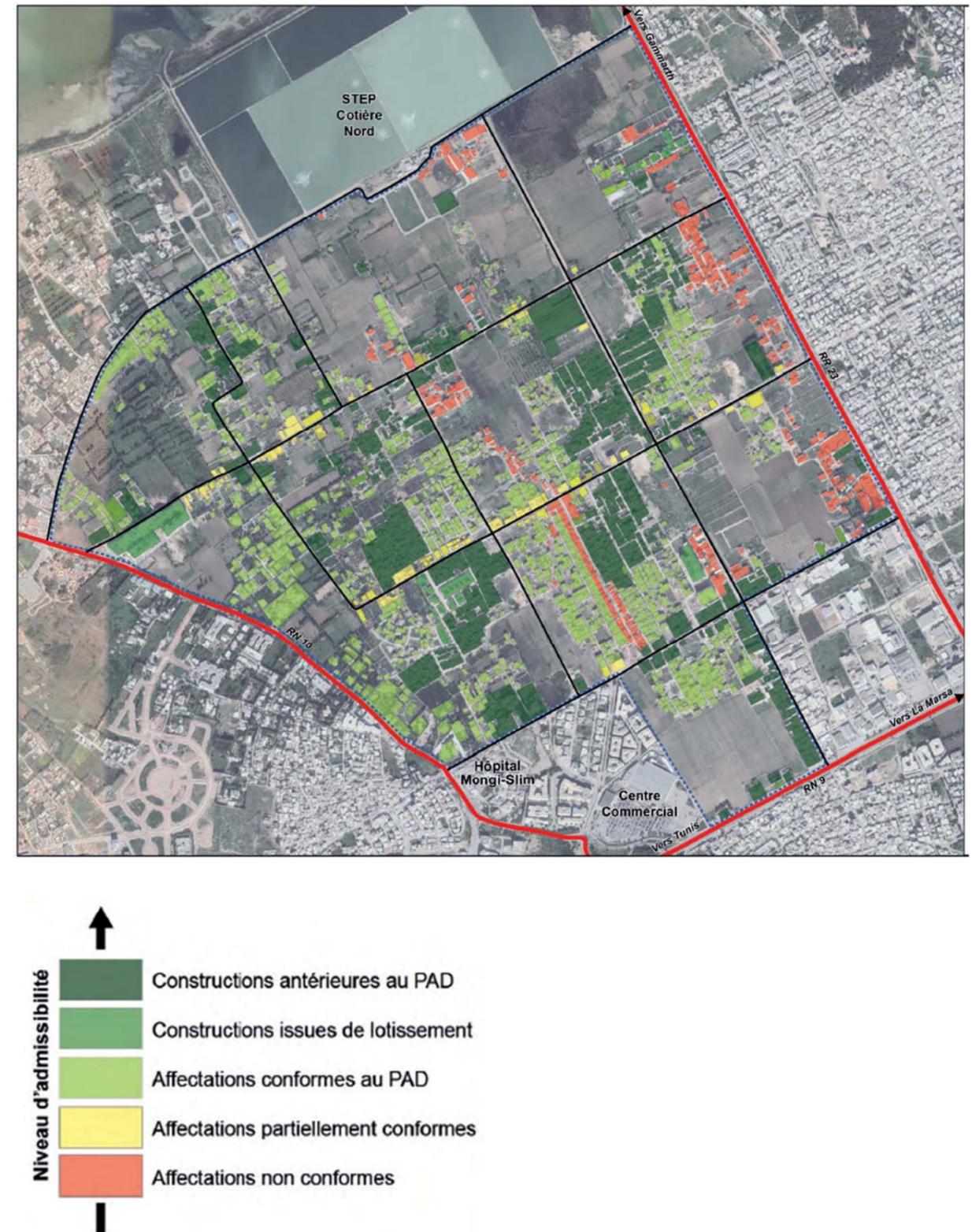


Figure 8 : Bhar Lazreg, évaluation de conformité de l'occupation des sols au PAD



2.9- Synthèse des constats : mise en perspective des 2 opérations

Axes d'analyse	Synthèse des constats de l'opération El Matar à Sousse	Synthèse des constats du territoire de Bhar Lazreg à La Marsa	Observations
Stratégie et « doctrine » du projet	<ul style="list-style-type: none"> ➤ « L'amélioration des conditions de vie dans les quartiers populaires par la création et/ou l'extension des réseaux d'infrastructures » ➤ « Réhabiliter les noyaux d'habitat anarchique et de limiter la prolifération de ce type d'habitat en viabilisant les terrains nus. » <ol style="list-style-type: none"> 1. La stratégie et les objectifs ont évolué en cours de projet 2. Ambivalence de deux objectifs du projet, à savoir : des terrains viabilisés abordables ; et la participation aux coûts d'aménagements et de lotissement par le privé mais sans mécanisme de contrôle des prix de vente 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ « Créer une ville nouvelle de près de 50 000 habitants / un nouveau pôle urbain/ Relever le standing de la zone » <ol style="list-style-type: none"> 1. Une ambition affichée de <u>développement d'une ville nouvelle</u> et polyfonctionnelle sans mise à disposition des moyens humains, opérationnels et financiers correspondants. 2. Malgré les « tentatives » de reprise en main de l'opération et de redimensionnement des composantes du projet, la stratégie n'a pas su s'adapter au phénomène de spéculation foncière. 	<p>2 stratégies et des objectifs affichés ne répondant pas à priori aux mêmes objectifs.</p> <p>Dans les deux cas, des stratégies fondées sur la doctrine d'un « Etat fort » avec une forte maîtrise foncière qui peinent à s'adapter aux évolutions contextuelles.</p>
Gouvernance du projet (mécanismes de pilotage)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Invisibilité des mécanismes de concertation/co-construction du projet avec les propriétaires. Les propriétaires n'ont eu aucun pouvoir décisionnel sur la nature des aménagements qui leur ont été imposés. 2. Un projet « top down », planifié par des techniciens sans participation et apports des acteurs privés (propriétaires) contradictoire avec l'ambition d'un partenariat et de contribution financière du privé. 3. L'absence de programme de renforcement de la Municipalité de Sousse. 4. Les cadres d'intervention, la définition des responsabilités et les dispositifs (conventions, etc.) manquent de précisions. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Un projet fondé sur un idéal d'intervention unilatérale de l'AFH caractérisé par l'absence de la commune dans la mise en œuvre du projet. 2. Une dynamique de développement portée par un seul pilote (AFH), sans modalité de gouvernance, et répartition de rôles et responsabilités entre les divers intervenants (pas de cadre précis contractualisant les relations, répartissant les activités). 3. Une superposition d'intervenants techniques, publics et privés sans réelle coordination. 	<p>Les problématiques liées aux questions de gouvernance se rejoignent bien que les modalités de gouvernance soient plus claires dans le cas d'El Matar dont la mise en œuvre est régie par une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée.</p> <p>Dans les deux cas on constate une carence de coordination entre les divers intervenants.</p>
Modes de financement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Superposition de programmes, recherche de financements et de compléments de financement au « fil de l'eau ». 2. Un manque de moyens financiers publics reportés sur le privé sans garantie de la capacité et de la volonté à payer. 3. Un mode/mécanisme de recouvrement des coûts très complexe et sans leadership évident. 4. Une contribution à la charge du privé trop importante pour encourager le développement. 5. Un déséquilibre entre les noyaux réhabilités « gratuitement » et des lotissements assumant l'ensemble des aménagements. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Absence de mobilisation de bailleurs externes (à part les opérations ponctuelles réalisées par l'ARRU). Montage financier incompatible avec la réalité du terrain. 2. L'approche impliquant la participation financière des propriétaires ne semble pas avoir été envisagée à Bhar Lazreg en dehors du schéma de « partenariat » dans le cadre du PIF 	<p>Pas de procédure méthodique de recherche de financement lors de la préparation des interventions</p> <p>Une programmation financière concernant les infrastructures et équipements nécessaires devrait être jointe au PAD, y compris l'affectation de budget d'investissement y relatif.</p>

Axes d'analyse	Synthèse des constats de l'opération El Matar à Sousse	Synthèse des constats du territoire de Bhar Lazreg à La Marsa	Observations
Les questions foncières (maîtrise du foncier)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Initialement le PIF offre un mécanisme d'expropriation de l'ensemble des immeubles en son périmètre et de fait une maîtrise foncière totale au profit de l'ARRU. 2. Pour des raisons de coûts, le mécanisme de la participation des propriétaires a été privilégié 3. Structure foncière complexe (cf. structure foncière du PIF en annexe) : 90 ha et plus de 1 500 propriétaires, 500 parcelles immatriculées. Des superficies de parcelles variant de 2 m² à plus de 7 ha. ¹ 4. Une assiette d'intervention qui a subi une modification importante avec l'exclusion d'un vaste terrain à l'Est de la zone (le périmètre du PAD n'a cependant pas été modifié en conséquence). 5. Mécanismes complexe et coûts du projet sont une des causes des nombreuses ventes hors cadre réglementaire (indivision, vente sans enregistrement) 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Une dimension de projet rendant illusoire une maîtrise foncière publique totale. 2. Un coût d'investissement démesuré (régularisation foncière et relogement) en raison de l'absence de maîtrise foncière et d'une déficience du contrôle urbain 3. Dépassement des délais d'intervention foncière concédés par le PIF. 4. Des investissements de drainage et de protection contre les inondations importantes sur une zone non sécurisée du point de vue foncier. 	<p>Sans l'application effective des outils de maîtrise foncière prévus par le CATU, notamment l'expropriation, la mise en œuvre du PIF et du PAD est illusoire.</p> <p>Les mesures de maîtrise foncière devraient se concentrer sur les aspects d'intérêt public, en particulier les terrains destinés aux équipements.</p>
Outils institutionnels et d'aménagement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les outils initiaux (PIF 1992 et PAD 1996) ont perduré sans adaptation malgré les changements stratégiques et opérationnels du projet (intervention d'un opérateur public versus contribution des privés ; PIF au profit de l'ARRU versus maîtrise d'ouvrage communale, etc.) 2. Un plan d'affectation (PAD) réalisé dans l'idée d'une maîtrise foncière complète et d'un aménagement par un opérateur public. Un document d'urbanisme sans doute adapté à des zones vierges de toute occupation mais totalement inopérant pour des espaces en cours d'urbanisation et sans maîtrise de l'assiette foncière. 3. De fait, le plan s'assimile à une intervention sur terrain nu et ne prend pas, ou peu, en compte la structure foncière. 4. Une superposition de plan d'aménagement sans cohérence affectant la portée juridique des instruments (périmètres, emprises des voiries, affectations, etc. divergents d'un plan à l'autre) 5. Absence de leviers incitatifs ou coercitifs auprès des propriétaires pour initier le développement (lotissement) 6. Une temporalité du développement et de la réalité économique des acteurs privés incompatible avec les objectifs ambitieux d'aménagements affichés et l'idée d'une mise en œuvre en une étape. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Un instrument d'aménagement mal adapté à une opération d'une telle envergure et d'une telle complexité (multiplicité d'acteurs, pluralité d'affectation, etc.). 2. Un PAD qui n'émerge pas comme un outil opérationnel efficace, notamment en l'absence de pilote de l'opération et de mécanisme incitatif ou coercitif. 3. Absence de document de planification supérieure présentant les grands axes et principes de développement qui aurait pu par la suite être traduit au sein d'un ou plusieurs PAD. 4. Un design de projet de « ville nouvelle » établi à priori en vase clos et ne prenant pas en considération les réalités/contraintes du terrain (lesquelles ne concernent pas uniquement l'occupation partielle par des constructions ...). 	<p>Une actualisation des modalités de mise en œuvre des PIF / PAD semble nécessaire : rôle des communes, structure de pilotage selon la taille de l'opération, etc.</p> <p>Un cadre légal et institutionnel devrait permettre de mieux encadrer la production de logement par le secteur privé.</p> <p>Des objectifs de production de logement à caractère social pourraient être introduits dans les règlements de PAD.</p> <p>La complémentarité des différents instruments de planification est essentielle, or dans les deux cas présents les PIF et PAD se substituent aux PAU et présentent des incohérences.</p> <p>Les PAD sont des outils de planification de détails qui devraient préciser les options d'aménagement et lignes directrices d'une planification supérieure.</p>

¹ Source : Etude de faisabilité du projet Pilote d'aménagement du Quartier El Matar à Sousse, rapport d'APS /ARRU/SCET-TUNISIE, 1999

Axe d'analyse	Synthèse des Constats de l'opération El Matar à Sousse	Synthèse des constats du territoire de Bhar Lazreg à La Marsa	Observations
Mécanismes de suivi et de contrôle de la réalisation du projet	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le mot générique "projet" couvre tantôt la réalisation des lotissements dans El Matar (objectif de développement), tantôt la réalisation des travaux par l'ARRU (objectif intermédiaire). 2. Le cadre de suivi et de contrôle de la réalisation du projet est incomplet et son utilisation opérationnelle n'apparaît pas clairement définie. Modèle de pilotage très orienté par « composante ». <ul style="list-style-type: none"> - Objectif de développement : système de suivi quasi-inexistant ou données non exploitées - Objectif intermédiaire : l'avancement des travaux a probablement été monitoré par des indicateurs de suivi au niveau de l'ARRU. 3. Aucune mesure corrective majeure n'a été prise en cours de mise en œuvre. 	Aucun mécanisme de suivi et de contrôle « interservices » mis en place (sauf peut-être au sein de l'ARRU pour ce qui concerne sa responsabilité contractuelle dans le cadre des opérations sur programme)	La mise en place d'outils de suivi et d'évaluation des performances de réalisation du projet devrait être rendue obligatoire pour justifier le bon usage des ressources publiques et privées.
Mécanismes d'évaluation des objectifs de développement du projet	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le mot générique "projet" couvre tantôt la réalisation de lotissements sur El Matar (objectif de développement), tantôt la réalisation des travaux par l'ARRU (objectif intermédiaire). 2. Peu d'impacts opérationnels des outputs du mécanisme d'évaluation. Ce mécanisme d'évaluation n'est pas apparu clairement lors de la phase de collecte de données et durant les entretiens menés. 	Absents.	La culture de recherche de l'impact sur le développement des quartiers est absente dans les deux cas. Les objectifs des projets mériteraient plus de clarté et de précision. Ils gagneraient à être quantifiables afin de permettre un meilleur suivi de la réalisation, par exemple : construire 2'000 logements dont 25 % à caractère social d'ici 2020.
Communication / Perception du projet	<ol style="list-style-type: none"> 1. Une communication très tardive dans le projet, au moment de sa mise en œuvre 2. Le lotissement d'office : une communication forcée et sous contrainte 3. Un cadre légal en « mille-feuille » extrêmement complexe et difficile à maîtriser par les partenaires et acteurs non institutionnels 4. Les propriétaires et acteurs de la société civile : une tendance naturelle au rejet d'un projet peu ou pas suffisamment explicite et compréhensible. 5. Une possible incompréhension des propriétaires de la logique de leur contribution foncière et financière à l'opération par comparaison aux interventions de l'ARRU dans les quartiers limitrophes. 	Aucune communication, ni tentative de « marketing urbain » visant à promouvoir le projet et faire adhérer les habitants au projet.	La communication devrait s'adapter aux ambitions de participation et de partenariat public-privé. Toute démarche participative requiert une promotion de projet plus importante qu'une simple communication interinstitutionnelle. Une phase de sensibilisation et d'information préalable des acteurs privés est essentielle à la réussite d'une démarche participative : la somme d'intérêts particulier ne garantissant pas l'intérêt général. Les objectifs et « règles du jeu » de la démarche et du projet doivent être claires et communiquées afin de ne pas créer des attentes démesurées qui pourraient provoquer des blocages lors de la mise en œuvre.
Environnement urbain du projet, réalité du terrain à date	<ol style="list-style-type: none"> 1. Une distorsion très forte entre la programmation et les ambitions du PAD et la réalité du terrain : la « batterie » d'équipements socio-collectifs prévus par le PAD n'est pas au rendez-vous (un total de 11 équipements programmés : lycée, écoles primaires, centre de santé, mosquées, maison de la culture, bibliothèque, centre administratif, terrains de jeux, espaces verts). 2. Des espaces peu reliés entre eux (la cité sportive est entièrement clôturée). 3. Un quartier au fonctionnement de noyau villageois. Un état sanitaire inquiétant. 4. Des infrastructures non entretenues, une dégradation des investissements. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Spécialisation des espaces de fait, zonage contrasté avec : dans la partie Nord-Ouest une zone « résidentielle » de standing 2. Une urbanisation totalement maîtrisée par les acteurs privés, sans cadre institutionnel ni réglementaire clair. 3. Une zone à forte attractivité spéculative et un phénomène de thésaurisation des terrains. 4. Un bâti caractérisé en grande partie par de l'habitat informel du point de vue légal (sans permis) mais de relativement bonne qualité constructive. 5. Un tissu urbain caractérisé majoritairement par de l'habitat individuel groupé de deux à trois étages et quelques immeubles de logements importants de 5 à 8 étages. 6. Un peu moins des 2/3 des terrains potentiellement encore disponibles pour une urbanisation (terrains non bâtis). 	Une différence importante dans l'environnement urbain des deux projets. Le contexte environnant spécifique à chaque zone d'intervention/territoire devrait être mieux pris en compte dans le projet et ses instruments de mise en œuvre.

3. RESUME EXECUTIF DE LA PHASE 1

L'objectif de l'étude est de proposer une vision prospective de la maîtrise des extensions urbaines sur la base de l'analyse et du retour d'expérience de deux opérations : El Matar à Sousse et Bhar Lazreg à La Marsa.

L'étude met en perspective un dispositif d'aménagement, dont la pièce maîtresse est le CATU de 1994, en pleine mutation sous l'influence de la nouvelle constitution du 27 janvier 2014 et du code des collectivités locales du 9 mai 2018 lesquels décentralisent la gouvernance urbaine et renforcent les compétences des collectivités locales en matière d'urbanisme. Ce nouveau dispositif constitutionnel et législatif étant en décalage avec le CATU, un nouveau code de l'urbanisme est en cours d'élaboration, avec sans nul doute des incidences sur les instruments d'aménagement qui intéressent cette étude tels que le PAU, le PIF ou le PAD.

Le présent rapport constitue la synthèse des travaux réalisés en 1^{ère} phase. Il synthétise l'analyse et le diagnostic des études de cas des opérations d'aménagement et de restructuration d'El Matar et de Bhar Lazreg et met en évidence les difficultés rencontrées dans le montage et le déploiement de ces 2 opérations. Cette première étape est importante dans la mesure où, sur la base d'études de cas, elle émet des recommandations et définit des axes et une approche d'intervention pour la phase suivante qui s'attèlera à la définition d'un plan d'action et à la proposition de montages institutionnels, juridiques et techniques pour la restructuration urbaine du quartier de Bhar Lazreg

3.1- De l'évaluation de l'opération El Matar à Sousse au bilan pour le quartier de Bhar Lazreg

L'étude des quartiers d'El Matar et de Bhar Lazreg, a permis de mettre en exergue des problématiques communes aux deux opérations :

> Une répartition floue des rôles et responsabilités entre les acteurs et une coordination déficiente

En premier lieu, force est de constater que les bailleurs de fonds n'ont pas été impliqués de la même manière puisqu'aucun financement externe n'a été mobilisé pour l'aménagement de Bhar Lazreg. Par ailleurs, le rôle des communes, maître d'ouvrage logique pour ce type d'opération, s'est retrouvé en porte-à-faux avec des instruments d'aménagement qui attribuaient des prérogatives aux grandes agences gouvernementales (ARRU, AFH). Ces dernières, seuls porteurs envisagés des opérations conformément au cadre légal en vigueur, ont été dépassées par l'ampleur de l'intervention, notamment à Bhar Lazreg.

L'analyse a mis en exergue un système de production urbaine cloisonné au sein duquel les agences interviennent selon leurs prérogatives propres et ne sont pas profilées pour assumer la coordination de projets aussi complexes. L'AFH est une structure parfaitement adaptée à la production de quartiers résidentiels et l'ARRU est efficace dans la réhabilitation des tissus existants. Or, il apparaît clairement que la mise en œuvre de projets de dimension importante et impliquant une multitude d'acteurs requiert un pilote : un chef de projet et/ou un comité de pilotage avec la légitimité nécessaire pour intégrer les différentes thématiques urbaines et coordonner les divers acteurs et actions requises. En outre, les propriétaires, la CPSCL, la Banque de l'Habitat ou d'autres acteurs clés, en particulier dans la participation des propriétaires dans le financement de l'opération n'étaient pas parties prenantes ou se sont retirés du projet. Il en va de même pour les différents Ministères qui auraient dû être impliqués dans de telles opérations mais pour lesquelles aucune modalité de cofinancement et de coordination ne semble avoir été discutée. Ces ambiguïtés dans l'implication des acteurs ont inévitablement conduit à une confusion dans les rôles et une dilution néfaste des responsabilités dans la mise en œuvre du projet.

> Le recouvrement des coûts d'aménagement auprès des propriétaires

Dans les deux opérations, le recours à la participation financière des propriétaires a été envisagé mais pas de la même manière. Chose certaine, seule une infime partie des coûts engagés a effectivement été recouvrée à ce jour. **Il en ressort que la mise en œuvre d'une telle répartition financière requiert un savoir-faire certain de la part de l'opérateur et que le préfinancement des ouvrages par le secteur public semble incontournable. Cette observation concerne plus particulièrement l'opération El Matar qui pour laquelle un mécanisme spécifique de recouvrement des coûts d'aménagement avait été mis sur pied** (cf. sous-phase 1 - rapport d'évaluation de l'opération El Matar)- indice B – Juillet 2019.

> Le manque d'opérationnalité des instruments légaux d'urbanisme

Dans les deux cas, l'outil d'intervention considéré comme devant régir et soutenir les interventions dans les deux zones a été le Plan d'Aménagement de Détail (PAD). Or cet instrument porte sémantiquement la notion de détail qui est, de fait, plus pertinent et efficace dans le cadre de la réalisation d'opérations sur terrain vierge que pour des opérations de réhabilitation/restructuration urbaine d'envergure visant le développement d'un quartier polyfonctionnel.

Il aurait été plus opportun de superposer un PAU donnant les lignes directrices du développement du quartier et plusieurs PAD restreints permettant d'atteindre les objectifs de développement général en étape. L'ampleur du développement s'est avérée sans aucune commune mesure avec les capacités et les financements disponibles. Par ailleurs, dans des projets si ambitieux, il est important d'aborder de manière simultanée les aspects spatiaux et temporels à travers une mise en œuvre en étapes considérant que les logements, les services de proximité, les activités se développent selon des modes distincts et les synergies possibles entre ces différentes activités sont complexes, que ce soit d'un point de vue foncier, fonctionnel ou morphologique.

L'implication et la prise en compte d'acteurs économiques lors de l'élaboration des PAD aurait été indispensable afin de calibrer les surfaces d'activités nécessaires et cerner les attentes et exigences spatiales pour définir des « archétypes spatiaux » par familles d'activités. Cela étant, il ne semble pas que le cadre légal et la nature des outils d'interventions retenus aient été, en soi, des éléments négatifs dans la mise en œuvre des deux opérations. L'origine du constat d'échec réside plutôt dans l'absence de pilotage, mentionnée ci-dessus, et le manque de moyens financiers, mais surtout dans l'inapplication effective des dispositions et sanctions relatives au contrôle du sol.

Le diagnostic a également relevé une succession de documents/outils de planifications et d'outils de maîtrise foncière de portée différente sur les territoires d'intervention qui ne sont pas toujours cohérentes entre eux : PIF, PAD(s), PAU, et induisent des contradictions dans les dispositions d'urbanisme applicables. Du point de vue de l'opérationnalité, il a été constaté au sein des PAD un manque de prise en compte du contexte qui s'inscrit dans l'ambition d'une réhabilitation urbaine à haut potentiel faisant fi du tissu bâti et socio-économique existant. A titre d'exemple, certaines emprises de voiries ou de drainage, sont en conflit avec l'occupation existante sur le terrain au moment de la préparation des PAD alors qu'un léger décalage des emprises aurait permis une réalisation sans écueils.

Par ailleurs, construits dans une optique de maîtrise foncière totale et d'un développement sur terrain nu, les instruments d'urbanisme n'ont pas offert la flexibilité nécessaire à un développement impliquant les propriétaires et acteurs privés sur le long terme. **Or, l'enjeu majeur d'un instrument de planification réside dans la souplesse de ces règles permettant une pluralité de solutions, tout en garantissant une cohérence d'ensemble.**

Les outils d'aménagement ont néanmoins démontré leur incapacité à s'adapter aux nouvelles orientations stratégiques prises en cours de mise en œuvre. Par ailleurs, force est de constater que le mécanisme de l'expropriation tout comme le mécanisme alternatif du partenariat entre opérateur et propriétaire n'ont pas constitué des leviers opérationnels pertinents au service des 2 projets évalués dans le cadre de la présente étude (on se reportera aux rapports de sous-phase 1 et de sous-phase 2 pour le détail des analyses).

> [L'absence de maîtrise foncière et de contrôle urbain](#)

L'enjeu d'un projet d'envergure réside avant tout dans la maîtrise du foncier. C'est la multiplicité de propriétaires différents qui rend difficile la concrétisation d'un projet, chacun ayant des objectifs de vie, des logiques d'action et des agendas de réalisation propres. **Plus le site sera morcelé et urbanisé, plus sa mutation sera complexe.** Le PIF est un instrument de maîtrise foncière tout à fait adapté, pour autant qu'il soit mis en œuvre en amont du processus d'urbanisation, que l'opérateur public soit doté en parallèle d'un budget permettant l'acquisition des terrains et qu'il soit procédé aux expropriations nécessaires, ce qui n'a pas été le cas. C'est bien l'incapacité à mettre en œuvre les mesures d'expropriation, que soit pour des raisons financières ou politiques, qui a rallongé les délais de mise en œuvre du projet et finalement conduit à la situation actuelle. **Par ailleurs, la perception d'inaction de l'Etat a accru le sentiment d'impunité et conduit tacitement à une augmentation drastique des prix des terrains rendant difficile toute acquisition à l'amiable.** Il est évident que la fonction de contrôle des prix du droit de priorité à l'achat n'a pas pu contenir les velléités spéculatives des propriétaires et a été inopérante.

Pour que ce mécanisme puisse fonctionner, il aurait fallu que de nombreux terrains soient mis en vente sur le marché formel, ce qui ne semble pas avoir été le cas. Le droit de priorité d'achat ne permettant pas de contraindre la vente, les terrains ont plutôt été thésaurisés. On observe ainsi un décalage entre les velléités des propriétaires en termes de prix et la capacité des acteurs de l'immobilier à absorber ce coût foncier. Le prix du foncier se traduisant directement dans le coût du logement, le nombre de personnes en capacité d'acquérir un logement s'amointrit avec l'augmentation du prix du sol. Bhar Lazreg est un bon exemple de ce phénomène puisqu'à l'exception des lotissements de l'AFH, les seules opérations ont été dirigées vers de l'habitat de haut standing orienté vers un segment restreint de bénéficiaires. L'incapacité à contrôler le marché foncier dans les zones d'intervention s'est ainsi avéré une contrainte majeure dans la mise en œuvre des projets. Enfin, l'étude des deux cas met en lumière l'absence totale de contrôle de la légalité des opérations de construction. Ainsi, il apparaît que le dispositif réglementaire préventif comme répressif du permis de construire est étoffé et adapté mais souffre d'un grave déficit d'imputabilité minant son efficacité. La situation est aujourd'hui aggravée par l'absence de police municipale rattachée aux communes ce qui voue l'action communale à davantage d'ineffectivité, à une perte de crédibilité et ne facilite pas le contrôle de la légalité des constructions.

> [Un manque de « réalisme » dans le montage financier des opérations et la mobilisation des fonds. Une inadéquation entre montage financier des opérations et contexte social des deux territoires](#)

La mise en œuvre des deux projets a souffert de la difficulté de financer un programme d'aménagement et d'équipement d'une trop grande ampleur (146 ha à El Matar et 550 ha à Bhar Lazreg) sanctionnant ainsi l'absence de phasage et/ou de hiérarchisation des objectifs. A El Matar, la présence active de bailleurs de fonds et de l'Etat tunisien a permis la réalisation d'une partie des aménagements ne représentant toutefois que très partiellement les besoins à couvrir, mais les faiblesses dans les opérations de mobilisation des propriétaires et de leur contribution financière ont fini par provoquer l'échec de l'opération. A Bhar Lazreg, l'ampleur des besoins, en corolaire avec une superficie excessive des zones à restructurer n'a pas permis de mobiliser les financements nécessaires. **Sans pilote et sans financement public (national ou externe), le quartier s'est développé de manière autonome, à l'exception de quelques opérations de VRD confiées à l'ARRU et quelques lotissements épars réalisés par l'AFH. Le résultat de cette dynamique de développement se traduit aujourd'hui par un manque**

criant d'équipements socio-collectifs dans la zone. Au vu des préfinancements requis par une opération d'une telle envergure, le projet d'aménagement de Bhar Lazreg aurait dû envisager une réalisation par étape en adéquation avec les moyens et ressources disponibles.

Enfin, force est de constater que la connaissance du profil socio-économique des habitants et l'intégration de la dynamique sociale dans l'approche « projet » ont fait cruellement défaut pour le projet de Bhar Lazreg. Par contre, pour ce qui concerne El Matar, des analyses socio-économiques et des enquêtes assez fines ont été pilotées par l'ARRU à la fin des années 90 (cf. rapport de sous phase 1 « Evaluation de l'opération El Matar à Sousse »).

> [La question du portage des projets par les Communes de la Marsa et de Sousse](#)

Que ce soit pour Bhar Lazreg (avec l'AFH comme bénéficiaire du projet de PAD) ou pour El Matar (avec l'ARRU comme pilote opérationnel), le leadership et la maîtrise opérationnelle des opérations ont échappé aux communes. Le contexte et le cadre institutionnel de la période d'opérationnalisation de ces 2 projets n'ont certainement pas été en faveur d'une mise en « responsabilité » des municipalités malgré une implication réelle mais limitée des équipes municipales.

3.2- Approche d'intervention

Ces constats ont démontré qu'une adaptation de la stratégie et des modalités d'intervention est indispensable et passe par un changement d'échelle d'intervention. Par ailleurs, les ambitions légitimes liées à une intervention dans ces quartiers nécessitent la prise en compte de l'évolution du contexte institutionnel. Forte de ces constats, l'approche d'intervention proposée pour le territoire de Bhar Lazreg repose en premier lieu sur la mise en place d'un organe de gestion du programme capable d'assurer l'organisation et la coordination d'un projet d'une telle envergure. Les forces, faiblesses, opportunités et risques des différentes possibilités organisationnelles ont été analysées et mettent en évidence l'intérêt d'une Unité de Gestion du Projet au sein de la Commune.

L'étude de faisabilité propose de s'appuyer sur des projets « pilotes » permettant de tester différentes modalités de mise en œuvre et d'organisation de partenaires, permettant d'esquisser des pistes de solution aux problèmes rencontrés auparavant tout en améliorant les conditions du quartier. L'objectif sous-jacent vise des opérations restreintes et structurantes avec des résultats visibles à court terme ayant un effet d'entraînement. A cet effet, il s'agit d'éviter au maximum le cumul de problématiques foncière, financière, légale et organisationnelle, rendant les projets irréalisables. Ces opérations structurantes sont définies en fonction de la localisation de terrains publics ou libres de construction, des projets en cours (drainage, équipement communal) et bien évidemment en fonction des besoins exprimés par les habitants.

Suivant cette logique, la dernière sous-phase (3^{ème} sous-phase) de la première phase de l'étude a présenté :

- un tableau synoptique des actions proposées, leur horizon de réalisation, les capacités existantes, les partenaires potentiels et dans certains cas une première estimation sommaire des budgets nécessaires ;
- l'analyse de la faisabilité de l'ensemble des actions proposées et l'identification d'une dizaine d'interventions répondant à un besoin avéré et urgent de la population et susceptibles d'être mises en œuvre avec succès, rapidement et à moindre coût (« quick wins »). Ceci pour dégager des résultats visibles à court terme.

4. LA PHASE 2 : MISE AU POINT DU PLAN D'ACTION

La phase 2 de l'étude a comporté deux sous-phases :

La sous-phase 1 : proposition du programme opérationnel et des montages institutionnels, juridiques et techniques

La sous-phase 2 : définition de mécanismes de financement et établissement des plans d'action

On présente dans ce qui suit les points clés de la démarche méthodologique développée par le Consultant ayant abouti à la mise au point d'un programme et à la proposition de deux plans d'action.

4.1- Le Retour d'expérience d'opérations de restructuration urbaine : Programme Baan Mankong à Bangkok et interventions dans les quartiers non réglementaires du Grand Casablanca

Les termes de référence de l'étude relatifs à la sous-phase 1 de la phase 2 comportent un volet concernant le retour d'expérience d'opérations de restructuration urbaines menées à l'étranger, et ce, pour enrichir la démarche et nourrir la méthodologie de l'approche d'intervention à retenir. Le choix des 2 programmes s'est porté sur le programme Baan Mankong à Bangkok et sur les interventions dans les quartiers d'habitat non réglementaire du Grand Casablanca au Maroc.

L'expérience du programme Baan Mankong fait partie des **approches les plus inclusives** avec des résultats tangibles sur l'amélioration des conditions de vie des populations. La méthodologie participative développée par les acteurs de ce programme est, dans ce sens, exemplaire et démontre d'un facteur élevé de reproductibilité. En outre, le programme thaïlandais propose une **approche foncière** axée sur le landsharing qui a porté ses fruits. Les pages qui suivent présentent de façon détaillée et analytique ce programme qui constitue une référence en matière d'approche participative dans sa plus large acception.

L'expérience des programmes du Grand Casablanca est aussi pertinente à analyser mais pour d'autres raisons que celles mises en évidence pour le programme thaïlandais. Les **problématiques territoriales et socio-économiques des villes du Maroc sont assez similaires à celles de la Tunisie**. La question de la restructuration des quartiers périphériques non réglementaires est aussi une des problématiques de l'aménagement du territoire marocain. Les interventions menées dans le Grand Casablanca ces 15 dernières années ont reposé sur un objectif de restructuration et de mise à niveau de quartiers non réglementaires. La démarche adoptée au Maroc est assez similaire aux opérations menées en Tunisie (par le biais de l'ARRU en tant qu'agence d'exécution). Il est apparu pertinent, dans le cadre de la présente étude, de porter un regard sur les particularités de ce programme, les outils de gouvernance déployés, les modes de mise en œuvre.

La **difficulté de mobilisation du foncier** et les répercussions des mesures d'évacuation sont des aspects récurrents des projets de restructuration urbaine que ce soit en Tunisie, au Maroc ou en Thaïlande. Le programme marocain, à défaut de disponibilité foncière, s'est résigné à réduire son intervention et ne pas réaliser les équipements de base. La Thaïlande a quant à elle expérimenté une stratégie « wini-win » de partage du sol (land-sharing) qui a porté ses fruits et qui pourrait être reproductible en Tunisie.

Les **coûts d'investissements publics liés à un système basé sur des subventions** d'accès aux services et à la production de logement à caractère social sont également une contrainte mise en exergue par l'analyse des différentes études de cas. **L'effort financier est tel que cette stratégie d'intervention n'est finalement pas reproductible à large échelle, à l'exception peut-être du Maroc qui dispose de revenus conséquents à travers le**

Fonds de solidarité de l'habitat (FSH) alimenté par une taxe sur le ciment. De ce point de vue, l'expérience thaïlandaise propose, à nouveau, une solution intéressante par l'implication des communautés bénéficiaires dans les opérations de restructuration et la **mise en place de fonds renouvelables**. Cette pratique a démontré une réelle capacité de reproduction, sa réussite ayant même provoqué un effet d'entraînement.

L'inadéquation des outils d'intervention juridique et d'urbanisme réglementaire avec le caractère informel des quartiers est une contrainte des opérations de restructuration de ce type d'habitat qui ressort souvent des leçons apprises. En effet, le cadre légal de l'urbanisme et les règlements de construction sont en principe intrinsèquement liés à la tenure du sol, et ont, de fait, un caractère contraignant surtout pour les propriétaires fonciers. Là encore, la Thaïlande, en facilitant l'implication de l'ensemble des acteurs du développement (propriétaire et occupants), a démontré sa capacité d'adaptation à un contexte particulier. Les plans sont produits par les mêmes groupes de communauté qui en subiront les contraintes, accroissant de fait le respect des dispositions qu'ils contiennent. Selon J-J Rousseau : *l'individu qui se soumet à la loi en tant que sujet n'aliène en rien sa liberté dans la mesure où en tant que citoyen, il a participé à son élaboration, il ne se soumet qu'à lui-même*. Cet adage pourtant d'origine occidentale, est parfaitement illustré dans la pratique du CODI, à Bangkok, qui accompagne et offre une assistance technique à des communautés prenant en main leur propre développement.

La présentation analytique détaillée de ces deux opérations de restructuration urbaine est donnée au rapport de sous-phase 1 de phase 2 (version définitive – Septembre 2020).

Le tableau ci-dessous synthétise les points clés de l'analyse des 2 expériences étrangères présentées ci-avant. A ce titre, les recommandations qui sont formulées sont autant de pistes qui seront à développer dans le cadre des futures interventions sur des tissus urbains non réglementaires et des territoires à structurer en Tunisie.

<p>Stratégie et doctrine des approches d'intervention</p> <p>➤ Adopter une stratégie et une doctrine de « Projet » qui soit négociable et acceptable :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La définition d'axes stratégiques d'interventions par les institutions reste la base du montage du programme dans lequel les actions et les réalisations physiques restent négociables et acceptables par les populations, les acteurs économiques et le tissu associatif du territoire concerné ; - Développer d'autres façons pour le gouvernement de travailler avec la population notamment en trouvant des moyens de rendre l'organisation et les processus aussi ouverts, aussi participatifs, aussi collaboratifs et aussi horizontaux que possible. <p>On rappelle ici que la Constitution du 4 janvier 2014 et le nouveau Code des Collectivités Locales (CCL de 2018) sont l'affirmation des outils de la gouvernance ouverte et de la démocratie participative associant la société civile notamment en matière d'élaboration des programmes de développement, d'investissement et d'aménagement (Article 138 de la constitution et 29 du CCL).</p> <p>Les 2 expériences présentées posent aussi la question du rôle de l'État dans les programmes de restructuration urbaine : en Thaïlande, l'Etat est passé du rôle de « fournisseur de logements axé sur l'offre », à celui de facilitateur d'un processus décentralisé de coproduction de logements, d'équipement en infrastructures et en services publics axés sur la demande.</p>
<p>Mécanismes de financement</p> <p>➤ Une gestion flexible des ressources financières : prenant la forme de prêts à destination d'acquisition de terrain et d'allocation de construction, le mécanisme financier permet aux communautés de gérer elles-mêmes les ressources et d'en faire un usage efficient. Les fonds peuvent également être utilisés pour faire des travaux d'intérêt collectif et/ou d'usage public (infrastructures, espaces publics, marché, etc.).</p> <p>➤ La mise en place de systèmes de financements communautaires : des systèmes de financement communautaire en mettant en œuvre des nouvelles modalités de prêts et/ou de subventions en fonction des différentes situations. Pour intégrer le programme Baan Mankong, les communautés ont l'obligation d'établir des épargnes. Alimentés mensuellement par les membres de la communauté, ces fonds sont utilisés pour développer les infrastructures locales. L'utilisation des fonds est discutée et négociée au sein des groupes et constitue de fait un ciment social.</p> <p>➤ Du réalisme dans le montage financier et dans les ambitions des programmes : les contraintes et les risques budgétaires sont à analyser très en amont de la mise en œuvre. Le plan de financement doit être clair sans présumer de la capacité financière des bénéficiaires et sur la base d'hypothèses réalistes. Le déploiement de solutions souples et adaptées au contexte et aux spécificités de chaque territoire. Le financement du programme est lui aussi flexible est adapté à chaque cas particulier. Les budgets des projets proviennent de trois sources : les économies propres d'une communauté (exigence d'une épargne constituée pour pouvoir obtenir un financement du programme), les subventions et les prêts.</p>
<p>Collaboration et culture du partenariat</p> <p>➤ Soutenir la collaboration et la culture du partenariat</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un travail collaboratif : la nécessité d'une participation des communautés au projet/programme qui doit aller au-delà de la simple communication/information institutionnelle. La forme d'organisation du programme pousse à la réflexion commune. Il est donc encouragé de travailler ensemble pour trouver des solutions. Les communautés deviennent acteur de poids pour négocier avec les autres acteurs. - la coordination institutionnelle des interventions entre de multiples parties prenantes - l'articulation des interventions au plan technique ce qui nécessite un dispositif dédié
<p>Connaître et comprendre le territoire d'intervention</p> <p>La connaissance fine du contexte socio-économique du territoire du projet/programme et des acteurs sur le terrain (profils socio-économiques des populations, tissu associatif, tissu économique) est une priorité. Les analyses socio-économiques reposant sur des données statistiques ne constituent pas des données d'entrée suffisantes, loin de là. L'approche focus-group mérite d'être déployée dans les futurs projets et programmes d'intervention.</p>
<p>Stratégie de gestion des questions foncières : souplesse et rigueur dans l'approche</p> <p>➤ Le règlement des questions foncières par la mise en œuvre de divers outils en fonction des spécificités et des situations rencontrées : par la médiation, l'achat, le landsharing, l'expropriation pour les réalisations visant la sécurité des personnes (protection contre les inondations, zones non aedificandi, etc.).</p>
<p>Créer les conditions favorables pour un effet d'entraînement</p> <p>➤ Plus le programme se développe, plus sa réputation et sa légitimité augmentent créant un effet d'appel d'air et poussant de plus en plus d'individus à s'organiser au sein d'une communauté pour en bénéficier. La réalisation d'actions de type « Quick-win » crée une dynamique et donne de la crédibilité au projet.</p>

L'accompagnement technique, juridique et l'intermédiation sociale tout au long du programme

- Avec la mobilisation d'un réseau d'experts, les supports technique et juridique aux communautés en amont de la planification des projets (et en particulier dans les négociations avec les autres acteurs du développement) sont à déployer. Ainsi, un réseau d'experts (dans le cadre de l'organe de gestion et de pilotage du programme mais aussi par le biais des ONG et des associations) permet :
 - de servir de « pont » entre les systèmes formels et informels et fournir une aide juridique et institutionnelle,
 - de servir d'intermédiaire entre la population et les diverses institutions gouvernementales.

- **L'intermédiation sociale est une des clés de la réussite des programmes** : dans une relation directe avec les ménages éligibles et bénéficiaires. Cette intermédiation sociale doit être professionnalisée et pilotée par des compétences avérées du domaine.

4.2- Axes de réflexion pour un nouvel outil d'urbanisme opérationnel

Tel que souligné dans les études de cas d'El Matar et de Bhar Lazreg, on constate une inadéquation entre les outils opérationnels mis à disposition par le cadre légal et les opérations souhaitées visant la réhabilitation urbaine de quartiers en grande partie constitués et habités.

En effet, les instruments du Code de l'Aménagement du Territoire et de l'Urbanisme (CATU) en vigueur sont **essentiellement orientés vers la réalisation d'un projet de développement sur terrains nus en extension de la ville au travers d'un opérateur public et d'une maîtrise foncière des terrains à aménager.**

D'un point de vue foncier, les « périmètres d'intervention foncière » -PIF- ont pour objectif de faciliter l'acquisition des terrains par le droit de priorité à l'achat et d'expropriation pour cause d'utilité publique. Ce système est adapté à l'acquisition de terrains ruraux, anciennement agricoles, en périphérie de ville. Dans ce cas, la fonction anti-spéculative du droit de priorité à l'achat fonctionne relativement bien, car les terrains sont en principe encore non bâtis et « inconstructibles ». Le contrôle du marché foncier est bien plus délicat à mettre en œuvre dans les zones construites ou en cours de densification : d'une part, car les terrains sont généralement beaucoup plus morcelés avec pour conséquence une multitude de petits propriétaires ; d'autre part, car les prix subissent les aléas de la spéculation foncière préalablement aux mesures d'aménagement.

L'ambition de maîtrise foncière semble donc peu appropriée pour les projets de réhabilitation urbaine. Par contre, **le principe d'une priorité à l'achat sur le périmètre de projet** – par le biais d'un PIF – est une **arme de choix permettant de négocier des contreparties publiques avec les futurs acquéreurs.** En renonçant à l'acquisition prioritaire d'un bien, une collectivité pourrait par exemple négocier un cheminement public, un espace pour une installation collective, ou des locaux à destination d'un service public. Cet outil est notamment très utile dans le rapport de force entre les collectivités publiques et les promoteurs immobiliers.

Dans l'esprit de la décentralisation initiée par le code des collectivités locales, il s'agira de s'assurer que les communes sont bénéficiaires du droit de priorité à l'achat conféré par les PIFs ou d'introduire ce droit dans le cadre légal général.

Le PIF reste toutefois un instrument incontournable d'une opération urbaine dans la mesure où il permet l'expropriation des emprises nécessaires au programme de voiries, d'équipements et d'espaces publics. Cela étant, ce droit d'expropriation pourrait être inscrit dans le cadre légal général et s'affranchir d'un périmètre défini par un PIF, de l'exigence d'une prénotation des titres fonciers auprès de la Conservation foncière et surtout de la limitation de la portée des effets juridiques liée à la validité du PIF.

Sur ce dernier point, il serait pertinent que les PIFs ne soient pas limités dans le temps, mais préservent leurs effets jusqu'à la réalisation du programme de voiries, d'équipements et d'espaces publics prévus et au transfert de leurs emprises au domaine public.

Le CATU permet également d'exiger la réservation d'espaces publics et d'emplacements destinés aux équipements collectifs au sein d'un lotissement. L'autorité administrative peut recourir à l'expropriation des parcelles nécessaires conformément à l'article 60 du CATU. Sans opposition, ces espaces réservés sont incorporés, dès l'approbation du lotissement, au domaine public ou au domaine privé de l'État.

Le cadre légal met ainsi à disposition plusieurs instruments de maîtrise foncière pour la réalisation d'équipements et d'infrastructure publics. Dans le cadre de la révision du CATU, il s'agira de s'assurer que l'ensemble de ce dispositif est également conféré aux collectivités locales.

Du point de vue des outils d'aménagement, le PAD, tel que prévu par le cadre légal actuel, est également mal adapté au projet de réhabilitation urbaine. De par sa nature juridique, le PAD est un instrument très rigide et

extrêmement précis en ce qui concerne les règles d'urbanisme et la localisation du programme d'équipement. Modifier une quelconque disposition réglementaire d'un PAD s'avère une procédure lourde et chronophage. **Le PAD est donc un instrument rigide. Une telle rigueur/rigidité d'aménagement est atteignable lorsque la maîtrise foncière est totale, mais certainement pas dans le cas d'opérations de réhabilitation ou de restructuration urbaine.** Ce type d'opération, en général en partenariat public-privés, nécessite une certaine flexibilité pour s'adapter au contexte existant et aux velléités, capacités et temporalité de mise en œuvre spécifiques à chaque acteur. La concordance des instruments et du cadre légal d'aménagement est également un point à relever. Il est en effet primordial de s'assurer que les différents plans couvrant le même périmètre soient cohérents entre eux. Dans les deux projets étudiés (El Matar et Bhar Lazreg) des incohérences ont été relevées. Pour Bhar Lazreg, la récente révision du PAU de la Marsa adoptée par arrêté municipal, n'est pas en mesure de promulguer l'abrogation du PAD selon le principe de parallélisme des formes, le PAD ayant été approuvé par décret. Le quartier est ainsi couvert par deux plans d'aménagement de portée différente et proposant des options divergentes, ce qui va clairement poser problème dans la mise en œuvre des projets.

Sur ce point nous avons déjà recommandé que les PAU indiquent uniquement le périmètre des secteurs qui devront ultérieurement être traités par un aménagement de détails et y adjoignent un cahier des charges précisant les objectifs de développement et les grandes orientations en termes d'infrastructures et d'équipements pour le secteur.

A l'inverse, pour les secteurs déjà traités par PAD lors de l'élaboration ou la révision du PAU, il serait plus judicieux que le PAU abroge le PAD, si nécessaire, ou reporte le périmètre du PAD et renvoie aux dispositions particulières du règlement d'urbanisme y relatif. Enfin, pour éviter toute incohérence, il est utile de rappeler qu'un article abrogeant à l'intérieur de son périmètre toutes autres dispositions antérieures concernant l'occupation du sol, les constructions et l'aménagement du territoire devrait être systématiquement inscrit dans les règlements de tous nouveaux plans d'affectation.

Les éléments ci-dessus révèlent **l'absence dans le cadre légal actuel d'un outil opérationnel d'aménagement adapté aux opérations de réhabilitation urbaine.** Il nous paraît dès lors important de saisir l'opportunité de la révision du CATU pour imaginer un instrument mieux adapté à la mise en œuvre de partenariat public-privé dans des tissus constitués. Il s'agit de prévoir un cadre d'intervention dynamique où les acteurs et propriétaires privés peuvent se positionner en véritables acteurs économiques et prendre un rôle moteur dans la mutation de leur quartier et in fine contribuer financièrement à sa réalisation. A cet égard, nous recommandons de développer un outil d'aménagement qui permette d'être :

- **utilement contraignant pour tout ce qui relève d'un intérêt public prépondérant** et pour **assurer dans le temps la cohérence d'ensemble** du quartier et la fonctionnalité des réseaux primaires ;
- **mais suffisamment flexible et incitatif pour intégrer la pluralité des contraintes** (horizons temporels, ressources financières, etc.) de l'initiative privée.

Par extension, un instrument opérationnel d'aménagement urbain devrait être hiérarchisé suivant deux niveaux de mesures :

- des mesures impératives, qui doivent obligatoirement être respectées dans le principe et dans le détail, telles que les emprises des voies principales ou des équipements publics ;
- des mesures indicatives, plus flexibles, dont le principe doit être respecté, mais dont le détail peut être adapté dans le cadre de la mise en œuvre du projet, tel que le tracé des voiries secondaires ou la localisation des espaces verts.

Par exemple, les voiries du réseau primaire peuvent être identifiées comme une mesure d'aménagement impérative, dont la localisation et l'assiette sont définies précisément et déclarées d'utilité publique alors que le

réseau de desserte interne peut faire l'objet d'une indication de principe dont la localisation et l'emprise définitive pourront être précisées au moment des opérations de lotissement.

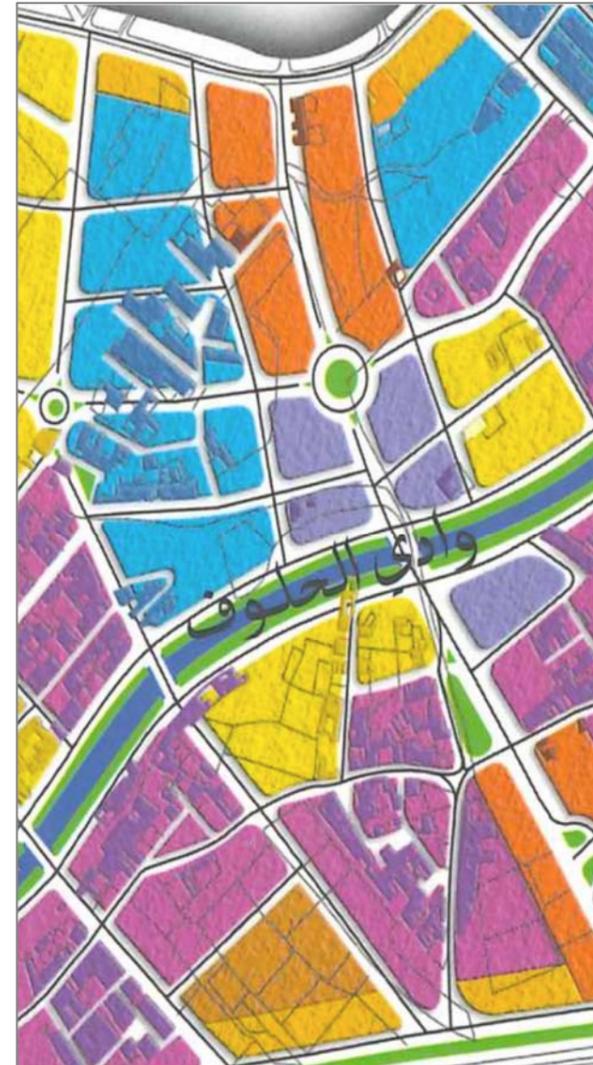
Dans ce cadre, la complémentarité des outils d'aménagement doit être privilégiée. Tel que déjà mentionné, le PAU devrait fixer les grandes orientations et objectifs d'aménagement et le PAD en préciser l'aménagement de détail. L'un ne va pas sans l'autre, mais tel que mentionné plus avant, une attention particulière doit être apportée afin que les plans d'aménagement soient complémentaires et non contradictoires, d'autant plus lorsqu'ils émanent de différentes administrations.

Finalement, en ce qui concerne les programmes d'équipement, il apparaît évident que la planification des équipements doit être mise en perspective avec la temporalité de mise en œuvre des opérations. **Une nouvelle fois, autant le développement de terrains nus et la mise en œuvre du programme d'équipements y relatifs peuvent être planifiés, autant la mise en œuvre des équipements d'un projet de réhabilitation urbaine est imprévisible et peut s'étendre sur plusieurs années. La question des équipements au sein d'opération de rénovation urbaine est donc plus complexe.** Une stratégie opportuniste doit être privilégiée afin de mobiliser au moment où cela est nécessaire les emprises foncières ou surfaces de locaux requises. De ce point de vue, la possibilité de réserver des emprises dans les projets de lotissement peut être utile. Cela étant, au-delà de la disponibilité foncière, la mise en œuvre du programme d'équipements requiert également une gestion flexible des ressources financières pour assurer le moment venu la disponibilité de fonds destinés à la construction des équipements. En cela, le programme thaïlandais permettant aux communautés d'accéder à un fond sous la forme de prêt et de subvention se distingue par son efficacité accrue. Dans l'esprit de gouvernance ouverte et de programmes de développement associant la société civile, la mise en place, au sein de projet de réhabilitation urbaine, d'un système de financements communautaires alimenté par une première subvention puis par les remboursements et intérêts semble une piste intéressante à explorer pour la reproductibilité des projets.

Au vu de ce qui précède, il nous semble opportun que les quelques pistes ci-dessous trouvent un écho dans la révision du cadre légal de l'aménagement :

- > De manière générale, formaliser le rôle des collectivités locales dans l'aménagement du territoire ;
- > Au niveau de la maîtrise foncière, en milieu urbain, penser à substituer le PIF par des dispositions générales offrant le droit de priorité à l'achat aux collectivités publiques, en particulier locales, au sein de tout plan d'affectation et sans limites de validité ;
- > Au niveau des plans d'affectation, clarifier le rôle et l'objectif de chaque instrument d'aménagement, assurer leur concordance et privilégier leur complémentarité : le PAU donne des orientations générales et le PAD précise leur réalisation, le cas échéant le projet de lotissement permet d'obtenir les emprises foncières nécessaires ;
- > Réfléchir à un outil d'aménagement spécifique aux opérations de réhabilitation urbaine (plan de restructuration urbaine). L'enjeu d'un tel instrument de réhabilitation urbaine réside dans la souplesse de ces règles permettant une pluralité de solutions et de s'adapter aux velléités, capacités et temporalité de mise en œuvre de chaque acteur, tout en garantissant une cohérence d'ensemble ; aujourd'hui cet outil d'aménagement n'existe pas. Ce type d'outil ne pourra pas être pensé comme un document d'urbanisme comportant un plan et un règlement d'urbanisme mais plutôt comme un cadre d'intervention sur un territoire spécifique à co-construire.
- > Intégrer un système de financement communautaire « renouvelable » en lien avec les opérations de réhabilitation urbaine.

Extrait du PAD El Matar (ARRU)



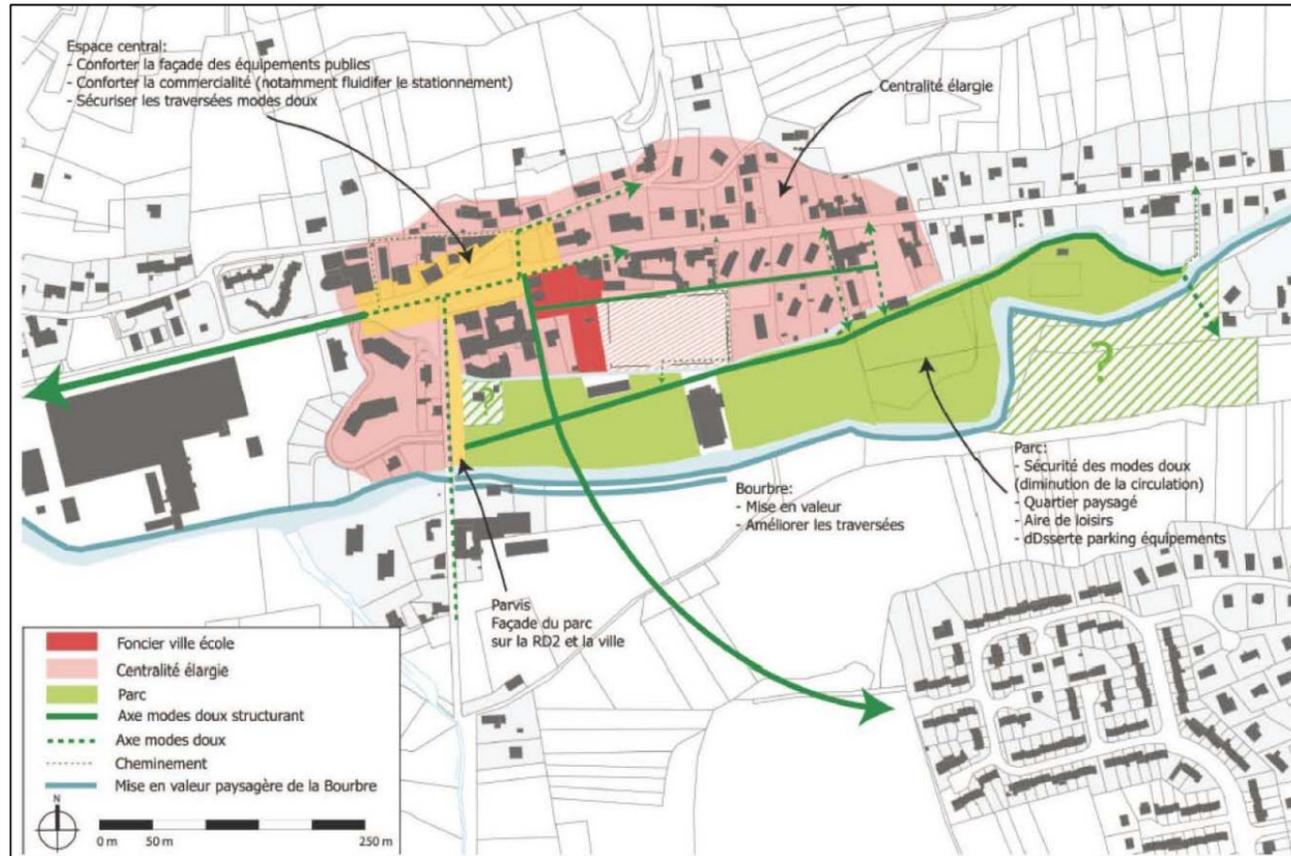
Suggestion d'assouplissement et de représentation graphique des exigences programmatiques et de structuration (Schéma établi par le Consultant à titre illustratif)



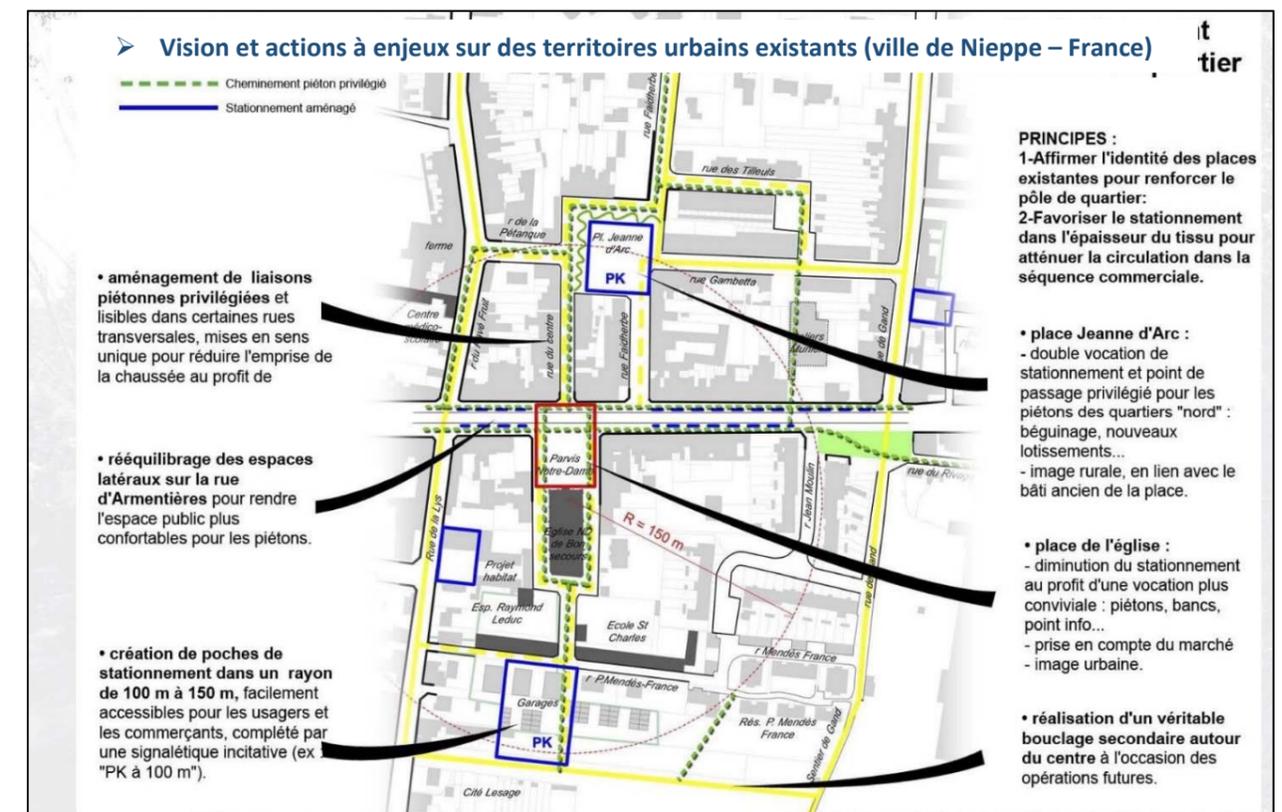
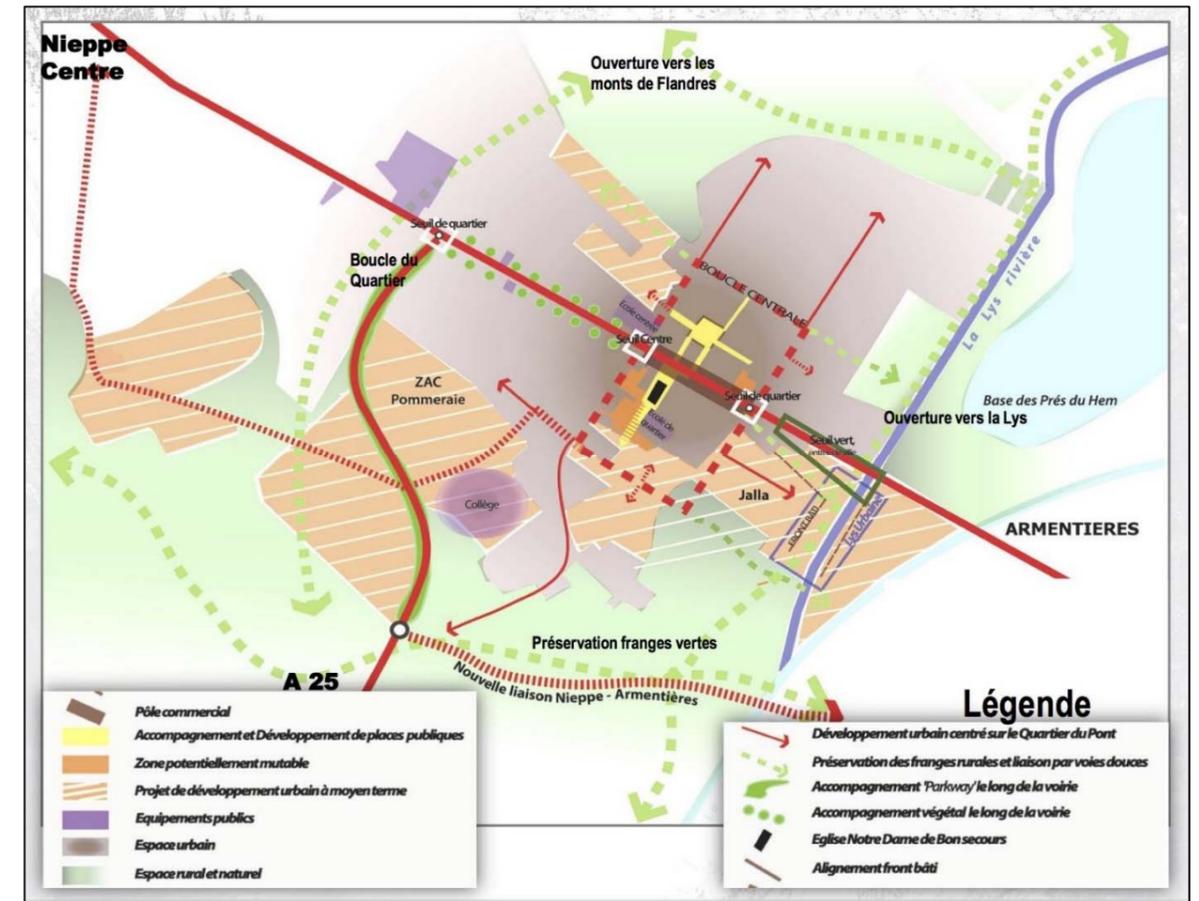
- Extrait du rapport d'évaluation de l'opération El Matar à Sousse (Phase 1 /Rapport de sous-phase 1 indice B - Juillet 2019)

Les éléments cartographiques présentés ci-après sont fournis afin d'illustrer la démarche préconisée dans le cadre de la mise au point de futurs outils opérationnels de requalification/restructuration urbaine. L'approche est celle de la construction d'une vision des enjeux du territoire par les acteurs institutionnels en concertation avec les habitants et les acteurs économiques. On comprend dès lors que les outils d'urbanisme opérationnel aujourd'hui en vigueur (PAU, PAD et lotissement) ne peuvent répondre aux spécificités des projets de structuration/restructuration des territoires déjà urbanisés.

Approche de programmation d'équipements publics (Commune de Moidieu Détourbe – France)



Source : initialconsultants.com / Approche de programmation d'équipements publics



5. DEVELOPPEMENT DE LA FAISABILITE D'INTERVENTION

5.1- Méthodologie adoptée pour la mise en place d'une approche d'intervention

➤ Rappel de la démarche méthodologique :



Compte tenu des dimensions du périmètre d'intervention et de l'ampleur des investissements, il a été proposé de retenir une approche par **opérations clés restreintes** mais qui peuvent prendre un **rôle moteur dans le développement du quartier par effet d'entraînement**.

L'objectif est d'engager des projets facilement réalisables avec un résultat visible à court terme afin de sortir de l'impression de statu quo et d'inciter le développement par les propriétaires et les porteurs de projet privés.

L'expérience montre que tant que le statut d'occupation du sol n'est pas régularisé et que le bâti reste informel, les résidents ne sont pas enclins à prendre le risque d'investir dans leur propriété et d'améliorer ainsi leurs conditions d'habitat. Nous ressortons deux pistes d'intervention de ce constat :

- > La première piste consiste à initier des **opérations restreintes** sur des secteurs regroupant des terrains sur lesquels le statut foncier est clair (domaine de l'Etat, et domaine privé avec titre de propriété inscrit), notamment dans le périmètre de l'équipement communal au nord du quartier. L'approche consiste à ne pas se limiter aux parcelles publiques, mais d'intégrer également les parcelles privées limitrophes, en particulier les parcelles non bâties. Ainsi, les premières opérations permettront également de **tester différents instruments, cadres d'intervention et modalités de mise en œuvre**, en particulier relative au partenariat public-privé et à la répartition et au recouvrement des coûts d'aménagements.
- > La deuxième piste consiste à définir une **stratégie foncière** visant à engager une procédure de formalisation de certaines parcelles. Il s'agit de se concentrer en premier lieu sur les secteurs présentant un potentiel important et sur lesquels des équipements publics pourraient être envisagés, à savoir les secteurs regroupant plusieurs parcelles non bâties. La stratégie devrait également prioriser la formalisation foncière de terrains en fonction des intérêts publics prépondérants, en particulier la gestion des eaux et la prévention des inondations.

Pour le solde, une grande partie des constructions existantes au sein du quartier peut être considérée admissible sous l'angle du bâti et de l'affectation. A partir de ce constat, l'approche d'intervention devrait évoluer d'une opération de « ville nouvelle », en tabula rasa, à une opération de restructuration et de rénovation urbaine axée sur la conservation de l'existant et sur des interventions ponctuelles visant principalement la poursuite d'un intérêt public prépondérant. L'objectif est que ces opérations assurent un rôle d'exemplarité et incite au développement. Il est en effet important de tester des instruments et modalités de mise en œuvre en partenariat public/privé et

de démontrer leur faisabilité à travers de « vrais » projets pilotes. En d'autres termes, des projets à échelle restreinte avec de solides probabilités de résultats visibles à court terme.

Dans cette optique, il a été proposé d'adopter une approche visant à légitimer sous une forme ou une autre le bâti existant et à donner des impulsions à des endroits stratégiques, notamment dans les périmètres où un équipement public prépondérant répond à un besoin avéré et présente un degré de faisabilité élevé (terrains publics, et terrains libres de construction). Afin de légitimer la réalisation de ces opérations, l'approche préconisée vise à sortir du normatif (1 équipement pour X habitants) au profit d'une alternative plus pragmatique qui priorise les besoins réels et perçus par les habitants à travers une démarche participative. Au final, prendre en compte les besoins réels des habitants devrait permettre de faciliter la mise en œuvre des projets.

L'approche générale mise en avant est donc fondée sur l'hypothèse qu'une fois la propriété du sol formalisée et que quelques impulsions de développement ont été données, le secteur privé et les habitants devraient prendre le relai en développant à terme leur propriété et en contribuant à la réhabilitation et la consolidation du quartier.

➤ Stratégie d'intervention

La stratégie d'intervention préconisée vise à pallier les problématiques mises en exergue par l'étude de cas d'El Matar et de Bhar Lazreg.

Sur la base des recommandations préliminaires établies, la stratégie se concentre sur quatre axes d'intervention permettant de tester, dans une optique de reproductibilité, des pistes d'amélioration du processus de développement en général, à savoir :

- > **Le renforcement du contrôle foncier et des instruments d'aménagement ;**
- > **La valorisation des terrains publics et l'amélioration des services urbains ;**
- > **La prise en compte et la gestion des risques ;**
- > **L'amélioration du cadre et des modalités d'intervention.**

5.2- Analyse SWOT du territoire et de son fonctionnement

Axes d'analyse	Forces	Faiblesses	Risques	Opportunités
Mobilité	<ul style="list-style-type: none"> - Le site est très bien desservi par 3 grands axes routiers du Grand Tunis 	<ul style="list-style-type: none"> - Etat du réseau interne (signalisation, entretien, niveau de service) 	<ul style="list-style-type: none"> - Transit est-ouest empruntant Bhar Lazreg : création d'un trafic de transit parasite, engorgement des axes transversaux reliant la route express à la RN 10. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maillage romain/ quadrillage de la zone par des voiries permettant la mise en place d'un schéma de circulation fonctionnel et une desserte fine des quartiers
Transports publics	<ul style="list-style-type: none"> - Proximité des lignes de bus - Ligne de métro léger planifiée (PAD et PAU) 	<ul style="list-style-type: none"> - État et gabarits de voiries contraignant pour la mise en service d'une ligne TP et décourageant l'accès des taxis 	<ul style="list-style-type: none"> - Recours obligé au TIM et congestion de l'espace publics par des véhicules (stationnement et trafic) 	<ul style="list-style-type: none"> - Densité de population pouvant assurer la rentabilité d'un réseau TP
Habitat	<ul style="list-style-type: none"> - Attractivité de la zone de par sa localisation 	<ul style="list-style-type: none"> - Carence en réseaux et services urbains 	<ul style="list-style-type: none"> - Développement d'un habitat de standing sur les franges de la zone et à proximité des réseaux - Clivage et exclusion sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Gentrification du quartier pouvant « tirer vers le haut » les habitants
Tissu bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation avec une densité d'utilisation du sol importante 	<ul style="list-style-type: none"> - Mutabilité faible - Densification limitée à des surélévations - Constructions illégales 	<ul style="list-style-type: none"> - Persistance du tissu urbain de type médina empêchant la montée en qualité de la zone (services et accessibilité) 	<ul style="list-style-type: none"> - Présence de nombreux terrains encore libres pouvant « prendre un rôle moteur dans le développement » - Régulariser les constructions existantes pour inciter leur mutation et développement

Équipements publics	<ul style="list-style-type: none"> - Mise en place de l'Arrondissement de Bhar Lazreg - Proximité d'un hôpital à grand rayonnement (Mongi Slim) 	<ul style="list-style-type: none"> - Déficit en salle de classes et équipements publics (santé, culture, religieux) 	<ul style="list-style-type: none"> - Accroissement de la non-scolarisation - Coût d'éducation élevé pour les familles (école privée ou déplacement) - Baisse de la qualité d'éducation en lien avec le nombre d'élèves / classe 	<ul style="list-style-type: none"> - Bassin de population justifiant le besoin - Terrains à disposition - Nouveau complexe scolaire et culturel en projet
infrastructures publiques (Voirie et réseaux divers)	<ul style="list-style-type: none"> - Réseau de desserte bien développé - Benches à ordures implantées sur les axes principaux et collecte des déchets assurée, 	<ul style="list-style-type: none"> - Carence d'éclairage public sur les voiries en dehors des axes aménagés - Mauvais état des voiries - Gabarit des voies limité - Discontinuité des trottoirs et rues - Signalisation et marquage routier inexistant - Importance des linéaires de VRD 	<ul style="list-style-type: none"> - Accentuation du sentiment d'insécurité - Mobilité réduite de certaines catégories de population la nuit, notamment les femmes et personnes âgées. - Développement de réseaux d'approvisionnement informels - Risques d'accidents de la route 	<ul style="list-style-type: none"> - Important maillage de voirie
Espaces publics	<ul style="list-style-type: none"> - Espaces publics planifiés par le PAD 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'espaces publics dédiés 	<ul style="list-style-type: none"> - Manque de socialisation et exclusion sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Terrains libres pouvant accueillir des espaces collectifs
Commerces/ Dynamiques économiques	<ul style="list-style-type: none"> - Présence d'activités artisanales et commerciales sur les deux axes est-ouest - Marché quotidien 	<ul style="list-style-type: none"> - Carence en service de proximité 	<ul style="list-style-type: none"> - Amplification du phénomène de cité dortoir 	<ul style="list-style-type: none"> - Bassin de population important impulsant la demande
Risques naturels	<ul style="list-style-type: none"> - Canal de drainage existant - Etudes techniques détaillées (APD) achevées en 2015 	<ul style="list-style-type: none"> - Terrains plats - Zone basse 	<ul style="list-style-type: none"> - Inondation par saturation des sols et incapacité d'évacuer les eaux superficielles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Sentiment d'appartenance au quartier permettant une approche participative pour faire émerger une solution commune et partagée
Foncier	<ul style="list-style-type: none"> - Une proportion de terrains nus permettant une mise à niveau des services et équipements publics nécessaires aux habitants 	<ul style="list-style-type: none"> - Spéculation sur le prix du foncier - Thésaurisation de terrains - Petites parcelles et multiplicité de propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> - Vente dans l'informel et/ou dans l'indivision - Incapacité des services publics d'acquiescer du foncier et produire des équipements et du logement à caractère social. 	<ul style="list-style-type: none"> - Régularisation foncière - Capacité de l'AFH à lotir et procéder à l'échange de terrain brut contre terrain aménagé. - Présence en Tunisie de promoteurs privés pouvant être impliqués en PPP sur les grands terrains encore libres

5.3- Enjeux du programme

Le futur programme d'intervention sur le territoire de Bhar Lazreg constitue une première en Tunisie en termes non seulement d'approche mais aussi en termes d'objectifs. Le contexte de ce programme est aussi tout à fait unique dans la mesure où :

- Le territoire concerné est porteur d'une dynamique socio-économique réelle avec un tissu d'activités et une mixité sociale assez remarquables ;
- Le territoire concerné est d'une superficie quasi équivalente à la zone urbaine de la Marsa (voir figure ci-contre).

Enfin, Bhar Lazreg et son développement spatial viennent mettre en question la structuration même de la commune de la Marsa, un des pôles urbains historique du Grand Tunis. Les trois communes de la Marsa, Carthage et Sidi Bousaid se caractérisent principalement par leurs fonctions résidentielles et touristiques. En fin de compte, Bhar Lazreg constitue aujourd'hui un des seuls pôles d'activités économiques d'importance de cette conurbation de la « banlieue nord », cette tendance est d'ailleurs renforcée par l'implantation d'une importante zone d'activités jouxtant Bhar Lazreg et se développant le long de la RN9. Il est donc évident que les enjeux du programme d'intervention à mettre en place vont bien au-delà de l'intervention d'amélioration des infrastructures de base d'un quartier. Il s'agira de mettre sur pied une véritable stratégie de « mise à niveau » et de structuration d'un des pôles urbains les plus dynamiques de la conurbation « Banlieue nord », Bhar Lazreg constituant aujourd'hui une nouvelle centralité émergente à structurer.

S'agissant d'un projet territorial intégrant l'espace économique, social et physique de Bhar Lazreg dans une vision qui devra être partagée et portée par l'ensemble des acteurs, le Consultant propose de donner un nom à ce futur programme : « Bhar Lazreg 2030 ».

5.4- Gouvernance du programme : la mise en place d'une UGPO

5.4.1 - Analyse SWOT pour le choix du mode de gouvernance

Les investigations menées dans le cadre des étapes précédentes de l'étude ainsi que les échanges entre l'équipe du Consultant et les partenaires de l'étude ont confirmé la problématique des moyens humains et financiers à la disposition de la Commune (cf. rapport de mission 2 – indice B – Novembre 2019). Le premier pas d'une intervention intégrée pour le territoire de Bhar Lazreg consiste à pallier la carence de coordination entre les divers intervenants, organiser la gouvernance du projet et renforcer les capacités locales. La mise en œuvre et le portage des opérations du programme nécessiteront une coordination transversale entre les différents acteurs institutionnels mais aussi avec la population et la société civile de la Marsa. La question du mode de pilotage du programme sera à trancher en amont du processus de déploiement des composantes et le plus rapidement possible. En vue d'assurer une gestion efficace du programme et compte tenu des difficultés rencontrées jusqu'ici dans les opérations de restructuration de territoires urbanisés ou en cours d'urbanisation, on peut envisager plusieurs montages de gouvernance reposant essentiellement sur une logique partenariale. Plusieurs configurations pour le futur organe de pilotage du programme (OPP) ont été envisagées :

- Une prise en main directe par les services techniques de la Commune
- Une mission confiée à l'ARRU par la Commune de la Marsa (convention de maîtrise d'ouvrage déléguée)
- Une mission confiée à l'AUGT
- Une mission confiée à l'AFH

- La constitution d'une société d'économie mixte (SEM), un partenariat Public/Privé
- La création d'une Unité de Gestion de Projet par Objectif (UGPO), approche classique et éprouvée pour le pilotage de programmes en Tunisie

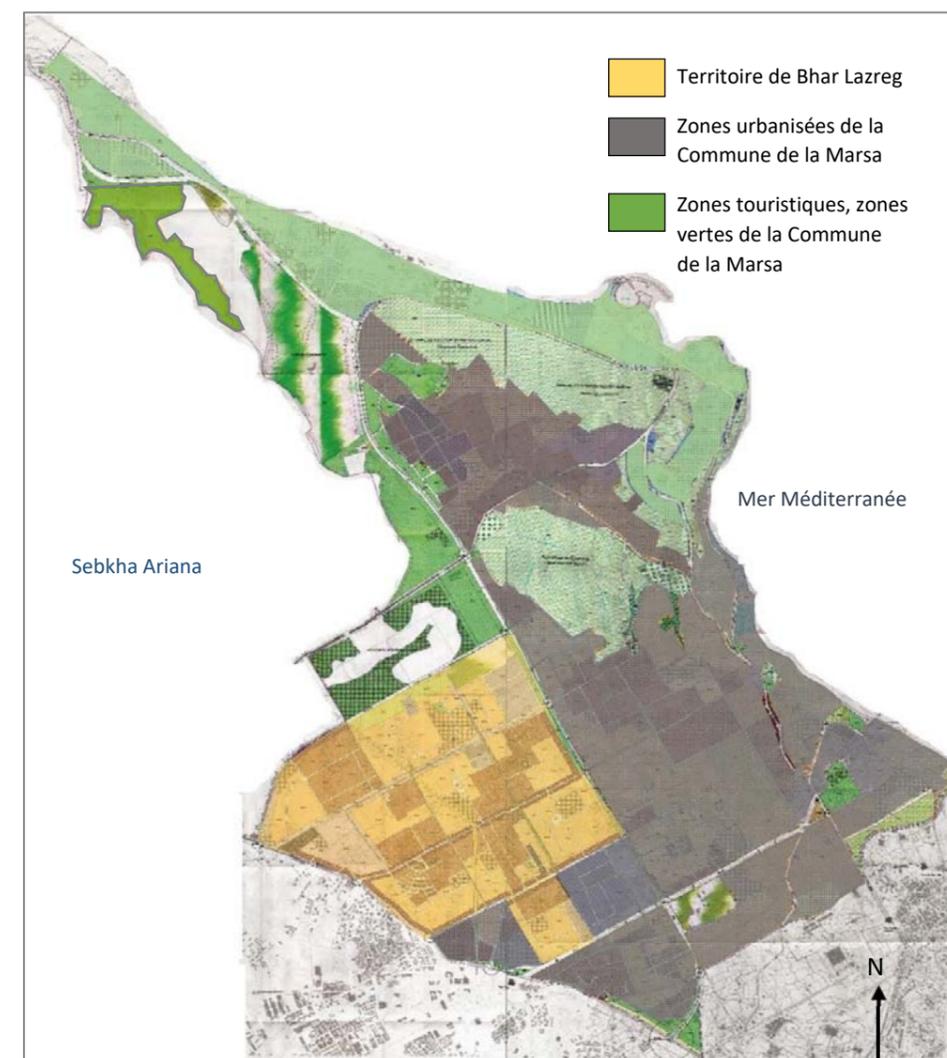


Figure 9 : Bhar Lazreg, un territoire équivalent à la zone urbaine de la Marsa

On présente ci-après l'analyse SWOT relative aux différents organes de pilotage du programme « Bhar Lazreg 2030 » qui ont été identifiés et présentés dans le cadre des séances du Comité de Suivi de l'étude. Un des enjeux majeurs de la mise en œuvre du programme se trouve indéniablement dans la capacité que l'organe de pilotage du programme aura à gérer les nombreuses interfaces entre les diverses institutions parties prenantes (ONAS, DHU, Commune, AFH, etc.) et dans sa capacité à développer très vite son leadership.

Organe	Forces	Faiblesses	Risques	Opportunités
Services techniques de la Commune de la Marsa	- Proximité et connaissance du « terrain » et des populations - Capacité d'interactions avec les partenaires institutionnels et la société civile	- Profils des expertises disponibles - Moyens financiers et logistiques - Flexibilité et réactivité - Méthodologie de pilotage de programmes	- Discontinuité dans le portage politique du programme	- Mise en œuvre effective de la logique de portage communal des projets et programmes (en cohérence avec la décentralisation) - Transfert de savoir-faire si un appui externe est apporté
Agence de Rénovation et de Réhabilitation Urbaine (ARRU)	- Savoir-faire technique - Capacité d'interactions avec les partenaires - Reconnaissance professionnelle et forte légitimité - Leadership	- Faible transfert de savoir-faire et de compétences (équipes internes) en faveur des services de la commune	- Désengagement de la Commune et report de toutes les responsabilités sur l'ARRU - Mise en œuvre privilégiée des actions dans le champ des compétences de l'ARRU (VRD)	- Valorisation et élargissement des savoir-faire d'une agence en place - Déploiement du mécanisme de pilotage dans d'autres régions du pays
Agence Foncière d'Habitation (AFH)	- Savoir-faire technique - Capacité d'interactions avec les partenaires - Reconnaissance professionnelle et forte légitimité - Leadership - Connaissance du contexte local et des difficultés	- Faible transfert de savoir-faire et de compétences (équipes internes) en faveur des services de la commune - Précédent opérationnel sur le territoire (PAD) non finalisé	- Désengagement de la Commune et report de toutes les responsabilités sur l'AFH - Mise en œuvre privilégiée des actions dans le champ des compétences de l'ARRU (VRD)	- Valorisation et élargissement des savoir-faire d'une agence en place - Déploiement du mécanisme de pilotage dans d'autres régions du pays
Agence d'Urbanisme du Grand Tunis (AUGT)	- Institution en place - Maîtrise des problématiques urbaines et de développement du territoire - Capacité d'interaction avec les partenaires - Savoir-faire technique	- Savoir-faire opérationnel - Profils des expertises disponibles - Leadership	- Faible implication des populations et concertation sociale	- Développement et élargissement des compétences d'un organisme déjà en place - Transfert de compétences - Concertation inter services
Société d'économie mixte (Public/Privé) Partenariat Public/Privé	- Ressources internes - Portage du projet - Leadership	- Leadership et capacité d'interactions et de coordination avec les partenaires - Délai de constitution de la société (identification des partenaires, constitution de la société, mise en place de l'équipe, etc.) - Programme dans sa globalité peu adapté à une intervention par le privé	- Faible implication des populations et concertation sociale - Mise en œuvre prioritaire des actions génératrices de revenus - Absence (ou mise en minorité) éventuelle de la commune dans la SEM	- Approche nouvelle sans précédent pour ce type de territoire
Unité de Gestion de Projet par Objectif (UGPO) Locale	- Mise en place de moyens financiers et logistiques spécifiques et adaptés - Mécanisme de pilotage éprouvé - Mobilisation des ressources adaptable à l'avancement du programme	- Leadership (sauf si l'UGP est placée sous l'autorité de la Commune et si des expertises issues d'institutions en place peuvent être mobilisées)	- Délais de mise en place de l'UGP - Sous dimensionnement des ressources humaines et des moyens de fonctionnement affectés	- Mobilisation d'expertises existantes au sein des institutions (ARRU, AFH, Services techniques de la Commune, ONAS etc.)

L'analyse présentée ci-dessus met en évidence l'intérêt de la mise en place d'une UGPO locale pour le pilotage du programme et ce, pour les principales raisons suivantes :

- l'ancrage local de l'UGPO (dans une logique de « prise en main » par les Communes et dans une vision opérationnelle de la décentralisation),
- la possibilité de mobiliser des expertises existantes au sein des différentes institutions partenaires ce qui permettra aussi de diffuser des savoir-faire et de renforcer le leadership de l'UGPO. Les problématiques de concertation et de coordination entre institutions partenaires seront aussi « amorties »,
- cette configuration permet d'envisager le déploiement d'éventuels autres programmes d'intervention dans diverses communes.

Le Consultant a donc recommandé la mise en place d'une UGPO.

5.4.2 - Contexte réglementaire et modes de financement de l'UGPO

➤ Contexte réglementaire

La création d'une UGPO s'inscrit dans le cadre de la Gestion Par Objectif (GPO). Il s'agit d'une approche de gestion fondée sur des résultats mesurables répondant aux objectifs et aux cibles définis préalablement. L'essence de cette approche est le recentrage de l'action de mise en œuvre du projet sur des obligations de résultats et donc de performance. Il s'agit d'un processus visant à mieux gérer les deniers publics par la rationalisation des choix publics.

Sur le plan juridique, la création d'une UGPO locale s'inscrit dans le cadre du principe de **libre administration des collectivités locales et de leur autonomie de gestion administrative et financière** affirmés par l'article 132 de la Constitution et par l'article 4 du code des collectivités locales (CCL - loi n°2018-29 du 9 mai 2018).

L'article 132 de la constitution dispose en effet que « *Les collectivités locales sont dotées de la personnalité juridique, de l'autonomie administrative et financière. Elles gèrent les intérêts locaux conformément au principe de la libre administration* ».

L'article 4 de la loi n° 2018-29 du 9 mai 2018 portant code des collectivités locales dispose que « *Chaque collectivité locale gère les intérêts locaux en application du principe de la libre administration conformément aux dispositions de la constitution et de la loi sous réserve du respect des exigences de l'unité de l'Etat* ».

L'article 18 du CCL dispose que « *La commune dispose d'une compétence de principe dans l'exercice des attributions relatives aux affaires locales. Elle exerce les compétences qui lui sont attribuées par la loi, soit par elle-même, soit conjointement avec l'autorité centrale soit en coopération avec les autres collectivités locales* ».

Ainsi, compte tenu de l'importance, des spécificités du programme « Bhar Lazreg 2030 » et de l'intervention de plusieurs parties dans ce projet, il est possible d'envisager une logique partenariale de mise en place de l'UGPO, conformément aux dispositions suivantes de l'article 239 paragraphe 2 du CCL « *Le conseil municipal adopte, soit unilatéralement, soit en partenariat et en coordination avec les services centraux ou régionaux du ministère chargé de l'urbanisme, les mesures qui s'imposent dans le cadre des opérations d'urbanisme et en rapport avec l'aménagement, la réhabilitation et la rénovation urbaine.*

Le conseil municipal édicte les règlements locaux de construction et les règlements relatifs à la préservation des spécificités urbanistiques de la commune. »

Par ailleurs, l'article 113 du code affirme que « *L'autorité centrale et les collectivités locales gèrent le territoire national dans le cadre des compétences qui reviennent à chacune d'elles et agissent en coordination entre-elles dans le domaine de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme* ».

On pourrait donc suggérer, en application du principe de libre administration et en concertation notamment avec les principaux intervenants, la création d'une UGPO par voie de délibération du conseil municipal.

➤ Financement de l'UGPO

Diverses modalités de financement comme la subvention par la commune, des dons ou encore le recours à l'emprunt sont envisageables. Cette dernière modalité de recours à l'emprunt est permise, explicitement et /ou implicitement par diverses dispositions du CCL :

L'art. 134 - Les ressources d'emprunts sont nécessairement affectées au financement des investissements des collectivités locales. Il est interdit de conclure des emprunts pour financer le budget de fonctionnement.

Art. 137 - Le budget des collectivités locales est financé par les ressources suivantes :

« - ...

- ...

- les ressources d'emprunt, »

Art. 138 - Les collectivités locales veillent à l'ouverture d'un compte spécial auprès de leur agent comptable dans lequel est déposé le produit des dons qu'elles affectent obligatoirement au financement ou à la participation au financement des projets d'intérêt général.

Sont déposés dans ce même compte les sommes provenant des partenaires avec lesquels les collectivités locales sont liées par des relations de partenariat conformément à l'article 40 de la présente loi et ayant pour but de financer ou participer au financement de programmes convenus d'un commun accord.

Ce compte est ouvert à la demande du président de la collectivité sur délibération de son conseil. Cette décision est notifiée au gouverneur et au trésorier régional compétent. Une information de l'ouverture dudit compte est portée à la connaissance du public par tout moyen disponible. Les reliquats dudit compte sont reportés d'une année à l'autre, sauf décision contraire à l'occasion du règlement du budget.

Le conseil de la collectivité approuve le programme d'utilisation des crédits en vertu du présent article dans le cadre du budget annuel. Lesdits crédits sont dépensés conformément aux mêmes règles et procédures spécifiques aux dépenses des collectivités locales.

Dans le chapitre 4 consacré au régime financier des collectivités locales notamment à la section 4 relative à la classification des ressources, l'article 155 consacre la 10^{ème} et la 11^{ème} catégories respectivement aux ressources d'emprunt extérieur et aux ressources d'emprunt extérieur affectées.

Art. 155 - ;

Les ressources du titre II du budget de la collectivité locale sont réparties entre les catégories suivantes :

- 7^{ème} catégorie : les subventions d'équipement,

- 8^{ème} catégorie : les réserves et ressources diverses,

- 9^{ème} catégorie : les ressources d'emprunt intérieur,

- 10^{ème} catégorie : les ressources d'emprunt extérieur,

- 11^{ème} catégorie : les ressources d'emprunt extérieur affectées,

- 12^{ème} catégorie : les ressources provenant des crédits transférés,

- La section IV afférente aux ressources d'emprunt comprend les catégories 9, 10 et 11.

La section V relative aux ressources provenant des crédits transférés comprend la 12^{ème} catégorie.

La section VI afférente aux ressources affectées par les comptes des fonds de concours comprend la 13^{ème} catégorie.

5.4.3 - Dimensionnement et rôle de l'UGPO

Le processus de concertation mis en place tout au long de l'étude a permis de dégager un consensus autour de la nature de l'organe de gestion et de pilotage opérationnel du programme. La mise en place d'une UGPO communale a été retenue. La création d'une UGPO s'inscrit dans le cadre de la Gestion Par Objectif (GPO). Il s'agit d'une approche de gestion fondée sur des résultats mesurables répondant aux objectifs et aux cibles définis préalablement. L'essence de cette approche est le recentrage de l'action de mise en œuvre du projet sur des obligations de résultats et donc de performance. Il s'agit d'un processus visant à mieux gérer les deniers publics par la rationalisation des choix publics. En application du principe de libre administration et en concertation notamment avec les principaux intervenants, la création de l'UGPO devrait se faire par voie de délibération du conseil municipal. L'arrêté instituant l'UGPO devrait fixer notamment :

- le programme à réaliser, les activités d'appui à projets confiées à l'UGPO,
- les objectifs à atteindre,
- les délais de la réalisation et ses étapes,
- les critères d'évaluation des résultats du projet.

PRINCIPALES MISSIONS DE L'UGPO	
1	Veiller à l'exécution des différentes opérations entrant dans le cadre du programme
2	Coordonner les phases de réalisation effective du programme/ Coordination de la planification des activités
3	Gestion financière des fonds octroyés au programme et l'appui à la recherche de financements
4	Formalisation des partenariats dans le cadre du programme
5	Engager les missions d'expertises courts termes et les appuis externes nécessaires
6	Assurer des activités de médiation foncière et de règlement des difficultés foncières relatives à l'exécution des composantes du programme avec les propriétaires et les occupants
6	Communication et coordination entre les partenaires du programme (y compris la Société civile)
7	Communication et sensibilisation des habitants sur le programme
8	Accompagnement et appuis à la Commune de la Marsa (renforcement des capacités)
9	Appuis et assistance technique aux habitants dans le cadre de la construction /réhabilitation de leur logement
10	Reporting (élaboration des rapports d'avancement trimestriels et annuels)

L'organe de gestion et de pilotage du programme fonctionne sur la base d'une équipe permanente laquelle fera appel à des expertises ponctuelles dans le cadre de la mise en œuvre des actions sous composante (voir tableau ci-contre). Cette approche (classiquement déployée dans le cadre de la mise en œuvre de programmes) permet d'optimiser les coûts et de répondre au mieux aux spécificités des diverses composantes en fonction de leur mise en œuvre, de leur état d'avancement, des difficultés éventuelles rencontrées dans le déploiement. Le dimensionnement de l'équipe permanente présenté dans le tableau ci-après tient compte du contexte spécifique du projet, avec, au cœur de la problématique du programme :

- la communication/la médiation sociale/l'approche participative : avec la mobilisation d'un expert en communication et intermédiation sociale ;
- la prise en charge et le traitement des questions foncières : avec la mobilisation d'un médiateur foncier.

² La notion de personnel permanent intègre des recrutements à temps plein comme à temps partiel en fonction des besoins des postes et des activités. « Personnel permanent » ne signifie pas nécessairement « personnel à temps plein »

Le profil technique proposé pour assurer la coordination générale du programme et piloter plus spécifiquement les composantes comprenant des actions physiques pourrait être celui d'architecte. Dans le cadre des activités de pilotage du programme par l'UGPO mais aussi de la réalisation des actions des composantes, plusieurs options sont envisageables pour la mobilisation des différentes expertises :

- la mise à disposition d'expertises par les départements techniques des institutions de l'Etat (ministère de l'Équipement, agences d'exécution, concessionnaires des réseaux, etc.),
- le recrutement sur avis d'appel à candidature pour des experts en appuis et des experts courts termes,
- les avis d'appel d'offres pour la réalisation d'études programmées dans le cadre de certaines composantes.

On précise par ailleurs que le recours aux compétences des différentes institutions et parties prenantes du futur programme fait partie des alternatives possibles pour le recrutement des profils clés de l'UGPO conformément aux nouvelles dispositions mises en place dans le cadre du **décret gouvernemental n° 2020 – 315 du 19 mai 2020** relatif à la mobilité fonctionnelle des agents publics au profit des collectivités locales. Ce mécanisme (détachement, mutation, mise à disposition, redéploiement d'agents) peut constituer une opportunité intéressante en termes d'optimisation des coûts et des ressources. L'intégration au sein de l'UGPO de profils issus de l'Administration peut aussi faciliter de nombreux contacts et permettre de fluidifier les échanges et la coordination interservices

IDENTIFICATION DES RESSOURCES		
	Ressources permanentes ²	Expertises externes en fonction des besoins des composantes et des actions
Ressources humaines (RH) techniques	- Directeur (trice) de l'UGPO - Responsable administratif et financier - Chef de projet (profil Architecte) - Responsable volets communication et social - Médiateur (cellule de médiation foncière)	- Assistance technique à la mise en place de l'UGPO - Expertises courts termes dans le cadre de la mise en œuvre des composantes en fonction des besoins identifiés par l'UGPO
RH d'appui	- Assistant(e) + Chauffeur	-
Ressources matérielles	- Local dédié à l'UGPO - Equipement informatique et de communication - Véhicules de service	

➤ La Cellule de médiation foncière de l'UGPO

La médiation consiste à accompagner un processus de négociation afin d'améliorer la communication entre les parties et les aider à parvenir à une résolution partagée. Elle est recommandée lorsque les parties sont incapables d'établir un dialogue fructueux ou sont dans une impasse.

L'objectif est de désamorcer les tensions, rapprocher les antagonistes. La médiation est donc un processus qui requiert un engagement volontaire des parties en présence qui doivent au préalable en accepter le principe et présenter une réelle volonté de rechercher une solution partagée.

Ce mode de gestion de conflit est particulièrement judicieux pour résoudre des blocages d'ordre foncier et aboutir à **la sécurisation foncière, clé de voute de l'amélioration des conditions d'habitat et l'enclenchement d'un développement urbain.**

La situation foncière du territoire de Bhar Lazreg présuppose de nombreux litiges latents et incite à la création préventive d'une cellule de médiation foncière afin de neutraliser les conflits avant qu'ils ne s'exacerbent. En effet, un conflit foncier initialement entre deux parties peut avec le temps évoluer vers un conflit plus large impliquant le voisinage et/ou la communauté. A cet égard, un processus de médiation foncière permet à plus long terme de créer des conditions propices à la paix sociale et/ou à la reconstitution du tissu social par la réconciliation des parties.

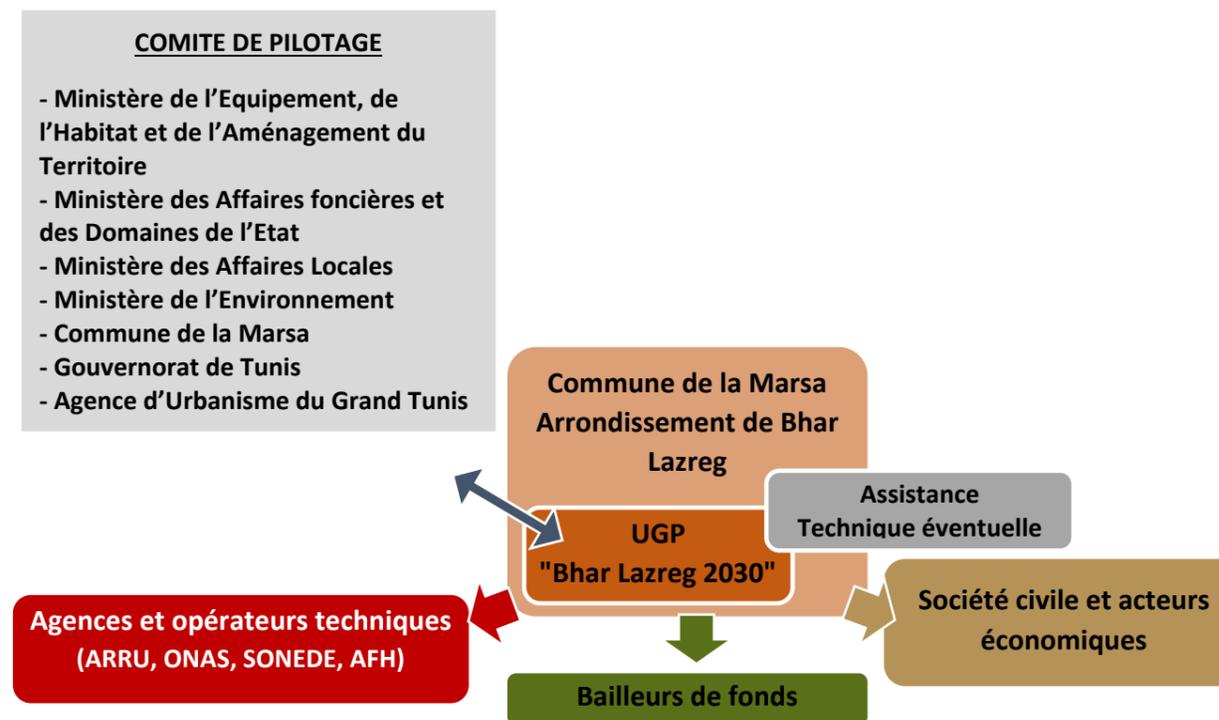
La réussite d'une médiation se fonde sur l'appui-conseil d'une tierce partie : le médiateur, dont la légitimité, la neutralité et l'impartialité sont reconnues par les parties en présence. Le médiateur n'est ni juge ni arbitre, il accompagne les parties dans la recherche d'un consensus et les aide à trouver elles-mêmes une solution négociée convenant aux deux parties. Le médiateur se distingue par sa capacité à écouter, à créer des conditions de dialogues équitables et un climat de confiance, à faire abstraction de ses opinions ou valeurs personnelles ; à imaginer des solutions consensuelles et à proposer des compromis. Le profil du médiateur se caractérise donc par un savoir-faire et des connaissances techniques en matière de négociation, mais également, et surtout, par des qualités personnelles et humaines, telles que l'humilité, la modestie, l'écoute, le non-jugement, l'éthique, la créativité et la patience.

Il n'y a pas de profil professionnel type pour le médiateur, même si la médiation est une activité souvent assurée par les avocats, un promoteur social, un médecin, un enseignant ou un architecte pourraient s'avérer d'excellents médiateurs. La médiation étant un processus d'amélioration continue, il est toutefois important que la personne en charge de la cellule de médiation foncière ait déjà plusieurs médiations à son actif. Il est important que l'expert mobilisé dispose de connaissances poussées en droit foncier légal et coutumier.

Une fois les ressources financières mobilisées et la cellule de médiation foncière installée, les activités principales de la cellule seraient de :

- analyser les types de tenure du sol et de conflits en focalisant en premier lieu sur les sites de projets structurants ;
- évaluer l'ampleur des besoins et services de médiation ;
- le cas échéant, recruter et former une équipe de médiation et clarifier les rôles et responsabilités des animateurs/modérateurs et autres personnels ;
- mettre en place des outils, procédures et standards pour les médiations foncières ;
- sensibiliser et informer les habitants de la mise en place de la cellule ;
- préparer le cadre et l'espace des médiations ;
- accompagner les parties dans la recherche de solution ;
- consigner, documenter le processus et conserver les accords.

➤ **Liaisons fonctionnelles et flux d'informations : l'UGPO au cœur du processus de mise en œuvre**



NB : En fonction des activités et des besoins, d'autres institutions, expertises et parties prenantes pourront être associées dans le processus de mise en œuvre et de suivi du programme, le schéma synoptique ci-dessus correspondant à la structure de base pour la mise en place et le suivi du programme.

➤ **Feuille de route de mise en place de l'UGPO**

ACTIONS	
1	Définition du budget d'investissement et du budget de fonctionnement
2	Identification et mise en place du Directeur (trice) de l'UGPO
3	Rédaction de la feuille de mission de l'UGPO
4	Création de l'UGPO par arrêté municipal
5	Rédaction du Manuel de procédures : <ul style="list-style-type: none"> - Dispositif organisationnel - Rôle et responsabilités - Procédures de programmation et de suivi d'exécution - Procédures de planification des actions - Procédures d'exécution des actions - Procédures d'élaboration des rapports - Procédures de suivi /évaluation
6	- Les locaux de l'UGPO sont implantés dans la zone de Bhar Lazreg - Mise en place d'une plateforme SIG (suivi du foncier, partage d'informations entre les partenaires principaux du volet foncier, introduction de l'affectation des Sols du PAU de la Marsa pour ce qui concerne le territoire de Bhar Lazreg, etc.) : cette base SIG est partagée entre l'UGPO, les services de la Commune et l'AFH.
7	Mobilisation des ressources humaines permanentes Nota: la notion de personnel permanent intègre la mobilisation à temps plein comme à temps partiel en fonction des besoins des postes et des activités.

➤ **Cadrage budgétaire de mise en place de l'UGPO : investissements initiaux**

Postes budgétaires	Estimation en DT (valeur 2020)	Observation
1. Mobilier de bureau	20 000	Equipement (bureaux, sièges, rangements, aménagements salle de réunion, etc.)
2. Véhicule de service	70 000	Véhicule de type utilitaire
3. Matériel informatique (hard et soft)	25 000	6 ordinateurs/ 2 imprimantes scan- photocopieurs/ vidéo projecteur
5. Budget « Assistance à l'UGPO et expertises en appui » (provision pour une durée de 5 années)	500 000	Budget géré par l'UGPO en fonction des besoins et des problématiques à traiter. Soit 100 000 DT par an en moyenne
Total investissements	615 000	

➤ **Volet Communication et formation du Programme pour 5 années**

Le volet « sensibilisation, approche participative et communication » est une composante incontournable que l'on va retrouver sur de nombreuses actions. Dans ce cadre, un budget conséquent est à prévoir pour les actions à très court terme et à court terme (2021 – 2025) :

Budget Communication du programme (provision pour une durée de 5 années) et formations	250 000 DT (valeur 2020)	Soit une moyenne de 50 000 DT /an (panneaux d'information y compris sur sites, site internet, Facebook, flyers, publication et campagnes médias divers, organisations journées portes ouvertes, etc.)
--	--------------------------	---

➤ **Estimation du budget de fonctionnement annuel de l'UGPO**

Postes budgétaires	Estimation en DT (valeur 2020)	Observation
1. Frais de location local UGPO		L'UGPO devrait pouvoir bénéficier d'un appui de la Commune afin de pouvoir être hébergée dans les locaux de l'Arrondissement de Bhar Lazreg.
2. Budget « Personnel permanent »	500 000	5 profils techniques et 2 profils d'appui (assistante et chauffeur).
3. Frais divers (entretien véhicule, assurances, fournitures, entretien locaux, maintenance équipements informatiques, frais de communication, etc.)	100 000	
Total annuel	600 000	

➤ **Quel financement pour l'UGPO ?**

Plusieurs alternatives seront à étudier dans le cadre de la recherche de financements de l'organe de pilotage du programme. Les ressources de la Commune (ressources humaines et ressources financières) sont très limitées et les services de la Commune ont insisté (au cours des échanges et séances de travail menés durant l'étude) sur l'impossibilité d'un portage de l'UGPO par les seules ressources municipales. Il est clair, dans ces conditions que l'appel à financement extérieur et l'appui de la CPSCSCL seront absolument nécessaires pour la mise sur pied de l'UGPO, pour le financement du budget « communication, formation » du programme et le financement des expertises court-terme auxquelles l'UGPO aura à faire appel. **Le choix de mettre sur pied**

une UGPO communale est une première en Tunisie et présente un caractère novateur totalement en phase avec les orientations de la nouvelle constitution tunisienne de 2014.

5.4.4 - Le contrôle sur le terrain : police municipale et police de l'Environnement

Renforcer la capacité de contrôle sur le terrain et réaffirmer l'autorité des services publics et de l'Etat font partie des prérequis nécessaires au déploiement des actions de chacune des composantes du programme.

Sur le plan organique, la police municipale est rattachée au Ministère de l'Intérieur. De fait, les maires et les élus locaux ne disposent à ce jour d'aucun pouvoir sur la police municipale. La police de l'environnement est, quant à elle, rattachée au Ministère de l'Environnement et des Collectivités Locales (donc sous tutelle de la Commune), et a pouvoir de police en matière de protection de l'environnement (déversements dans le milieu, opérations de décharge sauvage, etc.). On comprend dès lors que sans outil de contrôle, d'intervention et de verbalisation des contrevenants, la collectivité se trouve particulièrement démunie. La question constitue un des points d'achoppement majeur pour la mise en œuvre d'un programme de requalification, d'amélioration des conditions de vie des populations et de mise à niveau du territoire.

La question des pouvoirs réels dont disposent les communes sur la police municipale doit être rapidement tranchée.

5.5 - Contexte et justification des 6 Composantes du programme « Bhar Lazreg 2030 »

Le Consultant présente, dans ce qui suit, le contexte et les éléments justificatifs de la déclinaison du programme en 6 composantes :

- la composante 1 « Contrôle urbain »
- la composante 2 « Données foncières »
- la composante 3 « Opérations structurantes »
- la composante 4 « Sécurité et gestion des risques »
- la composante 5 « Mobilité – Transport »
- la composante 6 « Services urbains »

5.5.1 - Composante 1 : Contrôle urbain

Face à une situation de faible maîtrise du territoire de Bhar Lazreg par les autorités encourageant indirectement le sentiment d'impunité et les occupations du sol non autorisées, l'approche recommandée propose d'une part **de renforcer la capacité de contrôle sur le terrain** et d'autre part de **réaffirmer l'autorité et le pouvoir des services publics et de l'Etat**. Le contrôle urbain se décline sur deux axes :

- le contrôle formel et légal par le biais du renforcement de la présence de la police municipale à Bhar Lazreg
- et le contrôle social par le biais d'aménagements communautaires provisoires sur certains sites stratégiques inoccupés

La mise en œuvre d'aménagements sommaires pourra également être utile afin de garantir et sécuriser les emprises nécessaires aux futurs équipements du quartier. Il est en effet essentiel qu'une fois les équipements prépondérants pour la population identifiés et priorisés, leur réalisation ne soit pas entravée par un manque de disponibilité foncière ou par l'occupation des terrains domaniaux.

L'impunité allant de pair avec la perception que les Autorités ne sont pas en capacité de faire respecter la loi, il est également **impératif de contrer ce sentiment**, par l'application effective du dispositif préventif et répressif du permis de construire. A ce titre, des opérations « exemplaires » de démolition de constructions illégales ou d'expropriations de terrains destinés à des équipements ou infrastructures publiques doivent être entreprises. Cela étant, ces mesures devront être ciblées sur **des cas abusifs facilement justifiables auprès de la population**. Dans la perspective d'une implication de cette dernière dans la réhabilitation du quartier, il est en effet important de valoriser les acquis, notamment les nombreuses constructions informelles qui sont admissibles d'un point de vue urbanistique et de ne pas procéder à des opérations de « tabula rasa ».

Idéalement, il est recommandé d'identifier ces opérations d'intérêts publics ciblées par le biais d'une approche participative impliquant les habitants. Un équilibre doit en effet être trouvé entre le maintien de constructions, certes illégales, mais ne nuisant pas à l'intérêt général, et la démolition de constructions qui entravent la réalisation d'ouvrages publics dont la nécessité et l'importance sont reconnues par la population. Il y a par exemple, fort à parier que toute opération visant à gérer les eaux et éviter des inondations récurrentes trouvera l'aval de la majorité des habitants du quartier. La démolition des couvertures partielles du canal Oued Tabek devrait à cet égard recevoir bon accueil de la société civile, pour autant que les raisons de cette mesure soient explicitées.

Dans cette optique, il serait également essentiel de sensibiliser la population à certains enjeux d'urbanisme et d'aménagement dont l'intérêt prépondérant est peut-être moins facilement perceptible par le plus grand nombre, notamment, le rôle des sols imperméables dans la gestion des eaux ou celui des arbres et de la végétation dans le climat urbain et la santé. Une campagne d'information préalable aux opérations de démolition et/ou d'expropriation sera donc un prérequis du projet. Avant et durant les opérations, il est opportun également de procéder à un affichage public présentant les tenants et aboutissants d'une telle mesure afin d'accroître son acceptabilité auprès des habitants.

Police municipale et police de l'environnement :

Sur le plan organique, la police municipale est rattachée au Ministère de l'Intérieur. De fait, les maires et les élus locaux ne disposent à ce jour d'aucun pouvoir sur la police municipale. La police de l'environnement est, quant à elle, rattachée au Ministère de l'Environnement et des Collectivités Locales (donc sous tutelle de la Commune), et a pouvoir de police en matière de protection de l'environnement (déversements dans le milieu, opérations de décharge sauvage, etc.).

On comprend dès lors que sans outil de contrôle, d'intervention et de verbalisation des contrevenants, la collectivité se trouve particulièrement démunie. La question ne peut être tranchée dans le cadre de la présente étude mais constitue un des points d'achoppement majeur pour la mise en œuvre d'un programme de requalification, d'amélioration des conditions de vie des populations et de mise à niveau du territoire.

5.5.2 - Composante 2 : Données foncières

Rappelons que les travaux d'analyse spatiale ont mis en évidence le fait que 2/3 des terrains sont encore libres de construction au sein du quartier et sont ainsi potentiellement valorisables. En outre, 1/3 des terrains sont exploités comme terrains agricoles ou sont des terrains vagues, souvent utilisés comme décharges sauvages. Le tableau ci-dessous catégorise les espaces non bâtis de la totalité du site.

Caractérisation des espaces non bâtis	Superficie (Ha)
Terrains non bâtis clôturés	51
Terrains cultivés	122
Terrains délaissés non clôturés	62
Terrains du domaine de l'Etat	15
Terrain non bâti abritant un marché quotidien	0,85
Total espaces non bâtis	250,85

Source : Enquêtes de terrain et analyse d'image satellitaire - Consultant – septembre 2019

Les parcelles non bâties non clôturées sont donc en principe disponibles pour la réalisation d'opérations d'aménagement après mise en œuvre des procédures légales.

A cet égard, il est important de procéder à une enquête foncière plus fine et ciblée sur les terrains non bâtis, quelles que soient leur nature et la nature de leur exploitation actuelle, afin d'être en mesure

5.5.3 - Composante 3 : Opérations structurantes

L'approche concernant les opérations structurantes vise d'une part, à réaliser des interventions ciblées pouvant prendre un rôle moteur dans le développement du quartier et, d'autre part, à tester différents cadres d'intervention et modalités de mise en œuvre. Dans le cadre de cette Composante 3 de l'étude de faisabilité, le Consultant a identifié 4 actions.

Afin d'assurer leur faisabilité et leur effet d'entraînement, ces opérations sont restreintes et ciblées sur des projets avec des résultats tangibles à court terme. Il s'agit de sortir de la logique des opérations d'envergures impossibles à mettre en œuvre en raison de la multiplication de propriétaires (légaux et informels), d'usagers et d'intervenants ou tout simplement en raison de leurs coûts prohibitifs et inadaptés aux sources de financements disponibles ou mobilisables.

Le choix et la localisation de ces opérations structurantes se fondent sur des critères d'opportunité en fonction du contexte actuel, notamment la présence de terrains libres de construction ; l'existence d'un projet (en particulier le projet de drainage, ou celui de complexe d'équipement communal); la présence, ou proximité de propriétés publiques ; et enfin l'importance de l'opération vis-à-vis des besoins exprimés par les habitants (en particulier, concernant les problématiques des inondations et de la mobilité).

Dans cette optique, un premier projet vise à accompagner **la réalisation du projet communal d'équipements** en intégrant les parcelles privées limitrophes de façon à encourager leur développement en parallèle. En d'autres termes, cette opération entend profiter du projet communal et l'étendre aux terrains privés avoisinants pour entraîner le secteur privé dans le processus de développement. A l'instar de l'opération El Matar à Sousse, il s'agit d'éviter que la collectivité publique ne finance les coûts d'équipements sans garantie quant à un remboursement par les propriétaires privés bénéficiaires. Or sans les revenus liés à la valorisation de leur parcelle, la probabilité que les propriétaires privés puissent contribuer aux coûts d'aménagement est moindre. Quoiqu'il en soit la commune sera de toute manière contrainte à préfinancer la voirie d'accès et les réseaux permettant de connecter son bâtiment. Elle a ainsi tout intérêt à faciliter le développement des parcelles privées limitrophes bénéficiant de ces équipements afin de répartir les coûts d'aménagement et amoindrir à terme le financement public. Les propriétaires privés pourraient quant à eux trouver un intérêt dans la capacité de préfinancement et l'expertise en maîtrise d'ouvrage des institutions publiques. Indirectement, cette opération doit permettre de définir, tester et évaluer des modalités de partenariat public-privé et de répartition des coûts d'aménagements entre propriétés publiques et privées. Afin de ne pas freiner l'avancement du projet communal, il s'agira néanmoins de n'impliquer que les propriétaires ayant une réelle volonté et capacité de développement à court terme.

Contrairement à l'opération ci-dessus qui pourrait être mise en œuvre dans le cadre d'une convention de partenariat public-privé, d'autres interventions dans le quartier se doivent de passer par la voie de l'urbanisme réglementaire. Un deuxième projet structurant nous semble être le **désenclavement du territoire de Bhar Lazreg et la consolidation du réseau de voirie à travers la continuité de la rue Charles-de-Gaules jusqu'à la RN 10**. A cet égard, l'établissement d'un plan d'aménagement spécifique paraît indispensable pour permettre de libérer les emprises nécessaires pour la voirie. La promulgation d'un PIF ne serait pas nécessaire pour autant que le plan d'aménagement spécifique permette un report de droit à bâtir assurant que le propriétaire ne perde pas de droit lors de la cession de la partie de sa parcelle nécessaire à la voie publique.

d'évaluer leur degré de mutabilité et la faisabilité de leur développement. Sur cette base, il sera possible de définir un programme d'intervention réaliste et en adéquation avec les ambitions et temporalités spécifiques des différents acteurs. Cette enquête nécessite de mobiliser une équipe afin de recenser et d'identifier avec précision la situation foncière légale et réelle des parcelles concernées. Rappelons que la complexité du statut des terrains (non mise à jour des informations relatives aux titres fonciers, non enregistrement des mutations auprès de la Conservation foncière, etc.) aura une incidence sur le temps nécessaire à ces travaux d'investigation, raison pour laquelle **ils doivent être menés sans tarder**.

Une connaissance foncière fine permet d'adapter les projets le plus en amont possible en fonction du degré de dureté foncière, à savoir la difficulté à mobiliser ou acquérir des terrains, et d'éviter des blocages au moment de la mise en œuvre. En effet, plus on avance dans les étapes de mise en œuvre d'un projet plus les modifications à apporter seront coûteuses.

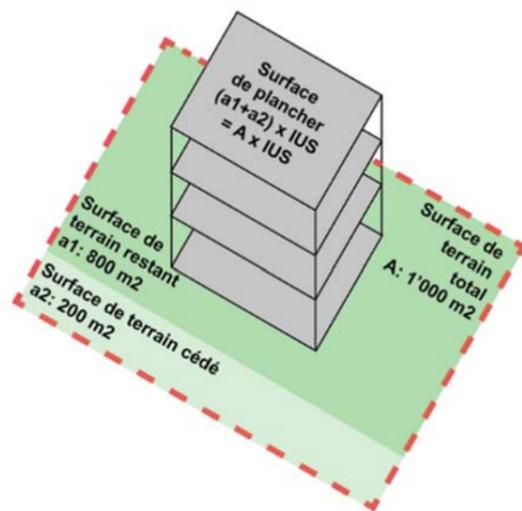
Une enquête foncière est également requise sur les terrains nécessaires aux ouvrages de drainage et de gestion des risques. Sur cette base, les diverses procédures légales pourront être mises en œuvre afin de rendre disponibles ces terrains et assurer leur maîtrise foncière, notamment :

- L'immatriculation des terrains non bâtis et non immatriculés conformément aux dispositions de l'article 24 du CATU.
- L'exercice du droit de priorité à l'achat (article 35 paragraphes 2, 3 et 5 du CATU) ;
- Les procédures de partenariat notamment celles prévues par les articles 36 et 39 du CATU et ses décrets d'application notamment le décret n° 99-188 du 11 janvier 1999 portant approbation du cahier des charges générales du partenariat entre les opérateurs publics et les propriétaires des immeubles situés à l'intérieur d'un PIF – pour autant qu'un nouveau PIF soit décrété.
- Les procédures de partenariat prévues par le récent code des collectivités locales (Article 100 et 101) ;
- Le recours à l'expropriation (Article 35 paragraphe 1^{er} du CATU).

Un inventaire détaillé du statut légal et de l'occupation réelle des propriétés de l'AFH devra également être mené. Ces terrains représentent en effet une opportunité foncière pour la réalisation des équipements publics nécessaires au quartier. Même si les propriétés de l'AFH ne sont a priori pas idéalement localisées pour l'implantation d'équipement, du moins par rapport au PAU en cours de révision, ils constituent une réserve foncière qui peut être redéployé pour la réalisation de projets d'utilité publique, notamment par le biais d'échanges fonciers.

Concernant la problématique foncière, la mise en place d'une **cellule de médiation foncière** semble une piste opportune pour faciliter le développement du quartier. Le nombre de terrains libres de construction laisse en effet présager de l'existence de complications du point de vue foncier. Il convient ainsi de désamorcer les conflits latents entre propriétaires et occupants et de traiter les éventuels litiges avant qu'ils ne terminent devant les tribunaux et ne restent bloqués durant plusieurs années. L'objectif d'une telle cellule, impartiale et indépendante des organes gouvernementaux, est de rapprocher les antagonistes d'un différend foncier, de créer les conditions de dialogue entre eux et de les accompagner vers une solution consensuelle et acceptable. Le but d'une telle démarche vise à débloquent des situations afin de favoriser le développement du quartier. Par la voie de la médiation, un occupant illégal pourrait par exemple obtenir un logement dans l'immeuble développé par le propriétaire s'il accepte de libérer le terrain. Le propriétaire gagnerait lui un temps précieux dans la mise en œuvre de son projet.

A plus long terme, relevons qu'une cellule de médiation foncière promeut la paix sociale, sécurise les droits fonciers, prévient les conflits, et permet de tirer les leçons pour améliorer les cadres et mécanismes de gestion de conflits fonciers. **A ce propos, cette cellule pourrait également accompagner les habitants à sortir de l'informel, formaliser leur droit de propriété et immatriculer leur terrain.**



Concrètement, il s’agit de fixer un indice d’utilisation du sol (IUS) qui s’applique sur la totalité de la parcelle y compris la partie cédée, le propriétaire ne serait pas lésé en cédant « gratuitement » une partie de son terrain. A noter par ailleurs que cette modalité de report des droits des emprises cédées présente l’avantage que les pouvoirs publics n’ont pas besoin de financer d’acquisitions. L’utilisation d’un IUS présente ainsi l’avantage de dissocier les droits de propriété du sol et accroît de fait la faisabilité des opérations.

Cette modalité de report de droit peut également s’appliquer pour générer toutes sortes d’espaces publics (parcs, terrains de sports, places, infrastructures de drainage, etc.) sans passer par le biais de l’acquisition ou de l’expropriation. Par extension, le PAD peut mentionner que les surfaces de construction destinées à des équipements publics ne sont pas comptabilisées dans les droits à bâtir. Ainsi, une médiathèque, un centre de santé, ou des bureaux de l’administration peuvent prendre place au sein de bâtiments privés sans impacter les surfaces que le propriétaire est en droit de construire. Sous l’égide d’un partenariat public-privé, un promoteur peut ainsi réaliser la construction et revendre clé en main les locaux à destination du public à l’administration concernée. Ce procédé permet d’encourager la mixité fonctionnelle est conduit à une utilisation plus rationnelle du sol.

S’inspirant de la pratique du « landsharing », en concentrant, les « droits à bâtir », et donc les constructions, sur une partie des terrains, il est possible de dégager des emprises libres de construction à destination d’infrastructures publiques. Bien que cette approche doive être mise en œuvre à travers un instrument d’aménagement permettant de répartir des droits à bâtir, dans le cas présent un PAD, elle permet de libérer des emprises sans recourir à l’expropriation.

Landsharing

Le Landsharing est une méthode par laquelle les terrains publics ou privés existants occupés par des squatters sont réaménagés de manière à permettre la régularisation du développement existant par le biais de la construction de logements de réinstallation pour reloger les occupants sur une partie du site, ouvrant ainsi des parties du terrain pour un nouveau développement. Dans le même temps, le solde des terrains ainsi libérés peut être valorisé au taux du marché pour des opérations de promotion immobilière. Cela se fait par une densification du tissu existant caractérisé par des unités résidentielles de faible hauteur ou de faible densité, au moyen d’un développement vertical. L’approche de landsharing profite aux occupants existants qui peuvent rester sur le site (bien que dans des nouveaux logements multifamiliaux de moyenne densité) et ne sont pas déracinés de leur réseau de vie. Les propriétaires fonciers existants peuvent récupérer et bénéficier d’une partie du terrain. **Cette approche a été fréquemment utilisée pour réaménager des zones de squatters à Bangkok, en Thaïlande, et est maintenant de plus en plus utilisée dans certaines villes indiennes, où elle est considérée comme un**

Cette approche pourrait ainsi être utile à la réalisation des infrastructures du projet de PCI. Par extension, une 3^{ème} opération structurante vise à sélectionner et utiliser certains terrains actuellement non bâtis (éventuellement publics), à proximité du tracé du réseau de drainage projeté, pour relocaliser les propriétaires impactés par la réalisation du PCI et ainsi libérer les emprises nécessaires.

Enfin, à partir de la superposition des terrains libres et des aires à destination d’équipements publics du PAU (en cours de révision), nous avons identifié un secteur qui pourrait accueillir une 4^{ème} opération structurante permettant de **générer des équipements publics** à travers les modalités ci-dessus qui ne lésent pas les propriétaires privés de leurs droits.

Sur la base des enseignements de ces quatre premières opérations structurantes « pilotes » et de leur capitalisation, d’autres projets pourront prendre place sur les terrains libres du quartier au gré des opportunités de développement des acteurs privés. L’objectif de ces opérations à plus long terme sera d’encadrer et d’accompagner la dynamique des porteurs de projets en définissant quelques règles simples et essentielles pour le développement du secteur garantissant l’intérêt général. Les modalités de mise en œuvre (PAD, PIF, convention PPP) seront à définir au cas par cas et selon les objectifs publics à atteindre.

Le tableau ci-dessous présente les superficies brutes concernées par les actions de la composante 3.

Sites	Superficie brute en Ha
3.1	61,6
3.2	6,3
3.3 (partie Nord)	8
3.3 (partie centrale)	2,7
3.3 (partie Sud)	8,5
3.4	17

C’est donc au total plus de 100 ha bruts qui seraient concernés par des opérations de structuration dans le cadre de la mise en œuvre du programme. Bien entendu, le périmètre précis de chaque opération sera à affiner dans le cadre des activités de mise en œuvre des actions du programme.

5.5.4 - Composante 4 : Sécurité et gestion des risques

La vaste dépression de Bhar Lazreg a constitué un des espaces de production agricole maraîchère de premier ordre pour Tunis. La faible urbanisation permettait de maintenir un équilibre du système d’écoulement des eaux de ruissellement mais avec le développement du quartier, cet équilibre s’est rompu et le quartier souffre d’inondations récurrentes qui se concentrent principalement le long du canal Tabeuk et dans les zones basses limitrophes à la sebkha Ariana.

Ces inondations résultent avant tout des apports importants du bassin versant amont de la Marsa mais également du manque de capacité d’évacuation des eaux du canal Tabeuk dans sa partie aval. Par ailleurs, la présence d’une nappe d’eau sub-affleurante, l’urbanisation anarchique de la zone et la présence du canal ONAS constituent des facteurs aggravants de la situation. La problématique de la stagnation des eaux et des inondations étant pour les habitants une contrainte majeure du quartier, il y a lieu d’intervenir en priorité sur les causes de ce phénomène. Cela étant, il sied de rappeler que la cause principale des inondations se trouve en amont du quartier et que la stagnation des eaux est due à des aspects topographiques et aux caractéristiques pédologiques de la zone.

➤ Le projet de PCI des zones Nord et Est du Grand Tunis

Dans le cadre de l'Etude de protection contre les inondations des zones Nord et Est du Grand Tunis³ menée par la DHU, la réalisation de travaux de drainage de la zone de Bhar Lazreg a été intégrée en tant que composante prioritaire. Les études techniques détaillées de niveau APD sont achevées depuis 2015 ; le coût de réalisation des travaux ayant été estimé en 2012 à 15,7 millions DT. Le coût actualisé à date serait porté à environ 18 millions DT. La DHU prévoit, quoi qu'il en soit de procéder à une actualisation des études d'APD pour s'assurer de la disponibilité des tracés et des emprises, avant de procéder à la préparation des DAO pour la réalisation des travaux. On précise par ailleurs que les tracés des réseaux retenus dans le dossier d'APD ont été reportés dans le cadre de la révision du PAU de la Marsa en cours.

On rappelle que les aménagements projetés concernent essentiellement :

- la construction d'un bassin d'écrêtement pour l'amortissement des débits de pointe de l'Oued Sidi Bou Saïd avant déversement des eaux dans le canal Oued Tabeuk ;
- la création d'un nouvel axe de drainage le long de la route express afin de décharger l'Oued Tabeuk d'une partie des apports actuels en eau (branche 1) ;
- la reprise du calage du canal existant d'Oued Tabeuk pour faciliter le drainage des zones urbanisées à l'ouest de la route express (branche 2) ;
- la déviation de l'actuel canal d'Oued Tabeuk à l'ouest de la STEP Côtière Nord ;
- la création de deux nouvelles branches (branches 3 et 4) pour le drainage des eaux pluviales de la zone

Les aménagements projetés ont été dimensionnés par la DHU pour une période de retour de crue fixée à 20 années. Concernant les emprises pour la réalisation des travaux projetés par l'étude de protection contre les inondations, l'emprise prévue pour l'implantation du bassin d'écrêtement est libre de toute construction à ce jour comme le montre la photo ci-dessous (prise de vue : octobre 2019). A noter par ailleurs que le PAU en cours de révision préserve le site avec une affectation des sols spécifique (zone Be).

Les visites de terrain ont par ailleurs mis en évidence des pratiques de construction / couverture partielle du canal Oued Tabeuk par les habitants venant aggraver les risques d'inondation, la stagnation des eaux pluviales et posant des problèmes de salubrité publique, en particulier par :

- la création d'obstacles pour le bon déroulement des travaux de curage et d'entretien du canal par les services compétents ;
- la création « de fait » de passages et/ou de zone de stationnement illégaux
- le dépôt de déchets et d'encombrants dans le canal.

Cette pratique non autorisée venant perturber le bon fonctionnement et les opérations d'entretien du canal, il est essentiel de définir et mettre en œuvre une action permettant de libérer les canaux de ces obstacles tout en assurant l'accès aux constructions existantes. Enfin, le déficit d'aménagement des voiries (réseau de drainage) et les calages souvent aléatoires des constructions viennent aggraver les phénomènes de montées des eaux en périodes de fortes pluies dans les quartiers.

³ Voir bibliographie

➤ Le site du bassin d'écrêtement : plantation d'oliviers et chemin de terre le traversant de part en part



➤ Arborisation et couvert végétal

Afin de réduire l'occurrence des phénomènes d'inondations, il est également prépondérant d'encourager le maintien d'un couvert végétal et de favoriser de nouvelles plantations d'arbres.

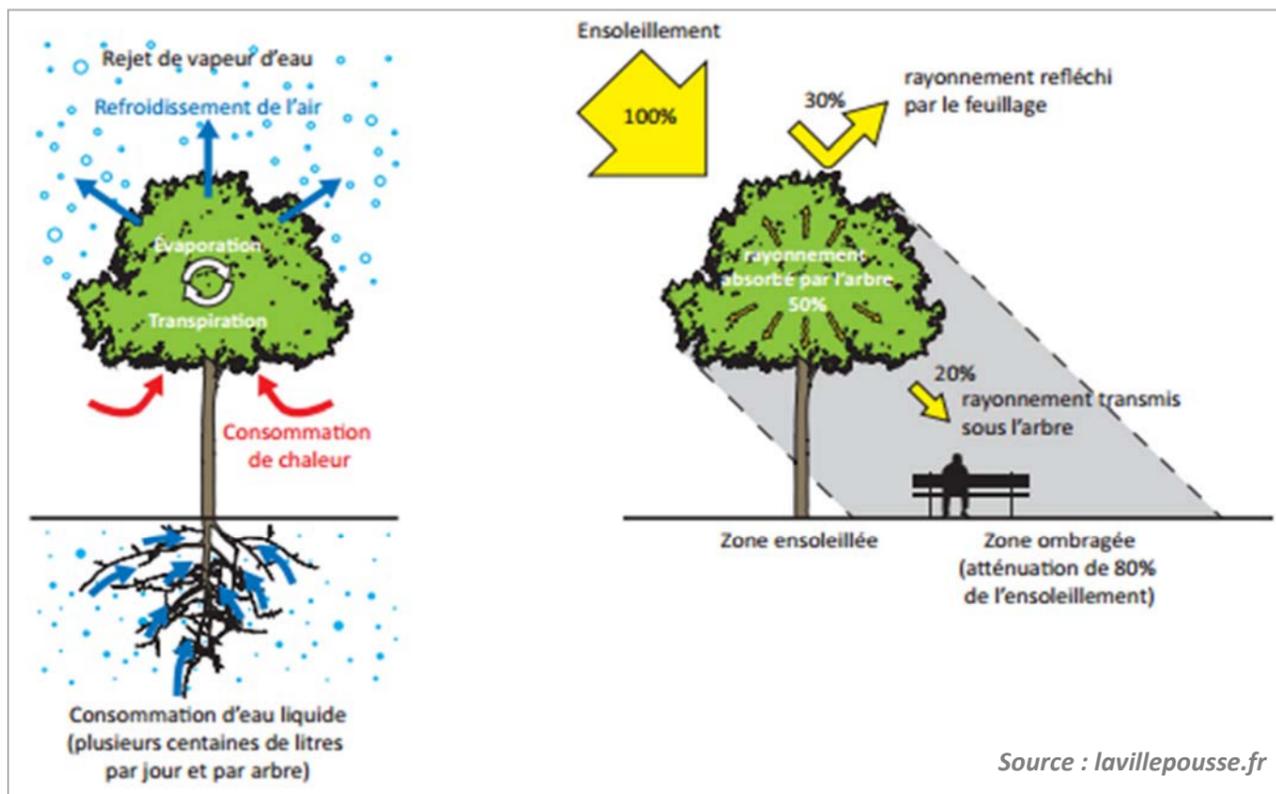
La nature du sol a en effet un impact important sur l'écoulement des eaux : les surfaces imperméables empêchent l'infiltration dans le sol, ce qui augmente le ruissellement et la vitesse de réaction du bassin versant et par extension le risque d'inondation ; les sols végétalisés, quant à eux, réduisent l'écoulement et favorisent l'infiltration et l'évaporation des eaux de pluie.

Les arbres, en plus de retenir de 20 à 50% des pluies avec leur système foliaire, ont également un rôle non négligeable dans le cycle de l'eau. Ils puisent l'eau dans le sol par leur système racinaire, puis l'acheminent jusqu'aux feuilles d'où elle s'échappe dans l'atmosphère sous forme de vapeur d'eau. Un projet visant la plantation d'arbres, notamment en alignement sur rue, serait ainsi bénéfique pour limiter la stagnation des eaux et les phénomènes d'inondation.

Par ailleurs, la présence d'arbres a un effet sur les îlots de chaleur urbain. L'ombre et l'évapotranspiration apportées par le feuillage améliore le climat et la qualité des espaces publics.

Les images satellitaires du territoire montrent que le processus d'urbanisation du quartier engendre une imperméabilisation des sols et un appauvrissement/disparition du couvert végétal. La lutte contre les inondations dans le quartier devrait dès lors s'accompagner par des mesures de conservation de la végétation et la plantation d'arbres.

Afin d'accroître la sensibilisation des habitants aux rôles des arbres et de la végétation dans le cycle de l'eau et par extension des inondations, une campagne d'information et approche participative sont à privilégier. Le choix des axes à replanter avec l'implication des élèves et habitants dans des opérations de plantations est à envisager. Cette action pourra s'accompagner de la mise en place de mobilier urbain.



5.5.5 - Composante 5 : Mobilité / Transport

➤ Réseau de voirie et mobilité douce

L'accessibilité de la zone à partir de la RN 10 et de la route Express est assurée par diverses connexions principales et quelques connexions secondaires servant avant tout à la desserte de quelques groupes d'habitations. **En terme strict de points de connexion et d'accessibilité au réseau routier classé, la zone bénéficie d'un bon niveau de desserte.**

Cela étant, le réseau gagnerait en fonctionnalité si une deuxième transversale permettrait de relier l'ouest et l'est du quartier (cf. Composante 3 - Action n°3.2). Il s'agira toutefois de mettre en place des mesures de circulation visant à décourager le transit par le quartier. A cet égard, le schéma de voirie en quadrillage constitue un point fort en termes de fonctionnalité du réseau. Les emprises des axes principaux ont des largeurs permettant une gestion convenable des flux de mobilité et, le cas échéant, du stationnement.

Par contre, le réseau de voirie souffre d'un manque d'aménagement, de signalisation et d'entretien (marquage au sol, trottoirs, gestion du stationnement latéral), qui rend la circulation difficile et est particulièrement accidentogène. Sur cette base, l'étude de faisabilité a identifié 4 actions principales à mettre en place à court terme :

- La mise au point d'un plan de circulation du quartier incluant **la mise en place de cheminements doux** ;
- L'équipement en signalisation horizontale et verticale ;
- La mise en place d'une nomenclature des rues, la pose de plaques d'identification et l'adressage ;
- La mise à niveau de la voirie principale et secondaire de la zone.

Un plan de circulation permettrait en premier lieu de définir des principes d'aménagement :

- où est-ce que l'on privilégie le stationnement ?
- où est-ce que l'on envisage des voies de transport en commun ?
- où des aménagements de mobilité douce sont impératifs ?
- etc.

Un schéma de circulation laisse également envisager l'éventualité d'une mise en sens unique de certaines rues afin de décourager le transit ou de favoriser le stationnement ou les transports en commun.

La mise en place d'une nomenclature de rue et d'un adressage pourrait quant à elle représenter un beau projet pour impliquer les habitants et renforcer leur sentiment d'appartenance au quartier. En outre en termes de services urbains, les habitants gagneraient grandement en qualité de vie s'ils disposaient d'une adresse distinctive.

La figure 11, ci-contre, présente l'ensemble des voiries ainsi que leur emprise telles que définies par le PAU de la Marsa en cours de révision. Le linéaire total de cette structure viaire des axes primaires et secondaires s'élève à près de 40 km. Ce schéma pose un certain nombre de questions que les actions de la Composante 5 auront à traiter en particulier le déséquilibre apparent en termes de niveau de service entre les différents quartiers du territoire, les moyens à mettre en œuvre pour le dégagement effectif des emprises des axes projetés par le PAU, le statut et les gabarits des voiries qui sont inscrites dans le projet de PAU (voies communales) et leur incorporation réelle dans le domaine public communal, etc.

➤ Le transport en commun

Comme cela a été signalé dans le cadre du diagnostic du territoire (cf. rapport définitif de sous-phase 2, mission 1 – Octobre 2019), le quartier souffre d'une lourde carence en transports en commun. De même, très peu de taxis collectifs entrent dans la zone pour divers prétextes, mais en particulier la qualité des voiries. Les arrêts de bus et de taxi sont implantés sur les axes périphériques de la zone (route express, RN 9 et 10) et aucune desserte interne n'est assurée.

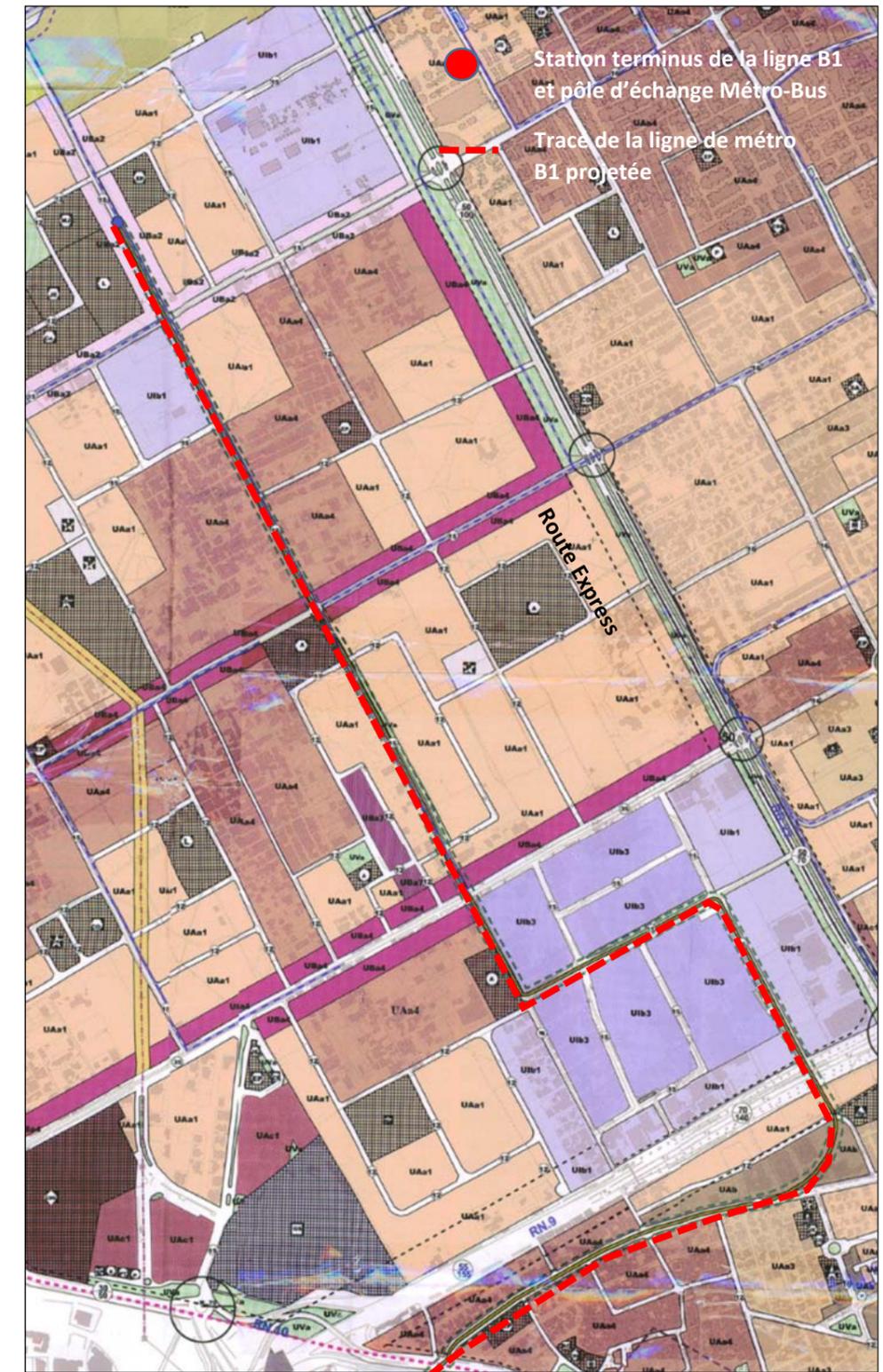
Le projet de mise à niveau de la voirie devrait permettre aux taxis collectifs d'accéder au quartier sans crainte pour leur véhicule. Le problème de la desserte en taxi devrait par conséquent se résoudre de lui-même.

Concernant les transports en commun et au vu de la forte croissance attendue dans le quartier, il y a lieu de mettre en place une desserte de transport en commun au sein du quartier afin d'offrir aux habitants un libre choix dans leur mode de transport, et par extension contribuer à ne pas engorger d'avantage le trafic sur les axes périphériques à la zone. Une ligne de bus de rabattement vers le métro pourra ensuite être planifiée parallèlement aux réflexions du plan de circulation et à la définition des profils de voirie, puis mise en œuvre dans le cadre de la mise à niveau de la voirie. Pour plus d'efficacité, certains tronçons en site propre pourraient être envisagés en tirant parti de l'orthogonalité du réseau de voiries. La localisation des arrêts de bus devra également s'accompagner d'une réflexion quant aux cheminements à aménager afin de permettre un rabattement piétons sécurisé sur ces arrêts. **Rappelons que la structure, les dimensions et la répartition des équipements et services du quartier permettent d'envisager la promotion de la mobilité douce.**

Face l'accroissement de la population attendu et au vu du profil socio-économique du quartier, la mise en place d'une ligne de transport à haut niveau de rendement nous paraît importante pour désenclaver le quartier et ne pas accentuer le problème de saturation du réseau périphérique existant.

A ce titre, l'ambition d'une ligne de métro (ligne B1) portée par le projet des Transports en Commun dans le Grand Tunis a été reportée spatialement dans le PAU en cours de révision. En priorité, il y a lieu de confirmer le tracé et sécuriser les emprises nécessaires. Le Consultant a effectué une reconnaissance du tracé de la ligne de métro projetée dans le cadre de l'étude durant le mois de février 2020. Certaines sections présentent une densité et une implantation des constructions qui risquent de poser problème et de rendre la cohabitation entre circulation véhiculaire et métro difficile à maintenir. **Autre question à laquelle le plan de circulation devra apporter des réponses.**

Figure 10 : Tracé de la ligne de métro B1 dans le PAU en cours de révision dans la zone de Bhar Lazreg



5.5.6 - Composante 6 : Services urbains

➤ Equipements socio-collectifs

Rappelons en préambule que la Commune de la Marsa comptait, au dernier recensement de 2014, 93 000 habitants et que d'après les informations fournies par le chef d'Arrondissement, le territoire de Bhar Lazreg compterait de l'ordre de 45 000 habitants (chiffre fourni sous réserve et à confirmer lors du prochain recensement), avec une population officiellement enregistrée de 25 000 personnes. La mise sur pied de l'arrondissement en 2018 a été un premier pas vers une « reconnaissance » de ce territoire. Toutefois, la figure ci-contre montre que le quartier souffre encore d'une insuffisance d'équipements. Ces derniers se résument notamment à :

- 1 école primaire d'une capacité de 1300 élèves avec le record national du nombre d'élèves par classe ;
- 4 jardins d'enfants privés ;
- 1 marché quotidien, implanté sur un terrain privé ;
- 1 représentation administrative de l'arrondissement.

Pourtant, de manière basique au vu du poids démographique du quartier, il faudrait à Bhar Lazreg autant d'équipements que ceux actuellement existants sur l'ensemble du territoire communal. C'est dire si le delta entre les équipements existants et nécessaires est immense. Consciente du problème, la Commune a néanmoins décider d'intervenir avec le projet de complexe scolaire et sportif sur une emprise globale d'environ 8 000 m² (école ; collège ; salle sportive ; terrains de football, hand/Basket /Volley et tennis) au nord-ouest du quartier. L'horizon de réalisation de ce projet et son dimensionnement définitif restent cependant encore à clarifier.

Une chose est certaine, face à l'ampleur des besoins, il y a lieu de prioriser la réalisation des équipements. Il s'agit de sortir d'une démarche normative (x équipements pour x habitants) pour aller vers une démarche participative au sein de laquelle les habitants seraient consultés sur les besoins qu'ils estiment nécessaires et prioritaires pour leur quartier.

Le Consultant propose de mettre en place une stratégie visant à prioriser les investissements concernant la réalisation de ces équipements. Le statut du foncier de ces zones réservées reste aussi à confirmer. Enfin, reste aussi à distinguer les équipements publics des équipements de services privés (écoles, cliniques etc.). On suppose que les équipements projetés dans le PAU sont tous publics mais cela restera à confirmer.

Deux équipements majeurs pourraient servir de catalyseur au développement d'autres commerces et services de proximité : il s'agit d'un marché couvert et d'un pôle administratif. En effet, malgré le besoin exprimé par les habitants et l'évidente utilité d'un tel service au vu du profil socio-économique du quartier, le marché quotidien actuel est en situation précaire puisque dépendant d'un propriétaire privé et sur un terrain non aménagé. La création d'un marché municipal couvert peut représenter un projet de grande visibilité, répondant au besoin des habitants en termes d'approvisionnement mais également en terme économique en offrant emplois et opportunités à des petits producteurs ou vendeurs locaux. Ce projet pourrait prendre place de manière emblématique au sein d'une des opérations structurantes mentionnées plus haut.

Enfin, la mise en place d'une représentation administrative de l'arrondissement a été un premier pas, non négligeable, vers une reconnaissance formelle du territoire et de ses habitants. A cet égard, il nous semblerait opportun que d'autres services administratifs à la population et opérateurs de services urbains emboîtent le pas de la mairie et installent également une représentation dans le quartier. Centralisés au sein d'un pôle administratif, ces équipements pourraient engendrer le développement de plusieurs services de proximité dans le voisinage immédiate bénéfique au quartier (notamment service de photocopie, café, assistance administrative et/ou juridique, etc.).

➤ La gestion des déchets

L'état des lieux a mis en évidence d'importants dysfonctionnements en termes de gestion des déchets. Des bennes à ordures sont implantées sur les axes principaux du quartier. Le ramassage des déchets se fait par camion benne suivant une fréquence aléatoire... De nombreux terrains vierges sont utilisés comme décharge sauvage (matériaux de construction, gravas, etc.). Pour une zone de cette dimension, la mise en place d'un système de collecte des déchets efficient appuyée par un programme de sensibilisation est impérative. En considérant une production moyenne journalière de 0,7 kg de déchets ménagers/habitant, la production globale journalière de déchets du territoire de Bhar Lazreg serait de l'ordre de 17,5 tonnes/j pour une population de 25 000 habitants et pratiquement 25 tonnes/j pour une population de 35 000 habitants. A ces volumes doit aussi s'ajouter la production de déchets liés aux activités économiques. La Commune de la Marsa fait partie des Communes bénéficiaires du projet MED- InA (Mediterranean Integrated Alliance) porté par l'Union Européenne. Ce projet au maître mot « objectif zéro déchets » constitue déjà une première amorce d'un plan d'actions pour le territoire de Bhar Lazreg. Le problème des déchets se traitera de façon globale et coordonnée par :

- la sensibilisation
- la mise en place de moyens matériels et humains pour une collecte des déchets
- le contrôle et la verbalisation des contrevenants

Il reste, bien entendu, que la problématique doit se traiter de l'amont (producteur) jusqu'à l'aval (point final de dépose et de traitement) et que l'agglomération du Grand Tunis fait face à d'importants défis pour solutionner la question de la décharge de Borj Chekir.

➤ L'éclairage public et le mobilier urbain

La problématique de l'insécurité est également un aspect qui a été remonté par les habitants et par les parties prenantes rencontrés. A ce propos, outre la question du renforcement de la présence de la police municipale dans le quartier, un programme d'éclairage public est à intégrer dans le cadre du plan d'action. Les technologies actuelles permettent en effet une mise en œuvre facilitée et économique, notamment avec l'éclairage photovoltaïque. Cette action pourra s'accompagner de la mise en place de mobilier urbain

➤ Réseau d'assainissement

Face à une menace d'inondation élevée, l'efficacité et la fiabilité du réseau d'assainissement est primordial pour limiter le risque sanitaire lié à l'amalgame et à la stagnation des eaux usées et des eaux superficielles. Par ailleurs, le réseau existant n'est sans nul doute pas en capacité de répondre à l'augmentation de la population constatée et projetée sur le site. Un projet d'extension du réseau représente dès lors une opération qui nous semble prioritaire pour le quartier.

➤ Le devenir de la STEP « Côtière Nord »

La libération de l'emprise de l'actuelle station d'épuration « Côtière Nord » ou la modernisation de la station est un projet dont la réalisation et l'horizon temporel envisagé sont des paramètres importants pour l'évolution spatiale et économique du territoire de Bhar Lazreg.

On rappelle que les investigations menées durant la phase de diagnostic ont montré que les infrastructures de la station d'épuration « Côtière Nord » constituent un handicap majeur au fonctionnement du territoire de Bhar Lazreg au niveau :

- du drainage des eaux pluviales : le réseau actuel est caractérisé par de faibles pentes et son tracé nécessite le contournement du complexe d'épuration et par conséquent le rallongement de son linéaire et la réduction de ses pentes ;
- de la cohérence urbaine et du cadre de vie des populations : le complexe d'épuration occupe une surface d'environ 100 ha et se développe sur un linéaire de 1,4 km sur la façade Nord des quartiers de Bhar Lazreg.

Dans le cadre des études d'actualisation du Schéma Directeur d'Assainissement du Grand Tunis réalisées par le Groupement Cabinet Merlin/Comete Engineering qui sont à notre connaissance validées par l'ONAS, il s'avère que la déconnexion de la STEP « Côtière Nord » est retenue.

Dans cette perspective, le Plan d'Aménagement Urbain de la Commune de la Marsa, en cours de révision, prévoit la requalification du site de la station d'épuration (y compris bassins d'aération) avec un aménagement paysager et la création de zones vertes en périphérie des bassins d'aération. La déconnexion du réseau d'assainissement et la requalification du site du complexe d'épuration ou en alternative la modernisation/réhabilitation de cette STEP constituent une action de la Composante 6 du programme « Bhar Lazreg 2030 ».

Le Consultant a officiellement saisi au début du mois de février 2020 les services de l'ONAS pour plus amples informations. La question reste ouverte à ce jour.

5.5.7 - Tableau synoptique des composantes du programme d'intervention

Composante	Action	Objectif(s) stratégique(s) de l'action
Composante 1 : Contrôle urbain	ACTION N° 1.1 : Renforcement de la police municipale sur la zone	- Assurer le contrôle urbain
	ACTION N° 1.2 : Projet coopératif d'aménagements légers et temporaires à vocation publique	- Impliquer la population dans l'aménagement des espaces collectifs et assurer la disponibilité des terrains par une occupation temporaire
	ACTION N° 1.3 : Sécurisation du foncier des équipements publics	- Assurer les emprises des infrastructures projetées y compris la ligne et la station de métro.
	ACTION N° 1.4 : Opérations ciblées de démolition et d'expropriation	- Affirmer l'intransigeance de l'autorité dans certains domaines d'intérêt public
	ACTION N° 1.5 : Campagne de sensibilisation et affichage public d'information aux habitants	- Les habitants comprennent l'intérêt des règles d'urbanisme et les tenants et aboutissants des mesures de démolition : action de communication et de vulgarisation
Composante 2 : Données foncières	ACTION N° 2.1 : Enquête foncière (parcellaire) ciblée sur les espaces non bâtis de la zone identifiés comme potentiellement à valoriser.	- Connaître l'état réel de l'assiette foncière des terrains libres – Analyser la dureté foncière / Contrôler les transactions et leur légalité
	ACTION N° 2.2 : Enquête foncière ciblée sur les emprises requises pour les ouvrages de drainage et de gestion du risque d'inondation.	- Assurer la faisabilité technique du projet / Lever les entraves de dégagement des emprises pour les projets d'intérêt général
	ACTION N° 2.3 : Inventaire détaillé (Enquête foncière actualisée) du foncier de l'AFH et valorisation des terrains concernés (partenariat AFH/Commune/SNIT). Arbitrage et concertation entre AFH et Commune de la Marsa.	- Valoriser le foncier disponible en programmant des opérations - Favoriser les partenariats entre opérateurs du secteur de la production d'habitat - Impulser les logiques de partenariat
Composante 3 : Opérations structurantes	ACTION N° 3.1 : Opération d'ensemble « pilote » sur le secteur de l'équipement public (cf. plan de situation des terrains concernés dans la fiche d'action n°3.1)	- Tester des modalités de PPP.
	ACTION N° 3.2 : Opération sur les terrains cultivés entre la RN 10 et la rue Charles-de-Gaulle (opérationnalisation des orientations d'aménagement et de structuration urbaine prévues par le PAU de la Marsa/ Cf. plan de situation des terrains concernés dans la fiche d'action n° 3.2)	- Désenclaver la partie ouest du quartier à travers la continuité de la rue Charles-de-Gaulle jusqu'à la RN 10 - Tester des modalités de cession gratuite de terrain par report de droits à bâtir
	ACTION N° 3.3 : Opération pilote en accompagnement du projet de PCI	- Offrir une opportunité de relocalisation ou restructuration aux habitants impactés par la mise en œuvre du projet de PCI
	ACTION N° 3.4 : Opération « pilote » de production d'équipement public et/ou de logement social en partenariat public-privé (cf. plan de situation des terrains concernés dans la fiche d'action n°3.4)	- Tester des modalités de production d'équipement public ou de logement à caractère social en partenariat public/privé - Jouer un rôle moteur dans le développement du quartier
Composante 4 : Sécurité et gestion des risques	ACTION N° 4.1 : Mise en œuvre du projet de PCI des zones Nord et Est du Grand Tunis	- Réduire la récurrence et l'intensité des phénomènes d'inondation.
	ACTION N° 4.2 : Démolition des couvertures partielles sur le canal de l'Oued Tabek	- Assurer la sécurité des biens et des personnes - Assurer le bon fonctionnement des infrastructures publiques.
	ACTION N° 4.3 : Programme de plantation du territoire et mobilier urbain	- Améliorer le cadre de vie et la résilience face aux changements climatiques
Composante 5 : Mobilité/Transport	ACTION N° 5.1 : Mise en place d'un plan de circulation et de stationnement	- Organiser les flux sur le territoire, améliorer les conditions de déplacements, assurer la sécurité des personnes
	ACTION N° 5.2 : Mise en place des équipements de signalisation horizontale et verticale	- Améliorer les conditions de déplacements et la sécurité des personnes
	ACTION N° 5.3 : Nomenclature des axes et pose de plaques d'identification /Adressage	- Assurer des services de proximité de première importance (accès aux soins et aux secours, courrier, services de livraison)
	ACTION N° 5.4 : Mise à niveau de la voirie principale et secondaire de la zone (réalisation des travaux) conformément au plan de circulation et au PAU	- Mise à niveau des infrastructures de base du territoire – amélioration des conditions de déplacement des usagers
	ACTION N° 5.5 : Mise en place d'une / plusieurs ligne(s) de bus (Transports en commun)	- Améliorer les conditions de mobilité des populations
	ACTION N° 5.6 : Ligne de métro (ligne B1) et station « Bhar Lazreg »	- Améliorer les conditions de mobilité des populations

Composante	Action	Objectif(s) stratégique(s) de l'action
Composante 6 : Services urbains	ACTION N° 6.1 : Priorisation des besoins en équipements avec approche participative : « plan d'actions Equipements Bhar Lazreg » (équipements de base : écoles primaires, centre de santé)	- Disposer d'une évaluation qualitative et pragmatique des besoins d'équipement, prenant en compte les besoins réels des habitants et les ressources mobilisables afin de prioriser les opérations
	ACTION N° 6.2 : Améliorer le système de gestion des déchets	- Améliorer le cadre de vie et les conditions d'hygiène sur le territoire
	ACTION N° 6.3 : Aménagement d'un marché couvert	- Améliorer la qualité des services de proximité, renforcer les fonctions urbaines du pôle de Bhar Lazreg
	ACTION N° 6.4 : Consolidation de la présence des services administratifs (recette des finances, bureau de poste, SONEDE/STEG / « Maison des Associations »/Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle)	- Affirmer la légitimité du quartier, consolider les centralités existantes et futures et limiter les déplacements
	ACTION N° 6.5 : Projet d'éclairage public solaire des rues et espaces publics	- Améliorer la sécurité des personnes
	ACTION N° 6.6 : Réseaux d'assainissement des eaux usées – Extension du réseau /Réorganisation des réseaux primaires	- Améliorer les conditions d'hygiène des populations et la qualité de l'Environnement
	ACTION N° 6.7 : Modernisation ou déconnexion de la STEP Côtière Nord, remise en état de la zone des bassins d'aération	- Améliorer les conditions d'hygiène des populations, la qualité de l'Environnement, créer des espaces verts

6. PROGRAMME OPERATIONNEL

Les pages qui suivent présentent le détail du programme opérationnel par composante et par action sous forme de fiches d'Actions. Chaque fiche d'action comporte un séquençage d'activités qui répondent à une logique de mise en œuvre. Ces fiches constituent l'ébauche de la feuille de route détaillée pour la mise en œuvre du programme « Bhar Lazreg 2030 ».

Le Consultant propose pour chaque action du programme un horizon temporel de réalisation en fonction : de l'urgence de l'action, de la difficulté de sa mise en œuvre et du contexte. Les quatre horizons retenus sont :

- 2 **Le très court terme (TCT) : 2021/2022**
- 3 **Le court terme (CT) : 2023/2025**
- 4 **Le moyen terme (MT) : 2026/2030**
- 5 **Le long terme (LT) : après 2030**

Tel que mentionné plus avant, le Consultant propose également une stratégie de financement flexible et adaptée à chaque projet, sur la base de l'identification des sources de financement potentiel selon les catégories suivantes :

1. **le financement public** : a) de l'État et b) de la Mairie de la Marsa
2. le financement **des bailleurs de fonds** internationaux (Bailleurs) ;
3. le financement des **agences de coopération** (agence de coop) ;
4. le financement des **organisations non gouvernementales** (ONG) ;
5. le financement du **secteur privé** (promotion) ;
6. le financement par les **organismes de microfinance** (OMF) ;
7. le financement par des investissements **d'institutions financières** (inst. financière)
8. le financement par **des coopératives de propriétaires ou d'usagers bénéficiaires à travers le fonds renouvelable** (coopérative /fonds).

6.1- Tableau de bord général de mise en œuvre du programme

Le Planning général présenté aux pages suivantes constitue la base du futur tableau de bord de suivi du programme par l'UGPO. De cette façon, les activités à lancer et à clôturer pour chaque horizon (très court terme, court terme, moyen terme et long terme) sont clairement identifiées.

Une catégorisation des différentes actions et des activités est proposé pour permettre à l'UGPO et à ses partenaires de développer le programme de façon optimisée et cohérente :

- **Catégorie 1** : action à lancer dès le démarrage du programme, conditionne même la faisabilité d'autres actions sous d'autres composantes. On peut qualifier les actions relevant de cette catégorie comme de grande « Urgence » et grande « Importance » (le fameux «grande U, grande I ») au regard des enjeux et des objectifs stratégiques du programme) ;
- **Catégorie 2** : action de type « Quick-Win » (forte visibilité auprès des populations, délais de mise en œuvre sur terrain réduits, effet d'entraînement et renforcement de la crédibilité des actions) ;
- **Catégorie 3** : autres actions.

Il reste entendu qu'en fonction de l'évolution du contexte, des contraintes mais aussi des opportunités, ce planning général pourra être modifié et mis à jour.

Chaque action et activité du programme est classée par nature. Les abréviations utilisées dans le tableau sont les suivantes :

- Les actions physiques (travaux, aménagements) : le code « **AP** » est affecté
- Les actions non physiques (action de coordination) : le code « **ANP** » est affecté

Le rôle de l'UGPO est aussi précisé pour chaque activité. Les abréviations utilisées dans le tableau de bord ont les significations suivantes :

➤ **L'UGPO assure le pilotage et la mise en œuvre de l'activité : le code « P » est affecté**

L'UGPO est le moteur de l'activité, elle en assure la mise en œuvre en mobilisant son expertise et les expertises court terme ponctuelles.

➤ **L'UGPO assure la coordination de l'activité : le code « C » est affecté**

L'UGPO assure la coordination des activités sans être le responsable direct de la mise en œuvre. L'UGPO organise les activités de concertation et assure le suivi du planning.

➤ **L'UGPO assure un appui à l'activité : le code « A » est affecté**

L'UGPO apporte son appui en fonction des besoins identifiés et des demandes des parties responsables de l'activité.

NB : Le tableau de la page suivante comporte aussi les indications relatives aux activités devant être menées préalablement au démarrage d'une autre activité. Cette liaison entre deux activités est matérialisée par une flèche précédée du numéro de l'action (➡) qui constitue le préalable à la mise en œuvre de l'action ou de l'activité concernée.

TABLEAU DE BORD GENERAL DU PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Composante 1/ Renforcement de la police municipale et de la police environnementale sur la zone / A.1.1											
Concertation et coordination avec le Gouverneur et les Directions déconcentrées relevant des Ministères concernés (Ministères de l'Intérieur, de l'Environnement, des Collectivités Locales)											
Élaboration d'un guide pratique des dispositions de la réglementation générales et particulières à la zone											
Organisation d'une formation aux dispositions réglementaires à l'intention des agents de police municipale et environnementale											
Composante 1 / Projet coopératif d'aménagements légers et temporaires à vocation publique / A. 1.2											
Identification des terrains nus du domaine de l'État											
Organisation d'un concours d'idée pour l'affectation temporaire des terrains											
Développement et consolidation de(s) idée(s) retenue(s) en projet(s) réaliste(s) d'aménagement											
Accompagnement dans la recherche de source de financement pour le(s) projet(s) d'aménagement(s)											
Mise en œuvre des aménagements avec la participation des habitants											
Inauguration officielle											
Composante 1 / Sécurisation du foncier des équipements publics / A. 1.3											
a) Procéder aux choix et arbitrages préalables											
. b) Information et concertation (approche participative) avec les habitants et les différentes parties intéressées											
Faire approuver les choix, arbitrages et priorités par le Conseil Municipal											
a) Pose de témoins visibles délimitant les espaces /parcelles réservées aux équipements publics.											
b) Pose de panneaux d'information à l'usage du public											
Composante 1 / Opérations ciblées de démolition et d'expropriation / A. 1.4											
Organisation d'un atelier de validation avec les habitants des objectifs d'intérêt général prépondérants pour le quartier											
Identification des constructions et parcelles contraignant la mise en œuvre ou la poursuite d'un objectif d'intérêt général											
Information aux propriétaires concernés et détermination d'un délai pour la remise en état											
Information aux propriétaires et proposition d'acquisition à l'amiable											
Installation de panneaux d'affichage justifiant les opérations de démolition et/ou d'expropriation											
Démolition des constructions illicites et/ou engagement de la procédure d'expropriation											
Composante 1 / Campagne de sensibilisation et affichage public d'information aux habitants / A. 1.5											
Sélection du média de communication adapté (page web, Facebook de la Maire, prospectus, affiches, etc.)											
Élaboration et production de documents de vulgarisation relatives aux enjeux d'aménagement urbains et dispositions règlementaires											
Campagne d'affichage public ou de diffusion.											
Composante 2 / Enquête foncière ciblée sur les espaces non bâtis potentiellement à valoriser / A. 2.1											
Vérification visuelle des données établies dans le cadre de l'étude de faisabilité du programme											
Commande des travaux d'enquête											
Analyse des informations											
Identification des terrains valorisables et vérification de l'adéquation avec les dispositions du PAU de la Commune											
Mise à jour des données de la Commune et du cadastre (conservation foncière)											
Composante 2 / Enquête foncière ciblée sur les emprises requises pour les ouvrages de drainage / A. 2.2											
Suivi par l'UGPO de l'avancement des études techniques / Coordination avec la DHU / Mise en place d'un mécanisme d'échanges d'informations entre UGPO et DHU (Maitre d'ouvrage du projet de PCI des Zones Nord et Est du Grand Tunis)											
Lancement de l'enquête foncière ciblée en fonction des données techniques fournies par la DHU											
Information et sensibilisation des populations et des acteurs économiques sur le projet de PCI											
Facilitation des activités de mise en œuvre du projet de PCI. Médiation éventuelle auprès des propriétaires /Occupants dans le cadre des opérations de dégagement des emprises											
Composante 2 / Inventaire détaillé du foncier de l'AFH et valorisation des terrains concernés (partenariat) / A. 2.3											
Mise à jour des données foncières des terrains propriétés de l'AFH/Apurement foncier pour les terrains "partiellement" propriété AFH											
Mise au point d'un programme conjoint (Commune/AFH) de mise en valeur du foncier de l'AFH											

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Règlement des dossiers de demande de lotissements faites par l'AFH en cours		2.3.3	ANP	A							
Pilotage technique d'un partenariat / Opération conjointe entre l'AFH et la SNIT pour des opérations de construction de logements		2.3.4	ANP	C							
Composante 3 / Opération d'ensemble « pilote » sur le secteur de l'équipement public / A. 3.1	3		AP								
Prise de contact avec les propriétaires limitrophes au projet		3.1.1	ANP	P							
Définition des programmes publics et privé et répartition de droits à bâtir. Mise au point du programme général de l'opération		3.1.2	ANP	P							
Établissement du cahier des charges et organisation de la procédure d'appel d'offres pour la Maitrise d'œuvre de l'opération		3.1.3	ANP	P							
Établissement d'un avant-projet sommaire (APS) et estimation des coûts		3.1.4	ANP	C							
Établissement d'un protocole d'accord de partenariat public / privé / définition du budget et mobilisation des financements		3.1.5	ANP	P							
Établissement du projet d'amélioration foncière		3.1.6	ANP	P							
Marché études et travaux, définition des coûts de construction + coûts de fonctionnement		3.1.7	ANP	C							
Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché de constructions et VRD		3.1.8	AP	C							
Exécution de l'opération		3.1.9	ANP	C							
Composante 3 / Opération sur les terrains cultivés entre la RN 10 et la rue Charles-de-Gaulle/ A. 3.2	3		AP								
Établissement d'une étude d'opportunité et définition de variantes d'emprises de voiries		3.2.1	ANP	P							
Identification des surfaces de parcelles impactées et prise de contact avec les propriétaires concernés		3.2.2	ANP	P							
Sélection du tracé de voirie le plus en adéquation avec les vellétés des propriétaires		3.2.3	ANP	P							
Établissement d'un plan d'affectation de détail qui formalise la cession au domaine public de la voirie et reporter les droits à bâtir afférents sur les parcelles concernées.		3.2.4	ANP	P							
Consultation des propriétaires sur le projet de plan d'affectation de détail		3.2.5	ANP	P							
Le cas échéant, adaptation du plan et engagement de la procédure formelle d'adoption du Plan de détail		3.2.6	ANP	P							
Parallèlement au traitement du permis de construire de la première opération portée par un acteur privé, développement de l'étude préalable du projet routier		3.2.7	ANP	P							
Coordination avec les institutions en charge de l'installation des réseaux		3.2.8	ANP	C							
Inscription du projet au budget d'investissement		3.2.9	ANP	C							
Développement du projet de voirie définitif		3.2.10	ANP	C							
Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché des travaux		3.2.11	ANP	C							
Exécution et suivi de la réalisation des voiries		3.2.12	AP	C							
Composante 3 / Opération pilote en accompagnement du projet de PCI / A. 3.3	3		ANP								
Recensement des parcelles et constructions impactées par le projet de PCI sur la base de l'enquête foncière ciblée (action 2.2)		3.3.1	ANP	P	2.2						
Identification sur la base des enquêtes foncières (actions 2.1 et 2.3) des terrains disponibles pour une relocalisation		3.3.2	ANP	P	2.1/2.3						
Négociation foncière pour la mise à disposition d'un terrain pour la relocalisation		3.3.3	ANP	P							
Lorsque cela est possible, accompagnement technique dans l'élaboration d'un projet de restructuration in situ (reconstruction sur une partie du terrain afin de libérer les emprises PCI)		3.3.4a	ANP	P							
Accompagnement technique dans l'élaboration d'un projet de lotissement par les bénéficiaires sur le terrain disponible.		3.3.4b	ANP	P							
Accompagnement dans la recherche de financement (cas échéant, mise à disposition d'un prêt à taux préférentiel)		3.3.5	ANP	P							
Composante 3 / Opération « pilote » de production d'équipement public et/ou de logement social PPP/ A. 3.4	3		AP								
Identification sur la base des enquêtes foncières (actions 2.1 et 2.3) des terrains disponibles pour une relocalisation		3.4.1	ANP	P	2.1/2.3						
Négociation foncière pour la mise à disposition d'un terrain		3.4.2	ANP	P							
Prise de contact avec les propriétaires limitrophe au terrain sélectionné		3.4.3	ANP	P							
Définition d'un programme d'équipement		3.4.4	ANP	C							
Établissement d'un protocole d'accord de partenariat public / privé		3.4.5	ANP	C							
Définition d'un cahier des charges et organisation de la procédure d'appel d'offres pour la Maitrise d'Œuvre		3.4.6	ANP	P							
Établissement d'un avant-projet sommaire (APS) incluant la participation de l'ensemble des acteurs concernés		3.4.7	ANP	P							
Recherche de financements		3.4.8	ANP	P							
Cas échant, établissement d'un projet d'amélioration foncière		3.4.9	ANP	C							
Établissement d'un avant-projet détaillé (APD) de la construction et suivi de la procédure d'autorisation de construire, incluant la participation de l'ensemble des acteurs concernés		3.4.10	ANP	C							
Développement du projet définitif : études techniques		3.4.11	ANP	C							
Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché		3.4.12	ANP	C							
Exécution de l'opération		3.4.13	AP	C							

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Composante 4 / Mise en œuvre du projet de PCI des zones Nord et Est du grand Tunis / A. 4.1											
Sécurisation du foncier dédié au bassin d'écrêtement	3	4.1.1	AP	C							
Information du public Panneau d'information sur site		4.1.1.1	AP	P							
Sécurisation du foncier : expropriation pour cause d'utilité publique /acquisition de parcelle		4.1.1.2	ANP	C							
Suivi de l'actualisation des études techniques auprès de la DHU		4.1.2	ANP	C							
Composante 4 / Démolition des couvertures partielles sur le canal de l'Oued Tabeuk / A. 4.2											
Préparations techniques des actions de démolition : identification des points et vérification du maintien de la desserte des constructions existantes	1	4.2.1		P							
Information /Sensibilisation des habitants sur les actions : vulgarisation auprès des habitants		4.2.2		P							
Opérations de démolitions		4.2.3		C		1.1					
Contrôle et surveillance / Sensibilisation préventive des habitants		4.2.4		C		1.1					
Composante 4 / Programme de plantation du territoire et mobilier urbain / A. 4.3											
Identification des zones favorables aux opérations de plantations et mobilier urbain	2	4.3.1	ANP	P		4.1 5.4					
Présentation de l'action et Séance de concertation / Approche participative avec les habitants de la zone		4.3.2	ANP	P							
Mise au point du plan final du programme et des spécifications techniques		4.3.3	ANP	P							
Affichages et information du public		4.3.4	ANP	P							
Etablissement du plan de gestion et d'entretien (qui/quoi/comment)		4.3.5	ANP	P							
Opérations de plantations		4.3.6	AP	P							
Mise en œuvre des activités de suivi et d'entretien		4.3.7	AP	C							
Composante 5 / Mise en place d'un plan de circulation et de stationnement / A. 5.1											
Préparation des TDR pour les études techniques, consultation et signature convention d'étude	1	5.1.1	ANP	P							
Etudes techniques du plan de circulation et estimations des coûts d'investissement et d'entretien y compris séances de consultation du Public		5.1.2	ANP	P							
Approbation du Plan de circulation par la Commune. Présentation du Plan de circulation aux habitants et aux acteurs économiques de Bhar Lazreg		5.1.3	ANP	C							
Composante 5 / Mise en place de la signalisation routière / A. 5.2											
Mobilisation d'une expertise Court terme (appui à l'UGPO) en sécurité routière	3	5.2.1	ANP	P				5.1			
Procédure de lancement des études détaillées de signalisation routière		5.2.2	ANP	P							
Mise au point des études techniques détaillées de signalisation		5.2.3	ANP	P							
Phase de réalisation des aménagements		5.2.4	AP	P							
Composante 5 / Nomenclature des axes (voirie) et adressage / A. 5.3											
Concertation préalable des concessionnaires STEG et SONEDE / Estimation préliminaire des coûts	2	5.3.1	ANP	P							
Action d'information et de sensibilisation des habitants et des acteurs économiques		5.3.2	ANP	P							
Identification de toutes les voies (diagnostic détaillé) et détermination du type de voie (avenue, boulevard, rue, impasse, place)		5.3.3	ANP	P							
Localisation des points d'adresse et numérotation des voies Attribution d'un nom pour toutes les voies		5.3.4	ANP	P							
Approbation du projet par le Conseil Municipal de la Commune de la Marsa		5.3.5	ANP	P							
Diffusion de l'information aux administrations concernées (Poste, cadastre, AUGT, etc.)		5.3.6	ANP	P							
Réalisation de la signalétique : <u>Du territoire</u> : avec mise en place des plaques de dénomination des voies <u>Des constructions</u> par distribution de plaques		5.3.7	AP	P							
Composante 5 / Mise à niveau de la voirie principale et secondaire de la zone conformément au plan de circulation et au PAU / A. 5.4											
Etat des lieux/Diagnostic rapide et identification des axes à aménager/mettre à niveau / priorisation des axes / Définition des enveloppes budgétaires et recherches de financements concertation des habitants et des acteurs économiques	3	5.4.1	ANP	P							
Convention de MOD entre la Commune de la Marsa et l'ARRU pour la réalisation des études et la supervision des travaux de réalisation		5.4.2	ANP	C							
Consultations et études		5.4.3	ANP	A							
Phase de réalisation des travaux		5.4.4	AP	A							

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Composante 5 / Mise en place d'une ligne de bus (transport en commun) / A. 5.5											
Concertation préliminaire avec les services de la TRANSTU et les transporteurs privés		5.5.1	ANP	P							
Définition du parcours de la ligne et des arrêts de bus dans le territoire y compris approche participative		5.5.2	ANP	C							
Mise en place des équipements et mise en service de(s) ligne(s)		5.5.3	AP	C							
Composante 5/ Ligne de métro (ligne B1) et station « Bhar Lazreg » / A. 5.6											
Validation/Confirmation du projet de ligne de métro léger avec les services de la TRANSTU dans le cadre du PTC dans le Grand Tunis		5.6.1	ANP	C							
Actualisation du tracé identifié dans les études réalisées		5.6.2	ANP	C							
Intégration ou modification du tracé dans le cadre du Plan de circulation et de stationnement		5.6.3	ANP	P							
Composante 6 / Priorisation des besoins en équipements avec approche participative / A. 6.1											
Établissement d'un programme d'équipements		6.1.1	ANP	P							
Estimation financière sommaire de la mise en œuvre de l'ensemble du programme		6.1.2	ANP	P							
Organisation d'un atelier participatif au sein du quartier afin de définir les besoins prépondérants et de les prioriser en tenant compte des ressources disponibles ou mobilisables		6.1.3	ANP	P							
Planification du programme d'équipement en fonction des besoins priorités par les habitants et des ressources mobilisables		6.1.4	ANP	C							
Inscription aux budgets d'investissement pluriannuel et/ou recherche de financement		6.1.5	ANP	C							
Identification des sites de réserve pour équipement, signalisation sur site et sécurisation du site		6.1.6	ANP	P							
En fonction des opportunités de projet et de la disponibilité de terrains, mise en œuvre du programme d'équipements		6.1.7	ANP	P							
Composante 6 / Améliorer le système de gestion des déchets / A. 6.2											
Etat des lieux/ recensement des différentes actions en cours (projets, initiatives locales et de la société civile en cours au niveau de la commune de la Marsa) y compris évaluation des actions du PCGD (Plan Communal de Gestion des Déchets) de la Commune de la Marsa		6.2.1	ANP	P							
Recrutement expertise court terme		6.2.2	ANP	P							
Mise en place d'un Plan de gestion des déchets		6.2.3	ANP	P							
Concertation et Sensibilisation de la population, des acteurs économiques et des associations /ONG sur la gestion des déchets		6.2.4	ANP	P							
Réalisation des aménagements et acquisition de matériel		6.2.5	AP	P							
Composante 6 / Aménagement d'un marché couvert / A. 6.3											
En liaison avec les actions 1.3, 2.1, 3.1 et 3.3 : identification d'une parcelle pour implantation du futur marché couvert		6.3.1	ANP	P	2.1 →						
Recherche de financements pour la construction et sécurisation du foncier / PPP éventuel		6.3.2	ANP	C							
Approche participative : Consultation des habitants et des acteurs économiques		6.3.3	ANP	P							
Processus Etudes et construction du marché couvert		6.3.4	AP	A							
Composante 6 / Consolidation de la présence des services administratifs dans le quartier / A. 6.4											
Évaluation dans le cadre du projet municipal de l'opportunité de décentraliser d'autres services administratifs municipaux au sein de l'Arrondissement de Bhar Lazreg		6.4.1	ANP	C							
Coordination avec d'autres institutions de services et évaluation de l'opportunité de l'installation d'une « antenne/agence » dans le quartier		6.4.2	ANP	C							
Recensement de sites disponibles à proximité d'une centralité existante ou future du quartier		6.4.3	ANP	P							
Prise de contact avec les propriétaires des terrains nus à proximité des centralités et évaluation de l'opportunité d'une synergie avec leur projet (p.ex : bâtiment mixte)		6.4.4	ANP	P							
Le cas échéant, élaboration d'un projet de pôle administratif spécifique ou intégré à un autre projet public ou privé		6.4.5	AP	P							
Composante 6 / Projet d'éclairage public solaire des rues et espaces publics / A. 6.5											
Etat des lieux et diagnostic sommaire		6.5.1	ANP	P							
Recensement des projets d'électrification en cours (en particulier interventions éventuelles en cours ou programmées par l'ARRU)		6.5.2	ANP	P							
Concertation et approche participative pour identification des axes et des espaces prioritaires		6.5.3	ANP	P							
Recherche de financements (à mener en parallèle avec les activités 6.5.1 et 6.5.2) / Schéma général des axes et espaces à équiper		6.5.3	ANP	P							
Travaux de mise en place du réseau d'éclairage public solaire et plan d'action d'entretien et de maintenance des équipements (budget, ressources)		6.5.4	AP	C							
Composante 6 / Réseaux d'assainissement des eaux usées – Extension et réorganisation des réseaux / A. 6.6											
Etat des lieux et diagnostic du réseau		6.6.1	ANP	C							
Inventaires des projets d'assainissement en cours et projetés et estimation du budget de réalisation		6.6.2	ANP	C							
Recherche de financements en partenariat avec l'ONAS		6.6.3	ANP	C							
Etudes techniques		6.6.4	ANP	A							
Réalisation des travaux		6.6.5	AP	A							

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Composante 6 / Modernisation ou déconnexion de la STEP Côtière Nord, remise en état de la zone des bassins d'aération / A. 6.7	3		AP								
Enquête foncière détaillée des parcelles à vocation d'espaces verts telles que définies par le PAU de la Marsa dans l'environnement immédiat du site de la STEP		6.7.1	ANP	P							
Clarification de la stratégie retenue par l'ONAS : déconnexion ou modernisation de la STEP Côtière Nord et horizon de mise en œuvre. Pour ce qui concerne les espaces verts en périphérie de la STEP, Identification précise des zones à remettre en état et des zones à aménager		6.7.2	ANP	C							
Etudes détaillées d'aménagements des espaces verts prévus au PAU sur le pourtour du site de la STEP et approche participative		6.7.3	ANP	C							
Réalisation des travaux de remise en état et d'aménagement des espaces verts		6.7.4	AP	A							

6.2- Déclinaison du programme : les 2 Plans d'Actions

On présente ci-dessous la déclinaison du programme « Bhar Lazreg » sur deux plans d'actions :

- un premier plan d'actions qui concerne exclusivement les actions à lancer dès le démarrage du programme (actions « Grand U / Grand I » - catégorie 1) et les actions de type Quick-win (catégorie 2) et pour lesquelles une première approche budgétaire est possible en l'état actuel des connaissances du contexte.

- un deuxième plan d'actions qui concerne les autres types d'actions dont le démarrage et la réalisation peuvent être modulables en fonction du contexte technique, institutionnel et budgétaire. Ce deuxième plan d'action nécessitera plus de temps et d'investigations pour permettre de dégager des enveloppes budgétaires.

6.2.1 - Le Plan d'Actions de Priorité 1 (actions de catégories 1 et 2)

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Composante 1/ Renforcement de la police municipale et de la police environnementale sur la zone / A.1.1	1		ANP								
Concertation et coordination avec le Gouverneur et les Directions déconcentrées relevant des Ministères concernés (Ministères de l'Intérieur, de l'Environnement, des Collectivités Locales)		1.1.1	ANP	A							
Élaboration d'un guide pratique des dispositions de la réglementation générales et particulières à la zone		1.1.2	ANP	P							
Organisation d'une formation aux dispositions réglementaires à l'intention des agents de police municipale et environnementale		1.1.3	ANP	P							
Composante 1 / Projet coopératif d'aménagements légers et temporaires à vocation publique / A. 1.2	2		AP								
Identification des terrains nus du domaine de l'État		1.2.1	ANP	C	2.3						
Organisation d'un concours d'idée pour l'affectation temporaire des terrains		1.2.2	ANP	P							
Développement et consolidation de(s) idée(s) retenue(s) en projet(s) réaliste(s) d'aménagement		1.2.3	ANP	P							
Accompagnement dans la recherche de source de financement pour le(s) projet(s) d'aménagement(s)		1.2.4	ANP	A							
Mise en œuvre des aménagements avec la participation des habitants		1.2.5	AP	C							
Inauguration officielle		1.2.6	ANP	A							
Composante 1 / Sécurisation du foncier des équipements publics / A. 1.3	1		AP								
a) Procéder aux choix et arbitrages préalables		1.3.1	ANP	P							
b) Information et concertation (approche participative) avec les habitants et les différentes parties intéressées		1.3.2	ANP	C		1.4					
Faire approuver les choix, arbitrages et priorités par le Conseil Municipal		1.3.3	AP	P							
a) Pose de témoins visibles délimitant les espaces /parcelles réservées aux équipements publics.											
b) Pose de panneaux d'information à l'usage du public											
Composante 1 / Opérations ciblées de démolition et d'expropriation / A. 1.4	1		AP								
Organisation d'un atelier de validation avec les habitants des objectifs d'intérêt général prépondérants pour le quartier		1.4.1	ANP	P							
Identification des constructions et parcelles contraignant la mise en œuvre ou la poursuite d'un objectif d'intérêt général		1.4.2	ANP	P							
Information aux propriétaires concernés et détermination d'un délai pour la remise en état		1.4.3a	ANP	C							
Information aux propriétaires et proposition d'acquisition à l'amiable		1.4.3.b	ANP	C							
Installation de panneaux d'affichage justifiant les opérations de démolition et/ou d'expropriation		1.4.4	AP	C							
Démolition des constructions illicites et/ou engagement de la procédure d'expropriation		1.4.5	AP	A	1.1						
Composante 1 / Campagne de sensibilisation et affichage public d'information aux habitants / A. 1.5	2		ANP								
Sélection du média de communication adapté (page web, Facebook de la Maire, prospectus, affiches, etc.)		1.5.1	ANP	P							
Élaboration et production de documents de vulgarisation relatives aux enjeux d'aménagement urbains et dispositions règlementaires		1.5.2	ANP	P							
Campagne d'affichage public ou de diffusion.		1.5.3	ANP	P							
Composante 2 / Enquête foncière ciblée sur les espaces non bâtis potentiellement à valoriser / A. 2.1	1		ANP								
Vérification visuelle des données établies dans le cadre de l'étude de faisabilité du programme		2.1.1	ANP	P							
Commande des travaux d'enquête		2.1.2	ANP	P							
Analyse des informations		2.1.3	ANP	P							
Identification des terrains valorisables et vérification de l'adéquation avec les dispositions du PAU de la Commune		2.1.4	ANP	P							
Mise à jour des données de la Commune et du cadastre (conservation foncière)		2.1.5	ANP	C							
Composante 2 / Enquête foncière ciblée sur les emprises requises pour les ouvrages de drainage / A. 2.2	1		ANP								
Suivi par l'UGPO de l'avancement des études techniques / Coordination avec la DHU / Mise en place d'un mécanisme d'échanges d'informations entre UGPO et DHU (Maitre d'ouvrage du projet de PCI des Zones Nord et Est du Grand Tunis)		2.2.1	ANP	C							
Lancement de l'enquête foncière ciblée en fonction des données techniques fournies par la DHU		2.2.2	ANP	C							
Information et sensibilisation des populations et des acteurs économiques sur le projet de PCI		2.2.3	ANP	P							

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Facilitation des activités de mise en œuvre du projet de PCI. Médiation éventuelle auprès des propriétaires /Occupants dans le cadre des opérations de dégagement des emprises		2.2.4	ANP	P							
Composante 2 / Inventaire détaillé du foncier de l'AFH et valorisation des terrains concernés (partenariat) / A. 2.3	1										
Mise à jour des données foncières des terrains propriétés de l'AFH/Apurement foncier pour les terrains "partiellement" propriété AFH		2.3.1	ANP	C							
Mise au point d'un programme conjoint (Commune/AFH) de mise en valeur du foncier de l'AFH		2.3.2	ANP	C							
Règlement des dossiers de demande de lotissements faites par l'AFH en cours		2.3.3	ANP	A							
Pilotage technique d'un partenariat / Opération conjointe entre l'AFH et la SNIT pour des opérations de construction de logements		2.3.4	ANP	C							
Composante 4 / Démolition des couvertures partielles sur le canal de l'Oued Tabeuk / A. 4.2	1		AP								
Préparations techniques des actions de démolition : identification des points et vérification du maintien de la desserte des constructions existantes		4.2.1		P							
Information /Sensibilisation des habitants sur les actions : vulgarisation auprès des habitants		4.2.2		P							
Opérations de démolitions		4.2.3		C		1.1					
Contrôle et surveillance / Sensibilisation préventive des habitants		4.2.4		C		1.1					
Composante 4 / Programme de plantation du territoire et mobilier urbain / A. 4.3	2		AP								
Identification des zones favorables aux opérations de plantations et mise en place de mobilier urbain		4.3.1	ANP	P		4.1 5.4					
Présentation de l'action et Séance de concertation / Approche participative avec les habitants de la zone		4.3.2	ANP	P							
Mise au point du plan final du programme et des spécifications techniques		4.3.3	ANP	P							
Affichages et information du public		4.3.4	ANP	P							
Etablissement du plan de gestion et d'entretien (qui/quoi/comment)		4.3.5	ANP	P							
Opérations de plantations		4.3.6	AP	P							
Mise en œuvre des activités de suivi et d'entretien		4.3.7	AP	C							
Composante 5 / Mise en place d'un plan de circulation et de stationnement / A. 5.1	1		ANP								
Préparation des TDR pour les études techniques, consultation et signature convention d'étude		5.1.1	ANP	P							
Etudes techniques du plan de circulation et estimations des coûts d'investissement et d'entretien (y compris consultation du Public)		5.1.2	ANP	P							
Approbation du Plan de circulation par la Commune.		5.1.3	ANP	C							
Présentation du Plan de circulation aux habitants et aux acteurs économiques de Bhar Lazreg		5.1.3	ANP	C							
Composante 5 / Nomenclature des axes (voirie) et adressage / A. 5.3	2		AP								
Concertation préalable des concessionnaires STEG et SONEDE / Estimation préliminaire des coûts		5.3.1	ANP	P							
Action d'information et de sensibilisation des habitants et des acteurs économiques		5.3.2	ANP	P							
Identification de toutes les voies (diagnostic détaillé) et détermination du type de voie (avenue, boulevard, rue, impasse, place)		5.3.3	ANP	P							
Localisation des points d'adresse et numérotation des voies		5.3.4	ANP	P							
Attribution d'un nom pour toutes les voies		5.3.4	ANP	P							
Approbation du projet par le Conseil Municipal de la Commune de la Marsa		5.3.5	ANP	P							
Diffusion de l'information aux administrations concernées (Poste, cadastre, AUGT, etc.)		5.3.6	ANP	P							
Réalisation de la signalétique : Du territoire : avec mise en place des plaques de dénomination des voies Des constructions par distribution de plaques		5.3.7	AP	P							
Composante 5 / Mise en place d'une ligne de bus (transport en commun) / A. 5.5	2		AP								
Concertation préliminaire avec les services de la TRANSTU et les transporteurs privés		5.5.1	ANP	P							
Définition du parcours de la ligne et des arrêts de bus dans le territoire y compris approche participative		5.5.2	ANP	C							
Mise en place des équipements et mise en service de(s) ligne(s)		5.5.3	AP	C							
Composante 6 / Aménagement d'un marché couvert / A. 6.3	2		AP								
En liaison avec les actions 1.3, 2.1, 3.1 et 3.3 : identification d'une parcelle pour implantation du futur marché couvert		6.3.1	ANP	P	2.1						
Recherche de financements pour la construction et sécurisation du foncier / PPP éventuel		6.3.2	ANP	C							
Approche participative : Consultation des habitants et des acteurs économiques		6.3.3	ANP	P							
Processus Etudes et construction du marché couvert		6.3.4	AP	A							
Composante 6 / Projet d'éclairage public solaire des rues et espaces publics / A. 6.5	2		AP								
Etat des lieux et diagnostic sommaire		6.5.1	ANP	P							
Recensement des projets d'électrification en cours (en particulier interventions éventuelles en cours ou programmées par l'ARRU)		6.5.1	ANP	P							
Concertation et approche participative pour identification des axes et des espaces prioritaires		6.5.2	ANP	P							
Recherche de financements (à mener en parallèle avec les activités 6.5.1 et 6.5.2) / Schéma général des axes et espaces à équiper		6.5.3	ANP	P							
Travaux de mise en place du réseau d'éclairage public solaire et plan d'action d'entretien et de maintenance des équipements (budget, ressources)		6.5.4	AP	C							

6.2.2 - Le Plan d'Actions de Priorité 2 (actions de catégorie 3)

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Composante 3 / Opération d'ensemble « pilote » sur le secteur de l'équipement public / A. 3.1											
Prise de contact avec les propriétaires limitrophes au projet	3	3.1.1	ANP	P							
Définition des programmes publics et privé et répartition de droits à bâtir. Mise au point du programme général de l'opération		3.1.2	ANP	P							
Etablissement du cahier des charges et organisation de la procédure d'appel d'offres pour la Maitrise d'œuvre de l'opération		3.1.3	ANP	P							
Établissement d'un avant-projet sommaire (APS) et estimation des coûts		3.1.4	ANP	C							
Établissement d'un protocole d'accord de partenariat public / privé / définition du budget et mobilisation des financements		3.1.5	ANP	P							
Établissement du projet d'amélioration foncière		3.1.6	ANP	P							
Marché études et travaux, définition des coûts de construction + coûts de fonctionnement		3.1.7	ANP	C							
Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché de constructions et VRD		3.1.8	AP	C							
Exécution de l'opération		3.1.9	ANP	C							
Composante 3 / Opération sur les terrains cultivés entre la RN 10 et la rue Charles-de-Gaulle/ A. 3.2											
Établissement d'une étude d'opportunité et définition de variantes d'emprises de voiries	3	3.2.1	ANP	P							
Identification des surfaces de parcelles impactées et prise de contact avec les propriétaires concernés		3.2.2	ANP	P							
Sélection du tracé de voirie le plus en adéquation avec les velléités des propriétaires		3.2.3	ANP	P							
Établissement d'un plan d'affectation de détail qui formalise la cession au domaine public de la voirie et reporter les droits à bâtir afférents sur les parcelles concernées.		3.2.4	ANP	P							
Consultation des propriétaires sur le projet de plan d'affectation de détail		3.2.5	ANP	P							
Le cas échéant, adaptation du plan et engagement de la procédure formelle d'adoption du Plan de détail		3.2.6	ANP	P							
Parallèlement au traitement du permis de construire de la première opération portée par un acteur privé, développement de l'étude préalable du projet routier		3.2.7	ANP	P							
Coordination avec les institutions en charge de l'installation des réseaux		3.2.8	ANP	C							
Inscription du projet au budget d'investissement		3.2.9	ANP	C							
Développement du projet de voirie définitif		3.2.10	ANP	C							
Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché des travaux		3.2.11	ANP	C							
Exécution et suivi de la réalisation des voiries		3.2.12	AP	C							
Composante 3 / Opération pilote en accompagnement du projet de PCI / A. 3.3											
Recensement des parcelles et constructions impactées par le projet de PCI sur la base de l'enquête foncière ciblée (action 2.2)	3	3.3.1	ANP	P	2.2	→					
Identification sur la base des enquêtes foncières (actions 2.1 et 2.3) des terrains disponibles pour une relocalisation		3.3.2	ANP	P	2.1/2.3	→					
Négociation foncière pour la mise à disposition d'un terrain pour la relocalisation		3.3.3	ANP	P							
Lorsque cela est possible, accompagnement technique dans l'élaboration d'un projet de restructuration in situ (reconstruction sur une partie du terrain afin de libérer les emprises PCI)		3.3.4a	ANP	P							
Accompagnement technique dans l'élaboration d'un projet de lotissement par les bénéficiaires sur le terrain disponible.		3.3.4b	ANP	P							
Accompagnement dans la recherche de financement (cas échéant, mise à disposition d'un prêt à taux préférentiel)		3.3.5	ANP	P							
Composante 3 / Opération « pilote » de production d'équipement public et/ou de logement social PPP/ A. 3.4											
Identification sur la base des enquêtes foncières (actions 2.1 et 2.3) des terrains disponibles pour une relocalisation	3	3.4.1	ANP	P	2.1/2.3	→					
Négociation foncière pour la mise à disposition d'un terrain		3.4.2	ANP	P							
Prise de contact avec les propriétaires limitrophe au terrain sélectionné		3.4.3	ANP	P							
Définition d'un programme d'équipement		3.4.4	ANP	C							
Établissement d'un protocole d'accord de partenariat public / privé		3.4.5	ANP	C							
Définition d'un cahier des charges et organisation de la procédure d'appel d'offres pour la Maitrise d'Œuvre		3.4.6	ANP	P							
Établissement d'un avant-projet sommaire (APS) incluant la participation de l'ensemble des acteurs concernés		3.4.7	ANP	P							
Recherche de financements		3.4.8	ANP	P							
Cas échant, établissement d'un projet d'amélioration foncière		3.4.9	ANP	C							
Établissement d'un avant-projet détaillé (APD) de la construction et suivi de la procédure d'autorisation de construire, incluant la participation de l'ensemble des acteurs concernés		3.4.10	ANP	C							
Développement du projet définitif : études techniques		3.4.11	ANP	C							
Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché		3.4.12	ANP	C							
Exécution de l'opération		3.4.13	AP	C							

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Composante 4 / Mise en œuvre du projet de PCI des zones Nord et Est du grand Tunis / A. 4.1											
Sécurisation du foncier dédié au bassin d'écrêtement	3	4.1.1	AP	C							
Information du public Panneau d'information sur site		4.1.1.1	AP	P							
Sécurisation du foncier : expropriation pour cause d'utilité publique /acquisition de parcelle		4.1.1.2	ANP	C							
Suivi de l'actualisation des études techniques auprès de la DHU		4.1.2	ANP	C							
Composante 5 / Mise en place de la signalisation routière / A. 5.2											
Mobilisation d'une expertise Court terme (appui à l'UGPO) en sécurité routière	3	5.2.1	ANP	P				5.1			
Procédure de lancement des études détaillées de signalisation routière		5.2.2	ANP	P							
Mise au point des études techniques détaillées de signalisation		5.2.3	ANP	P							
Phase de réalisation des aménagements		5.2.4	AP	P							
Composante 5 / Mise à niveau de la voirie principale et secondaire de la zone conformément au plan de circulation et au PAU / A. 5.4											
Etat des lieux/Diagnostic rapide et identification des axes à aménager/mettre à niveau / priorisation des axes / Définition des enveloppes budgétaires et recherches de financements concertation des habitants et des acteurs économiques	3	5.4.1	ANP	P							
Convention de MOD entre la Commune de la Marsa et l'ARRU pour la réalisation des études et la supervision des travaux de réalisation		5.4.2	ANP	C							
Consultations et études		5.4.3	ANP	A							
Phase de réalisation des travaux		5.4.4	AP	A							
Composante 5/ Ligne de métro (ligne B1) et station « Bhar Lazreg » / A. 5.6											
Validation/Confirmation du projet de ligne de métro léger avec les services de la TRANSTU dans le cadre du PTC dans le Grand Tunis	3	5.6.1	ANP	C							
Actualisation du tracé identifié dans les études réalisées		5.6.2	ANP	C							
Intégration ou modification du tracé dans le cadre du Plan de circulation et de stationnement		5.6.3	ANP	P							
Composante 6 / Priorisation des besoins en équipements avec approche participative / A. 6.1											
Établissement d'un programme d'équipements	3	6.1.1	ANP	P							
Estimation financière sommaire de la mise en œuvre de l'ensemble du programme		6.1.2	ANP	P							
Organisation d'un atelier participatif au sein du quartier afin de définir les besoins prépondérants et de les prioriser en tenant compte des ressources disponibles ou mobilisables		6.1.3	ANP	P							
Planification du programme d'équipement en fonction des besoins priorités par les habitants et des ressources mobilisables		6.1.4	ANP	C							
Inscription aux budgets d'investissement pluriannuel et/ou recherche de financement		6.1.5	ANP	C							
Identification des sites de réserve pour équipement, signalisation sur site et sécurisation du site		6.1.6	ANP	P							
En fonction des opportunités de projet et de la disponibilité de terrains, mise en œuvre du programme d'équipements		6.1.7	ANP	P							
Composante 6 / Améliorer le système de gestion des déchets / A. 6.2											
Etat des lieux/ recensement des différentes actions en cours (projets, initiatives locales et de la société civile en cours au niveau de la commune de la Marsa) y compris évaluation des actions du PCGD (Plan Communal de Gestion des Déchets) de la Commune	3	6.2.1	ANP	P							
Recrutement expertise court terme		6.2.2	ANP	P							
Mise en place d'un Plan de gestion des déchets		6.2.3	ANP	P							
Concertation et Sensibilisation de la population, des acteurs économiques et des associations /ONG sur la gestion des déchets		6.2.4	ANP	P							
Réalisation des aménagements et acquisition de matériel		6.2.5	AP	P							
Composante 6 / Consolidation de la présence des services administratifs dans le quartier / A. 6.4											
Évaluation dans le cadre du projet municipal de l'opportunité de décentraliser d'autres services administratifs municipaux au sein de l'Arrondissement de Bhar Lazreg	3	6.4.1	ANP	C							
Coordination avec d'autres institutions de services et évaluation de l'opportunité de l'installation d'une « antenne/agence » dans le quartier		6.4.2	ANP	C							
Recensement de sites disponibles à proximité d'une centralité existante ou future du quartier		6.4.3	ANP	P							
Prise de contact avec les propriétaires des terrains nus à proximité des centralités et évaluation de l'opportunité d'une synergie avec leur projet (p.ex : bâtiment mixte)		6.4.4	ANP	P							
Le cas échéant, élaboration d'un projet de pôle administratif spécifique ou intégré à un autre projet public ou privé		6.4.5	AP	P							
Composante 6 / Réseaux d'assainissement des eaux usées – Extension et réorganisation des réseaux / A. 6.6											
Etat des lieux et diagnostic du réseau	3	6.6.1	ANP	C							
Inventaires des projets d'assainissement en cours et projetés et estimation du budget de réalisation		6.6.2	ANP	C							
Recherche de financements en partenariat avec l'ONAS		6.6.3	ANP	C							
Etudes techniques		6.6.4	ANP	A							
Réalisation des travaux		6.6.5	AP	A							

Composante/ N° Action	Catégorie d'action	N° Activité	Nature de l'action	Rôle de l'UGPO	Très Court Terme (TCT)		Court terme (CT)			Moyen terme (MT)	Long terme (LT)
					2021	2022	2023	2024	2025	2026 - 2030	Après 2030
Composante 6 / Modernisation ou déconnexion de la STEP Côtière Nord, remise en état de la zone des bassins d'aération / A. 6.7	3		AP								
Enquête foncière détaillée des parcelles à vocation d'espaces verts telles que définies par le PAU de la Marsa dans l'environnement immédiat du site de la STEP		6.7.1	ANP	P							
Clarification de la stratégie retenue par l'ONAS : déconnexion ou modernisation de la STEP Côtière Nord et horizon de mise en œuvre. Pour ce qui concerne les espaces verts en périphérie de la STEP, Identification précise des zones à remettre en état et des zones à aménager		6.7.2	ANP	C							
Etudes détaillées d'aménagements des espaces verts prévus au PAU sur le pourtour du site de la STEP et approche participative		6.7.3	ANP	C							
Réalisation des travaux de remise en état et d'aménagement des espaces verts		6.7.4	AP	A							

6.3- Mécanismes de financement et approche budgétaire du programme

6.3.1 - Mécanismes de financement

Dans un contexte de raréfaction des ressources publiques, le financement des infrastructures urbaines représente un défi pour tout programme de rénovation, de restructuration ou de développement urbain. Face à cette équation difficile à résoudre, il est important de ne pas tomber dans le piège d'un investissement à minima qui, in fine, sera d'autant plus coûteux en maintenance. **Il est plus judicieux de concentrer les moyens disponibles sur des projets prioritaires pouvant avoir un effet d'entraînement et capables de mobiliser les actifs multiples et variés de la ville. Pour cela il s'agit néanmoins d'être capable d'innover dans les mécanismes de financement. L'innovation ne doit pas rester cantonnée à la sphère technologique, c'est un concept global à implémenter également dans la finance et la gouvernance.**

À l'instar du programme thaïlandais, les divers projets de rénovation urbaine européens révèlent que ces projets ont pu aboutir, car les collectivités ont su se réinventer. Un des facteurs de succès a trait à une innovation institutionnelle : qu'elle s'appelle SPL Confluence à Lyon, HafenCity à Hambourg, Société de développement de la ville et du port à Copenhague ou CODI à Bangkok, des projets de cette ampleur appellent la création de structures dédiées dans lesquelles les collectivités locales pourront encadrer le subtil équilibre entre secteurs public et privé.

Ce premier aspect nous a conduits à proposer une UGPO. Le deuxième élément indispensable réside dans une innovation financière visant à identifier et tirer profit des actifs inconnus ou sous-exploités des villes, notamment les ressources des habitants et du secteur privé ou le principe de plus-value foncière lié au zonage et aux dispositions règlementaires d'utilisation du sol y relatives.

Dans le cas de Bhar Lazreg, la légalisation foncière, la réduction des dommages engendrés par les inondations, l'amélioration de l'accessibilité et des voiries, l'augmentation de l'indice d'utilisation du sol, ou la mise en service d'un réseau de transport public efficace sont autant de projets susceptibles de générer de la plus-value foncière et immobilière. Reste à trouver le moyen de valoriser ces actifs au bénéfice du financement des infrastructures essentielles. Cette approche de financement innovante ne peut bien évidemment pas être développée dans le cadre du présent rapport. Il s'agit néanmoins d'en souligner l'intérêt et de proposer quelques pistes de réflexion.

➤ Allocation flexible et adaptée des ressources

Une des premières pistes pour Bhar Lazreg nous semble résider dans une valorisation et une allocation ciblée des diverses sources de financement et dans la mise en place d'un fond renouvelable.

Pour plus de clarté, les sources de financement préidentifiées à ce stade ont été regroupées sous les huit catégories suivantes :

1. **le financement public** : a) de l'État à travers les budgets d'investissement des divers ministères et agences publics ; b) de la Mairie de la Marsa ;
2. le financement **des bailleurs de fonds** internationaux au travers de prêts étatiques à des taux d'intérêt avantageux ;
3. le financement des **agences de coopération** au travers de la mise en œuvre de projet de coopération ;
4. le financement des **organismes à but non lucratif** ou des **organisations non gouvernementales** au travers de donation ou de projets d'aide humanitaire et de coopération ;
5. le financement du **secteur privé** au travers de partenariats public/privé ;
6. le financement par les **organismes de microfinance** ;
7. le financement par des investissements **d'institutions financières**, comprenant les fonds de retraite, les banques commerciales et les sociétés de capital privé ;

8. le financement par des **propriétaires ou usagers bénéficiaires à travers un fond renouvelable.**

Chacune de ces sources de financement répond à une logique propre et présente autant d'opportunités de financer différemment les projets. Les spécificités de ces types de financement devraient être prises en compte dans la définition d'une stratégie de financement de projets flexible et adaptée à chaque cas particulier. Quelques orientations sont présentées de manière synthétique ci-après.

Le financement public : les collectivités publiques, alimentées par les recettes d'impôts, ont des ressources limitées et souvent allouées en fonction d'agenda politique. Or, la temporalité des grands projets urbains est en décalage avec celle des mandats politiques. Ainsi, ce type de financement nous semble à privilégier pour de petits projets à résultat rapide, concret et bénéficiant d'une forte visibilité, en d'autres termes les « quick-wins ». Cela étant, les collectivités publiques peuvent également contribuer financièrement de manière indirecte en mettant au profit des projets leurs ressources techniques et humaines et leurs expertises. La légitimité du service public peut aussi être mise en gage auprès des institutions financières et de microcrédit afin d'obtenir des taux d'intérêt préférentiels, inférieurs aux taux du marché.

En Tunisie le financement du développement local s'appuie largement sur la CPSCL. Dans le cadre de la mise sur pied du plan de financement du programme « Bhar Lazreg 2030 », la mobilisation de l'agence régionale de Tunis de la CPSCL sera fondamentale dans la mesure où la Commune de la Marsa, ne pourra piloter/porter, seule, les activités de montage budgétaire des actions. On rappelle ci-dessous les 5 objectifs clés assignés à chaque Direction Régionale de la CPSCL :

- la rationalisation des investissements des collectivités locales
- une meilleure préparation des dossiers de financement
- la célérité dans le déblocage des fonds
- le suivi technique et financier rapproché des projets
- une assistance technique et financière des communes

Les prêts des bailleurs de fonds multilatéraux permettent quant à eux, selon le taux d'endettement de l'État, de financer les grands projets d'infrastructures urbaines. Dans un contexte d'assèchement général des ressources de la coopération au développement, les agences de coopération ont également tendance à fortement augmenter le volume de leurs financements sous forme de prêt. Ces prêts souverains sont contractés ou garantis par les États. In fine, la mise en œuvre du projet bénéficiera donc d'un financement public. Dans certains cas, des prêts dits « non souverains » s'adressent à des collectivités locales, établissements publics, ou à des entreprises du secteur privé en charge de missions d'intérêt public sans garantie des États. Les ressources provenant de prêts des bailleurs de fonds devraient ainsi être concentrées sur les grandes infrastructures du quartier que sont le réseau de drainage, les axes de voiries principaux, et le métro léger.

Le financement du secteur privé : les institutions financières et le secteur privé ont des impératifs de rentabilité et sont peu enclins à la prise de risques, si ce n'est dans la perspective d'augmenter leur retour sur investissement. Ce type de financement devrait donc s'inscrire dans une optique de répartition de la plus-value immobilière au sein de laquelle la promotion concède la réalisation d'un objectif d'intérêt public en contrepartie par exemple d'une augmentation de l'utilisation du sol ou de tout autre bénéfice qui peut être monétarisé. Le dégagement visuel produit d'un espace vert ou d'un parc public a par exemple un impact sur le prix des logements qui en bénéficient. Il en va de même pour la proximité d'un arrêt de transport public à haut niveau de rendement. Ainsi la promotion a tout intérêt à contribuer au financement de ce type d'équipement.

Dans ce cas précis, la stratégie envisagée à El Matar visant une contribution foncière sous la forme d'une quote-part pour des aires réservées aux espaces et équipements collectifs programmés aurait une chance d'aboutir. D'autres équipements ou infrastructures publics ont l'effet inverse de par les nuisances qu'ils peuvent générer. Dans ce cas on observe bien souvent le phénomène NIMBY (Not in My Back Yard), où tout le monde admet la nécessité de l'équipement, mais personne ne le souhaite à proximité de son habitat. Pour ce type d'équipement, il est donc peu probable de pouvoir recourir au partenariat public/privé.

Le financement des organismes à but non lucratif : les organisations non gouvernementales s'orientent en général sur la mise en œuvre de projets modestes en termes d'investissement, mais productif en termes de renforcement communautaire. Comme le monde politique, le milieu associatif a également besoin d'une certaine visibilité ne serait-ce que pour collecter des fonds. Certains secteurs sont à cet égard plus « porteurs » que d'autres avec des thématiques « à la mode » permettant d'obtenir des financements plus facilement tels que notamment la transition énergétique, les changements climatiques, les potagers urbains, ou l'approche Genre. Avoir à l'esprit les tendances des donateurs et les axes d'interventions stratégiques des organisations non gouvernementales est un prérequis à l'identification des projets susceptibles d'être financés par ce biais.

Le financement des propriétaires et usagers bénéficiaires : les propriétaires et usagers sont en mesure de contribuer à la production du territoire en mobilisant des ressources issues notamment de l'épargne, de transferts de fonds d'un membre de la famille à l'étranger, ou du microcrédit. L'investissement de la part des habitants est néanmoins intrinsèquement lié à la légalité de l'occupation foncière et vise principalement l'amélioration des conditions d'habitat au sens large. Ce type de financement, relativement modeste, devrait donc se concentrer sur l'amélioration du logement des propriétaires, sur la restructuration ou la réhabilitation des services de base de voisinage et sur la réalisation de petits équipements de proximité. À noter que la contribution des habitants à la réalisation d'un espace ou équipement collectif permet en général d'en assurer le respect et un certain contrôle social. À préciser également qu'il faudra probablement un certain temps et quelques projets pilotes réussis pour assurer la transition entre un modèle où les habitants se sentent légitimes en position de simple bénéficiaire d'infrastructures réalisées et financées par les agences du gouvernement vers un modèle où ils contribuent à la production de leur quartier.

Sur cette base, une proposition de source de financement potentielle selon les catégories susmentionnées est intégrée au plan d'action.

➤ **Création d'un fonds renouvelable**

Considérant la réussite du programme thaïlandais, et surtout l'intérêt d'un autofinancement dans une optique de reproductibilité de l'approche, il nous semble pertinent de s'inspirer de ce modèle notamment par la mise à disposition d'un fonds pour les investissements relatifs à l'amélioration des conditions de logement et aux petits équipements et infrastructures collectifs (desserte, micro-espace public, assainissement, etc.). À l'instar du projet Baan Mankong, l'alimentation initiale de ce fonds pourrait être assurée par le biais d'une subvention. Cette subvention initiale offre l'opportunité de maintenir un taux d'intérêt bas permettant d'augmenter ce taux d'intérêt d'un ou deux pour cent et de dégager ainsi une marge bénéficiaire pouvant réalimenter le fonds ou être réinjectée dans d'autres projets. En outre, à travers ce mécanisme financier, l'Etat peut se porter garant vis-à-vis d'une population « insolvable » dans le secteur formel permettant ainsi à cette frange de la population initialement marginalisée d'accéder au crédit et d'améliorer par ce biais ses conditions de logement.

Conditionner l'octroi des prêts à un regroupement en coopérative de voisinage et à l'apport de fonds propres semble également une piste intéressante à poursuivre. Ces conditions représentent une alternative intéressante pour assurer un fort taux de remboursement dans la mesure où la conscience communautaire et le voisinage exercent une certaine pression sur les « mauvais payeurs ». Il est en effet plus commode de devoir de l'argent au gouvernement que de croiser le regard accusateur de ses voisins quotidiennement. Rappelons à ce propos

que le dispositif mis en place à El Matar de cession de quote-part et d'hypothèque sur les terrains des propriétaires bénéficiaires n'a pas donné les résultats escomptés.

L'existence de ce fonds devrait permettre aux collectivités publiques de concentrer les finances publiques sur les enjeux prépondérants du quartier en termes d'infrastructures urbaines et de grands équipements et de laisser la production de logement au secteur privé à travers des partenariats et l'amélioration des conditions d'habitat à des coopératives de voisinage à travers des prêts.

Le fort développement des organismes de microfinance en Tunisie, nous laisse envisager que ces institutions présentent les compétences pour assurer la gestion financière d'un fonds et des prêts sous le contrôle de la collectivité locale. Cette piste de partenariat nous semble intéressante à approfondir d'autant que ni la Mairie ni l'UGPO ne sont en capacité d'assurer ce type de prestations. L'UGPO pourrait néanmoins assurer une prestation d'assistance technique auprès des communautés de voisinage disposées à s'engager dans la réhabilitation de leur quartier.

Finalement, ce montage financier nous semble judicieux dans la mesure où, à part une subvention initiale, les collectivités publiques ne sont pas contraintes à de lourds investissements sans garantie de remboursement. Là encore, force est de constater que le mécanisme de recouvrement de l'opération d'El Matar, basé sur une contribution des propriétaires à des projets auxquels ils n'ont pas été associés, a été un échec. Avec le mécanisme d'un fonds renouvelable à disposition, les communautés de voisinage prennent un rôle moteur dans leur développement, participent au montage de leur projet, en adéquation avec leur capacité et temporalité propre et en assurent le financement par le biais de prêts.

Avec ce mécanisme de financement, fondé sur la prise en main par les communautés de leur propre développement, les collectivités publiques se placent en facilitateur du développement (à contrario de pourvoyeur de développement) en offrant une assistance technique par le biais de l'UGPO et des disponibilités financières par le biais du fonds. Même si cela n'est jamais aussi simple, il ne leur resterait plus qu'à mettre en œuvre quelques projets d'infrastructures prioritaires ciblés pour « lancer la machine » et initier un processus de renouvellement urbain.

6.3.2 - Approche budgétaire

L'approche méthodologique adoptée par le Consultant dans le cadre de la présente étude ne se résume pas à la mise sur pied d'une « faisabilité » d'un programme d'interventions à monter dans un objectif de recherche de financements extérieurs sur la base d'une « enveloppe budgétaire » déclinée par composantes. Dans ce sens, la recherche de pistes alternatives pour la mise en œuvre d'actions physiques et la mise à niveau du territoire a été placée au cœur de la réflexion méthodologique du Consultant.

Beaucoup d'actions non physiques composent l'approche d'intervention proposée pour le territoire de Bhar Lazreg. Cela s'explique largement par la nature même de la problématique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme en Tunisie avec des questions liées à la Gouvernance, aux ressources disponibles et à **l'inadaptation de la réglementation en place au contexte de mise à niveau et de restructuration des territoires urbanisés.**

Les estimations budgétaires sont présentées pour chaque action du programme (cf. fiches d'action). Dans certains cas, les budgets de réalisation ne pourront être définis qu'après la réalisation d'activités préparatoires menées soit directement par l'UGPO soit par des partenaires /parties prenantes. Dans d'autres cas, des budgets ont pu être définis dès le stade de la présente étude (enquêtes foncières par exemple) car :

- ils constituent eux-mêmes des préalables à toute intervention /projet physique
- ils correspondent à des actions physiques dont les contours sont connus dès à présent (construction d'un marché couvert par exemple).

On présente ci-dessous en première approche, les contours budgétaires des actions du programme pour chacun des 2 plans d'actions. Les sources de financements possibles sont présentées dans chaque fiche d'action (cf. § 6.4).

➤ **Pour le Plan d'actions de Priorité 1**

Composante et Action	Approche budgétaire préliminaire (valeur 2020)
Communication, formation et sensibilisation (à déployer sur l'ensemble des composantes et actions du Programme) : budget géré par l'UGPO à répartir sur 5 années (2021-2025)	250 000 DT
Composante 1/ Renforcement de la police municipale et de la police environnementale sur la zone / Action 1.1	Formations et supports pédagogiques sur Budget Communication et formation du Programme)
Composante 1 / Projet coopératif d'aménagements légers et temporaires à vocation publique / Action 1.2	1 Millions de DT à réajuster dans le cadre des activités d'identification et concours d'idées (cf. Fiche Action n°1.2)
Composante 1 / Sécurisation du foncier des équipements publics / Action 1.3	Sur budget Communication, sensibilisation du programme
Composante 1 / Opérations ciblées de démolition et d'expropriation / Action 1.4	Budget diagnostic et caractérisation des occupations et constructions contraignantes : 50 000 DT Le budget global de l'action ne pourra être défini qu'à l'issue des activités 1.4.2 à 1.4.3b (cf. fiche d'action)
Composante 1 / Campagne de sensibilisation et affichage public d'information aux habitants / Action 1.5	Sur budget communication et formation du Programme sous gestion UGPO
Composante 2 / Enquête foncière ciblée sur les espaces non bâtis potentiellement à valoriser / Action 2.1	A définir par l'UGPO en concertation avec les services techniques de la Commune
Composante 2 / Enquête foncière ciblée sur les emprises requises pour les ouvrages de drainage / Action 2.2	A définir par l'UGPO en concertation avec la DHU
Composante 2 / Inventaire détaillé du foncier de l'AFH et valorisation des terrains concernés (partenariat) / Action 2.3	Cette action a valeur d'exemplarité dans le déploiement de l'approche du partenariat. Le programme met les compétences de l'UGPO au service des institutions et des partenaires publics du secteur de l'habitat et de l'aménagement. Pas d'investissement physique associé à cette action.
Composante 4 / Démolition des couvertures partielles sur le canal de l'Oued Tabeuk / Action 4.2	Budget études techniques détaillées = 60 000 DT
Composante 4 / Programme de plantation du territoire / Action 4.3	300 000 DT
Composante 5 / Mise en place d'un plan de circulation et de stationnement / Action 5.1	300 000 DT
Composante 5 / Nomenclature des axes (voirie) et adressage / Action 5.3	400 000 DT
Composante 5 / Mise en place d'une ligne de bus (transport en commun) / Action 5.5	L'UGPO assure un rôle de coordination et de facilitateur entre les opérateurs, la Commune de la Marsa, la Transtu et les populations de Bhar Lazreg (approche participative).
Composante 6 / Aménagement d'un marché couvert / Action 6.3	3 000 000 DT (hors coût du terrain)
Composante 6 / Projet d'éclairage public solaire des rues et espaces publics / Action 6.5	3 000 000 DT (enveloppe initiale de 5 km de voies et espaces publics en éclairage solaire) de préférence sur des axes secondaires et tertiaires axes à retenir avec approche participative.

➤ Pour le Plan d'actions de Priorité 2

Composante et Action	Approche budgétaire préliminaire (valeur 2020)
Composante 3 / Opération d'ensemble « pilote » sur le secteur de l'équipement public / Action 3.1	L'UGPO sera en charge de la préparation du budget sur la base des inputs des activités 3.1.1 à 3.1.4
Composante 3 / Opération sur les terrains cultivés entre la RN 10 et la rue Charles-de-Gaulle/ Action 3.2	A estimer par l'UGPO dans le cadre de l'activité 3.2.1
Composante 3 / Opération pilote en accompagnement du projet de PCI / Action 3.3	Action fortement dépendante de la mise en œuvre du projet de PCI (sous maîtrise d'ouvrage de la DHU).
Composante 3 / Opération « pilote » de production d'équipement public et/ou de logement social PPP/ Action 3.4	Evaluation budgétaire à faire sur la base des outputs des activités 3.4.1 à 3.4.4 pilotées par l'UGPO (cf. fiche d'action)
Composante 4 / Mise en œuvre du projet de PCI des zones Nord et Est du grand Tunis / Action 4.1	Le programme « Bhar Lazreg 2030 » vient en appui au projet de PCI sous maîtrise d'Ouvrage de la DHU (MEHI)
Composante 5 / Mise en place de la signalisation routière / A. 5.2	Sur la base du plan de circulation, l'UGPO sera en charge de la définition des enveloppes budgétaires et sera le pilote des activités de la recherche de financement des travaux
Composante 5 / Mise à niveau de la voirie principale et secondaire de la zone conformément au plan de circulation et au PAU / A. 5.4	
Composante 5/ Ligne de métro (ligne B1) et station « Bhar Lazreg » / A. 5.6	Le financement de cette ligne entre dans le cadre des programmes techniques et d'investissement du Ministère des Transports et de la TRANSTU (cf. Projet des Transports en Commun dans le Grand Tunis)
Composante 6 / Priorisation des besoins en équipements avec approche participative / A. 6.1	Les budgets seront définis dans le cadre des activités 6.1.1 à 6.1.4 (voir fiche d'action) et la recherche de financements sera pilotée par l'UGPO
Composante 6 / Améliorer le système de gestion des déchets / A. 6.2	Budget études techniques et mise en place du plan de gestion des déchets : 200 000 DT
Composante 6 / Consolidation de la présence des services administratifs dans le quartier / A. 6.4	Les budgets des réalisations physiques ne pourront être définis que dans le cadre des activités 6.4.1 à 6.4.3 (cf. fiche d'action)
Composante 6 / Réseaux d'assainissement des eaux usées – Extension et réorganisation des réseaux / A. 6.6	Budgets études techniques : 300 000 DT / Budget travaux sur la base des outputs des études techniques
Composante 6 / Modernisation ou déconnexion de la STEP Côtière Nord, remise en état de la zone des bassins d'aération / A. 6.7	<ol style="list-style-type: none"> 1) Travaux sur le site de la STEP : Cf. Plan directeur d'assainissement du Grand Tunis (ONAS). Les financements de cette opération relèvent du plan d'investissement de l'ONAS. 2) Terrains avoisinant la STEP : enquête foncière des terrains à requalifier en périphérie du site de la STEP conformément aux orientations du PAU = 52 000 DT (cf. fiche d'action)

6.4 - Détail de mise en œuvre : Les fiches d'action

6.4.1 - Composante 1 : Contrôle urbain

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »									
COMPOSANTE 1 : CONTROLE URBAIN									
ACTION N° 1.1 : Renforcement de la police municipale et de la police environnementale sur la zone								Nature d'action : ANP	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Assurer le contrôle urbain						Catégorie d'action : 1	
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Nombre de cas de constructions illicites constatés / nombre de permis de construire déposés				BUDGET ESTIMATIF TOTAL : sur budget Communication et formation du Programme			
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	BUDGET ESTIMATIF	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
1.1.1	Concertation et coordination avec le Gouverneur et les Directions déconcentrées relevant des Ministères concernés (Ministère de l'Intérieur, de l'Environnement, des Collectivités Locales)	Améliorer la coordination des services et de l'action des 2 polices (municipale et environnementale).	Appui	MEHI (DU) Ordre des architectes de Tunisie (OAT)	TCT	PV ou CR de séance	A.1.3 A.1.4 A.1.5 A.4.2 A.6.2 A.6.7	-	Bailleurs de fonds Subventions CPSC
1.1.2	Élaboration d'un guide pratique des dispositions de la réglementation générales et particulières à la zone	Un règlement simplifié est disponible pour les agents de police	Responsable de l'élaboration du guide	AUGT /MEHI (DU)/OAT	TCT	Nombre de guide (publié, imprimé, ou téléchargé)		-	
1.1.3	Organisation d'une formation aux dispositions réglementaires à l'intention des agents de police municipale et environnementale	Former les agents de police au contrôle urbain	Responsable de l'organisation logistique et pédagogique	Police municipale ; Architectes OAT CEFAD	TCT	Nombre d'heures de formation Nombre d'agents formés		1 000 DT/journée de formation	

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois				
		1	2	3	4	5
1.1.1	Concertation et coordination avec le Gouverneur et les Directions déconcentrées relevant des Ministères concernés (Ministères de l'Intérieur, de l'Environnement, des Collectivités Locales)	1	2			
1.1.2	Élaboration d'un guide pratique des dispositions de la réglementation générales et particulières à la zone		1	2	3	
1.1.3	Organisation d'une formation aux dispositions réglementaires à l'intention des agents de police municipale et environnementale					1

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 1 : CONTROLE URBAIN

ACTION N° 1.2 : Projet coopératif d'aménagements légers et temporaires à vocation publique

Nature d'action : AP

Catégorie d'action : 2

OBJECTIF STRATEGIQUE		Impliquer la population dans l'aménagement des espaces collectifs et assurer la disponibilité des terrains par une occupation temporaire						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI							BUDGET ESTIMATIF TOTAL : enveloppe initiale de 1 million de DT à réajuster dans le cadre des activités 1.2.1 à 1.2.3	
ACTIVITE(S)	OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES	
1.2.1	Identification des terrains nus du domaine de l'État	Recenser les terrains nécessaires pour les interventions futures	Coordination des activités	Min. Domaines de l'Etat + OTC	TCT	Rapport d'inventaire	A.1.1 A.1.5 A.2.1 A.2.3 A.4.1 A.4.3 Coopérative d'habitants/ fonds renouvelable ; Organisation non gouvernementale Commune de la Marsa	
1.2.2	Organisation d'un concours d'idée pour l'affectation temporaire des terrains	Impliquer les habitants dans l'occupation temporaire des terrains	Pilotage des activités	Ecoles d'architectures / Beaux-Arts / Etablissements scolaires du quartier		Nb de candidature réceptionnée		
1.2.3	Développement et consolidation de(s) idée(s) retenue(s) en projet(s) réaliste(s) d'aménagement	Transformer les idées en projets rationnel d'un point de vue économique	Pilote la consolidation des idées en projets	CT	Fiche(s) de projet			
1.2.4	Accompagnement dans la recherche de source de financement pour le(s) projet(s) d'aménagement(s))	Assurer le financement des aménagements temporaires	Appui à la recherche de financements		Part du budget assuré			
1.2.5	Mise en œuvre des aménagements avec la participation des habitants	Réaliser des aménagements temporaires sur les terrains réservés afin de garantir leur disponibilité future	Coordination des activités		Nb de projets réalisés M ² aménagés			
1.2.6	Inauguration officielle	Sensibiliser les habitants aux réserves d'utilités publiques et assurer leur respect	Appui à l'organisation					

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)	Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1.2.1	Identification des terrains nus du domaine de l'État	1	2																					
1.2.2	Organisation d'un concours d'idée pour l'affectation temporaire des terrains			3	4																			
1.2.3	Développement et consolidation de(s) idée(s) retenue(s) en projet(s) réaliste(s) d'aménagement			1	2	3	4	5	6															
1.2.4	Accompagnement dans la recherche de source de financement pour le(s) projet(s) d'aménagement(s))			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14							
1.2.5	Mise en œuvre des aménagements avec la participation des habitants												1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.2.6	Inauguration officielle																							1

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »									
COMPOSANTE 1 : CONTROLE URBAIN									
ACTION N° 1.3 : Sécurisation du foncier des équipements publics								Nature d'action : AP	
								Catégorie d'action : 1	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Assurer les emprises des infrastructures projetées y compris la ligne et la station de métro							
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Les terrains restent disponibles			BUDGET ESTIMATIF TOTAL : sur budget Communication, sensibilisation du programme				
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	BUDGET ESTIMATIF	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
1.3.1	a) Procéder aux choix et arbitrages préalables pour : - prioriser la mise en place des équipements en fonction de la complexité de l'état du site (construit/ partiellement construit) et des besoins sur la base des dispositions spécifiques à Bhar Lazreg du PAU de la Commune de la Marsa. b) Information et concertation (approche participative) avec les habitants et les différentes parties intéressées	1) Mettre en cohérence la réalité du terrain avec les besoins effectifs d'équipements 2) Surmonter les difficultés foncières liées à l'implantation d'équipements publics	Pilote les activités : Organisation animation et synthèse du processus participatif	Les partenaires institutionnels suivant le type d'équipement retenu dans le cadre de la planification des équipements au PAU	TCT	Nb d'ateliers participatif	A.1.1 A.1.2 A.1.4 A.1.5 A.2.3		Budget Communication du Programme
1.3.2	Faire approuver les choix, arbitrages et priorités par le Conseil Municipal	3) Réaliser les équipements prévus dans des délais maîtrisés	Coordination des activités	+	CT	-			
1.3.3	a) Pose de témoins visibles délimitant les espaces /parcelles réservées aux équipements publics. b) Pose de panneaux d'information à l'usage du public		Pilote les activités : contrôle du maintien en place des panneaux	AUGT + Police municipale	CT	Nb de panneaux d'information posés		Sur budget Communication du programme	

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois													
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.3.1	a) Procéder aux choix et arbitrages préalables pour : - prioriser la mise en place des équipements en fonction de la complexité de l'état du site (construit/ partiellement construit) et des besoins sur la base des dispositions spécifiques à Bhar Lazreg du PAU de la Commune de la Marsa. b) Information et concertation (approche participative) avec les habitants et les différentes parties intéressées	1	2	3	4	5	6								
1.3.2	Faire approuver les choix, arbitrages et priorités par le Conseil Municipal							1	2	3	4	5	6		
1.3.3	a) Pose de témoins visibles délimitant les espaces /parcelles réservées aux équipements publics. b) Pose de panneaux d'information à l'usage du public													1	2

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »
COMPOSANTE 1 : CONTROLE URBAIN

ACTION N° 1.4 : Opérations ciblées de démolition et d'expropriation

Nature d'action : AP
Catégorie d'action : 1

OBJECTIF STRATEGIQUE		Affirmer l'intransigeance de l'autorité dans certains domaines d'intérêt public / Consolidation des objectifs d'intérêt général pour le quartier						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Nombre d'opérations de démolition et d'expropriations / Nombre de reconstruction illicite/constructions illicites après démolition			BUDGET ESTIMATIF TOTAL : budget diagnostic : 50 000 DT Le budget global ne pourra être estimé en fonction des résultats de l'identification par l'UGPO			
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
1.4.1	Organisation d'un atelier de validation avec les habitants des objectifs d'intérêt général prépondérants pour le quartier	Partager et valider le(s) intérêt(s) général poursuivis avec les habitants	Pilotage des activités : organisation et animation / Facilitateur	Police municipale et Police de l'Environnement	TCT	Nombre de participants		Sur Budget Communication du programme
1.4.2	Identification des constructions et parcelles contraignant la mise en œuvre ou la poursuite d'un objectif d'intérêt général	Identifier les sites d'intervention	Pilotage des activités		CT – en continu	Nombre de constructions identifiées		-
1.4.3a	Information aux propriétaires concernés et détermination d'un délai pour la remise en état	Permettre aux propriétaires d'intervenir eux-mêmes	Coordination avec la commune			Nombre de séances de négociation		-
1.4.3b	Information aux propriétaires et proposition d'acquisition à l'amiable	Offrir une solution non contraignante				Nombre d'acquisition à l'amiable		-
1.4.4	Installation de panneaux d'affichage justifiant les opérations de démolition et/ou d'expropriation	Sensibiliser les habitants sur les tenants et aboutissant concernant les constructions non conformes				Nombre de panneaux installés		Sur Budget Communication du programme
1.4.5	Démolition des constructions illicites et/ou engagement de la procédure d'expropriation	Confirmer le rôle de l'autorité de défense de l'intérêt général au détriment de l'intérêt privé	En appui		Nombre de constructions démolies / identifiées	Commune de la Marsa		

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1.4.1	Organisation d'un atelier de validation avec les habitants des objectifs d'intérêt général prépondérants pour le quartier		1	2	3																				
1.4.2	Identification des constructions et parcelles contraignant la mise en œuvre ou la poursuite d'un objectif d'intérêt général					1	2	3																	
1.4.3a	Information aux propriétaires concernés et détermination d'un délai pour la remise en état								1	2	3														
1.4.3b	Information aux propriétaires et proposition d'acquisition à l'amiable											1	2	3	4	5	6								
1.4.4	Installation de panneaux d'affichage justifiant les opérations de démolition et/ou d'expropriation																1	2	3						
1.4.5	Démolition des constructions illicites et/ou engagement de la procédure d'expropriation																								

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »									
COMPOSANTE 1 : CONTROLE URBAIN									
ACTION N° 1.5 : Campagne de sensibilisation et affichage public d'information aux habitants						Nature d'action : ANP			
						Catégorie d'action : 2			
OBJECTIF STRATEGIQUE		Les habitants comprennent l'intérêt des règles d'urbanisme et les tenants et aboutissants des mesures de démolition : communication et sensibilisation des populations et des acteurs économiques du territoire							
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Respect de l'affichage des informations Nombre de séance de sensibilisation et d'information aux habitants et acteurs économiques							
						BUDGET ESTIMATIF TOTAL : sur budget Communication et formation du Programme			
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES	
1.5.1	Sélection du média de communication adapté (page web, Facebook de la Maire, prospectus, affiches, etc.)	Favoriser le media touchant le maximum de population à moindre coût	Pilotage des activités	AUGT	TCT	-		Budget UGPO (bailleurs de fonds et subventions)	
1.5.2	Élaboration et production de documents de vulgarisation relatives aux enjeux d'aménagement urbains et aux dispositions règlementaires	Rendre les principes et règles d'urbanisme accessibles			TCT				Nombre de publication
1.5.3	Campagne d'affichage public ou de diffusion.	Informers les habitants			CT et MT				Nombre d'affiches ou nombre de visites dur le site dédié

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois								
		1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.5.1	Sélection du média de communication adapté (page web, Facebook de la Maire, prospectus, affiches, etc.)	1	2							
1.5.2	Élaboration et production de documents de vulgarisation relatives aux enjeux d'aménagement urbains et aux dispositions règlementaires	1	2	3	4	5	6			
1.5.3	Campagne d'affichage public ou de diffusion.							1	2	3

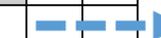


6.4.2 - Composante 2 : Données foncières

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »								
COMPOSANTE 2 : Données foncières								
ACTION N° 2.1 : Enquête foncière (parcellaire) ciblée sur les espaces non bâtis de la zone identifiés comme potentiellement à valoriser. (Analyse de dureté foncière)							Nature d'action : ANP	
							Catégorie d'action : 1	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Connaitre l'état réel de l'assiette foncière des terrains libres – Analyser la dureté foncière – Contrôler les transactions et leur légalité						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Enquête foncière disponible à Très court terme						
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : en fonction des surfaces concernées (base 1 000 DT/ha pour enquête complète valeur 2020) à définir par l'UGPO						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
2.1.1	Vérification visuelle des données établies dans le cadre de l'étude de faisabilité du programme	Disposer de données fiables et mises à jour sur le foncier non bâti.	Pilotage des activités	OTC / Conservation Foncière	TCT	-	A. 1.3 A. 3.3 A. 3.4 A. 6.3 A. 6.4	Commune Don Subvention CPSC
2.1.2	Commande des travaux d'enquête					Rapport d'enquête foncière		
2.1.3	Analyse des informations					-		
2.1.4	Identification des terrains valorisables et vérification de l'adéquation avec les dispositions du PAU de la Commune de la Marsa					-		
2.1.5	Mise à jour des données de la Commune et du cadastre (conservation foncière)		Coordination			-		

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)	Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9
2.1.1	Vérification visuelle des données établies dans le cadre de l'étude de faisabilité du programme	1								
2.1.2	Commande des travaux d'enquête		1	2						
2.1.3	Analyse des informations				1	2	3			
2.1.4	Identification des terrains valorisables et vérification de l'adéquation avec les dispositions du PAU de la Commune de la Marsa							1		
2.1.5	Mise à jour des données de la Commune et du cadastre (conservation foncière)									



PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »									
COMPOSANTE 2 : Données foncières									
ACTION N° 2.2 : Enquête foncière ciblée sur les emprises requises pour les ouvrages de drainage et de gestion du risque d'inondation.								Nature d'action : ANP	
								Catégorie d'action : 1	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Assurer la faisabilité technique du projet – Lever les entraves de dégagement des emprises pour les projets d'intérêt général							
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Enquête foncière disponible à Très court terme							
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : à définir par l'UGPO en concertation avec la DHU							
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	BUDGET ESTIMATIF	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
2.2.1	Suivi par l'UGPO de l'avancement des études techniques / Coordination avec la DHU / Mise en place d'un mécanisme d'échanges d'informations entre UGPO et DHU (Maitre d'ouvrage du projet de Protection Contre les Inondations des Zones Nord et Est du Grand Tunis)	Coordination opérationnelle, Facilitation et optimisation temps/ressources pour un projet d'intérêt général à fort enjeu	Coordination	MEHI - DHU OTC / Conservation Foncière	TCT	-	A.4.1	-	Bailleurs de fonds (recherche de financement à la charge du Ministère de tutelle)
2.2.2	Lancement de l'enquête foncière ciblée en fonction des données techniques fournies par la DHU		Coordination		En fonction de l'avancement du projet DHU	Rapport d'enquête foncière		Budget projet PCI – DHU	
2.2.3	Information et sensibilisation des populations et des acteurs économiques sur le projet de PCI		Pilote l'activité forte implication de l'UGPO		En fonction de l'avancement du projet DHU	-		Budget Communication de l'UGPO	
2.2.4	Facilitation des activités de mise en œuvre du projet de PCI. Médiation éventuelle auprès des propriétaires /Occupants dans le cadre des opérations de dégagement des emprises		Pilote l'activité forte implication de l'UGPO	MEHI - DHU	En fonction de l'avancement du projet DHU	-		-	

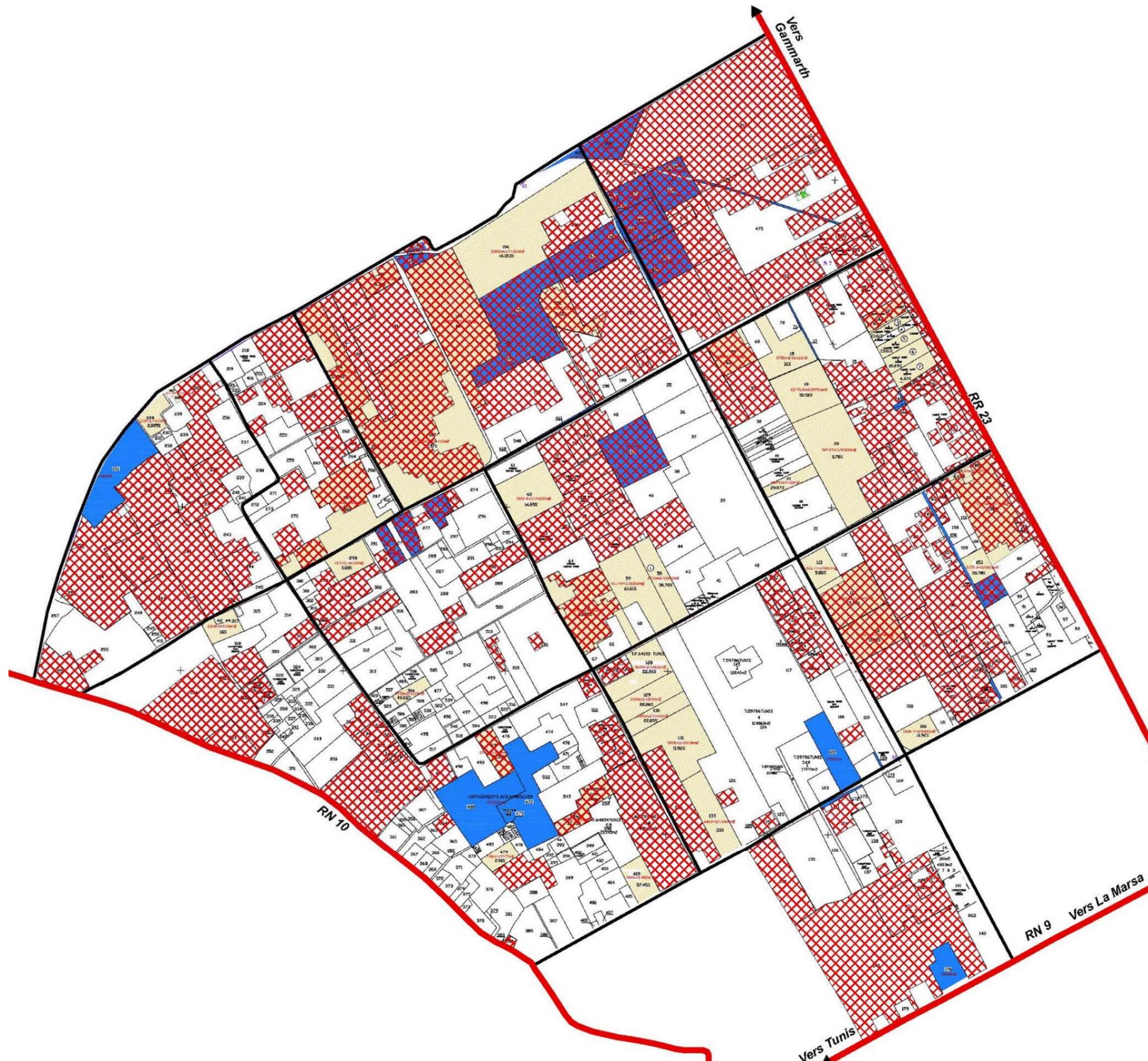
PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE) : EN FONCTION DE L'AVANCEMENT DU PROJET PILOTE PAR LA DHU

ACTIVITE(S)	Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
2.2.1	Suivi par l'UGPO de l'avancement des études techniques / Coordination avec la DHU / Mise en place d'un mécanisme d'échanges d'informations entre UGPO et DHU (Maitre d'ouvrage du projet de Protection Contre les Inondations des Zones Nord et Est du Grand Tunis)												
2.2.2	Lancement de l'enquête foncière ciblée en fonction des données techniques fournies par la DHU				---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.2.3	Information et sensibilisation des populations et des acteurs économiques sur le projet de PCI				---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.2.4	Facilitation des activités de mise en œuvre du projet de PCI. Médiation éventuelle auprès des propriétaires /Occupants dans le cadre des opérations de dégagement des emprises				---	---	---	---	---	---	---	---	---

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »								
COMPOSANTE 2 : Données foncières								
ACTION N° 2.3 : Inventaire détaillé (Enquête foncière actualisée) du foncier de l'AFH et valorisation des terrains concernés (partenariat AFH/Commune/SNIT). Arbitrage et concertation entre AFH et Commune de la Marsa.							Nature d'action : ANP	
							Catégorie d'action : 1	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Valoriser le foncier disponible en programmant des opérations / Favoriser les partenariats entre opérateurs du secteur de la production d'habitat Impulser les logiques de partenariat						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Le programme d'aménagement/ d'opérations est arrêté						
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : pas de budget spécifique						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
2.3.1	Mise à jour des données foncières des terrains propriétés de l'AFH/Apurement foncier pour les terrains "partiellement" propriété de l'AFH	Apurement foncier : régler la situation issue des opérations d'acquisitions lors du lancement du projet de PAD par l'AFH	Coordination	AFH SNIT AUGT OTC / Conservation Foncière	TCT	-	A. 1.2 A. 3.1	Pas de sources de financement spécifiquement requises pour cette action non physique
2.3.2	Mise au point d'un programme conjoint (Commune/AFH) de mise en valeur du foncier de l'AFH	Programmer des opérations de structuration			TCT	-		
2.3.3	Règlement des dossiers de demande de lotissements faites par l'AFH en cours	Débloquer les opérations d'aménagement en attente	Appui au processus		TCT	-		
2.3.4	Pilotage technique d'un partenariat / Opération conjointe entre l'AFH et la SNIT pour des opérations de construction de logements	Créer une offre en logements pour les populations à faibles et moyens revenus.	Coordination		CT à MT	Convention de partenariat signée		

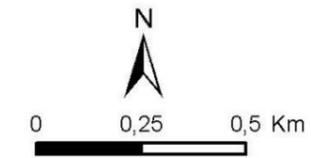
PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	12	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
2.3.1	Mise à jour des données foncières des terrains propriétés de l'AFH/Apurement foncier pour les terrains "partiellement" propriété de l'AFH		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18						
2.3.2	Mise au point d'un programme conjoint (Commune/AFH) de mise en valeur du foncier de l'AFH								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12						
2.3.3	Règlement des dossiers de demande de lotissements faites par l'AFH en cours														1	2	3	4	5	6						
2.3.4	Pilotage technique d'un partenariat / Opération conjointe entre l'AFH et la SNIT pour des opérations de construction de logements																				1	2	3	4	5	6



SUPERPOSITION DES TERRAINS LIBRES AVEC LES DIFFERENTES PROPRIETES FONCIERE DANS LE CADRE DE L'ENQUETE FONCIERE MENEES PAR L'AFH (PIF)

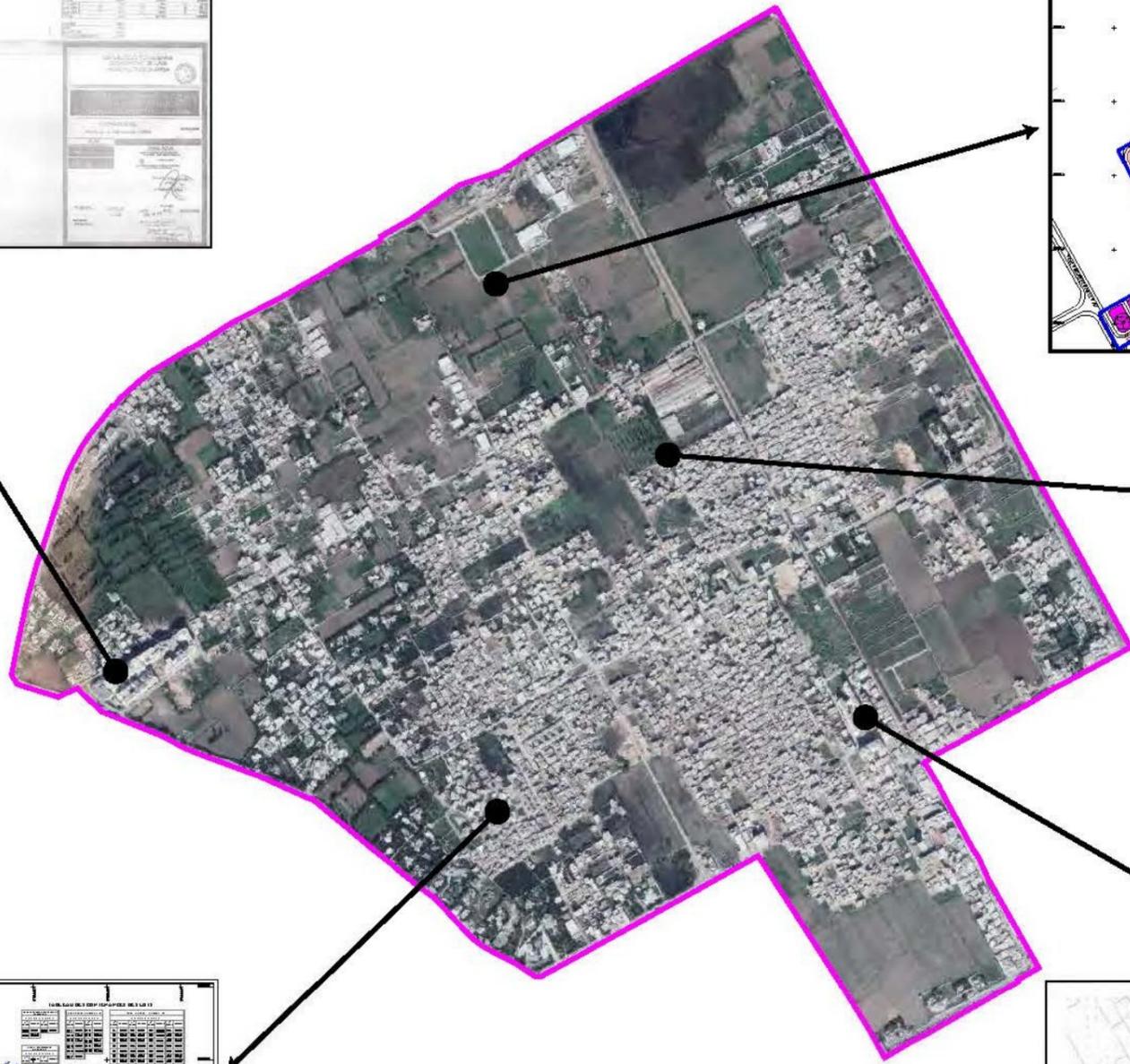
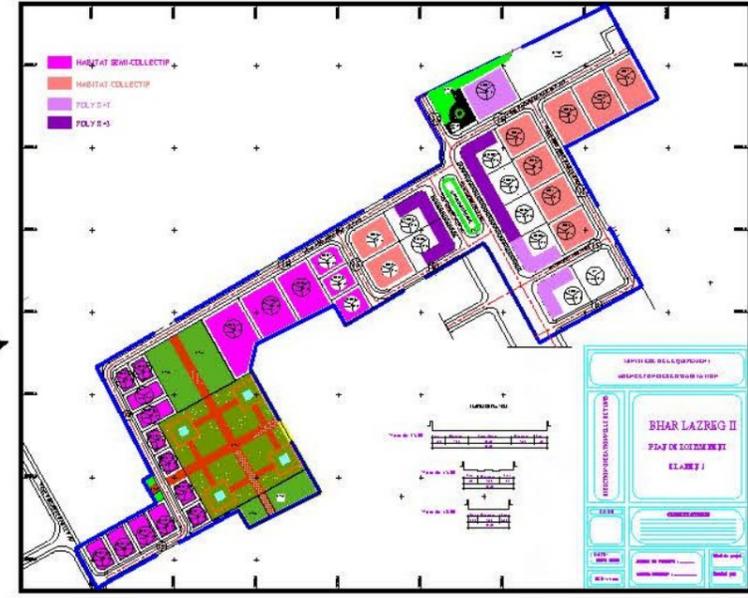
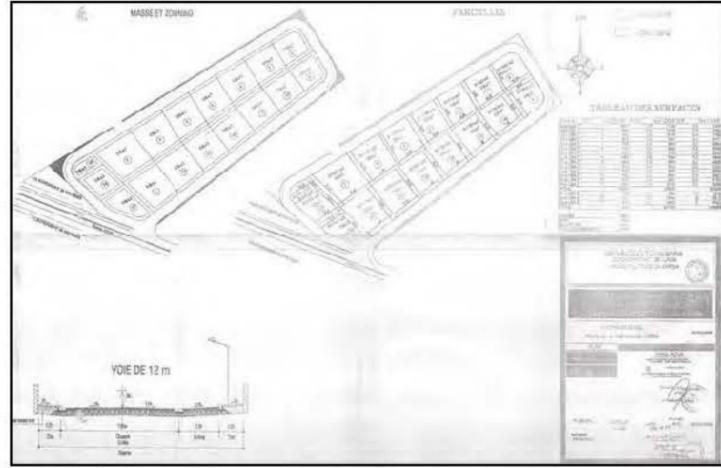
- Parcelle propriété de l'AFH en totalité
- Parcelle propriété de l'AFH en partie
- Terrains libres (pas de précision sur le statut foncier de la parcelle)
- Réseau routier principal
- Réseau de voirie principal de la zone



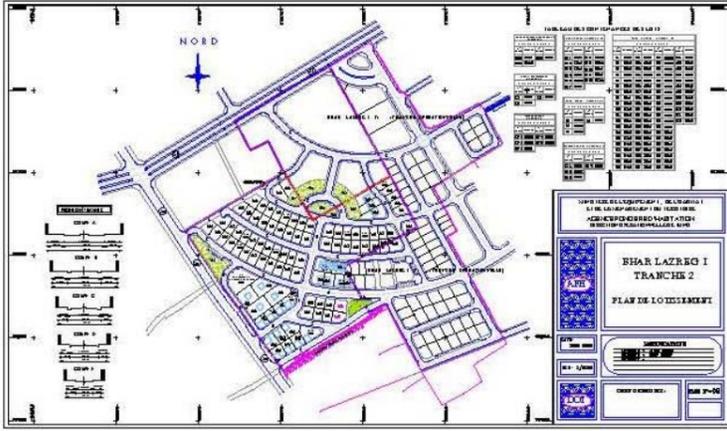
Sources : Plan parcellaire Bhar Lazreg, AFH - 2009.
Carte établi par le consultant



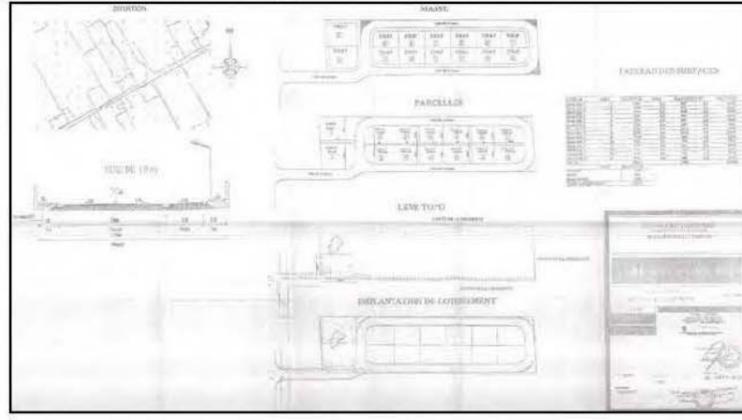
**LES LOTISSEMENTS SUR LA ZONE
(APPROUVES ET EN COURS)
(source : AFH et service technique
de la commune de la Marsa)**



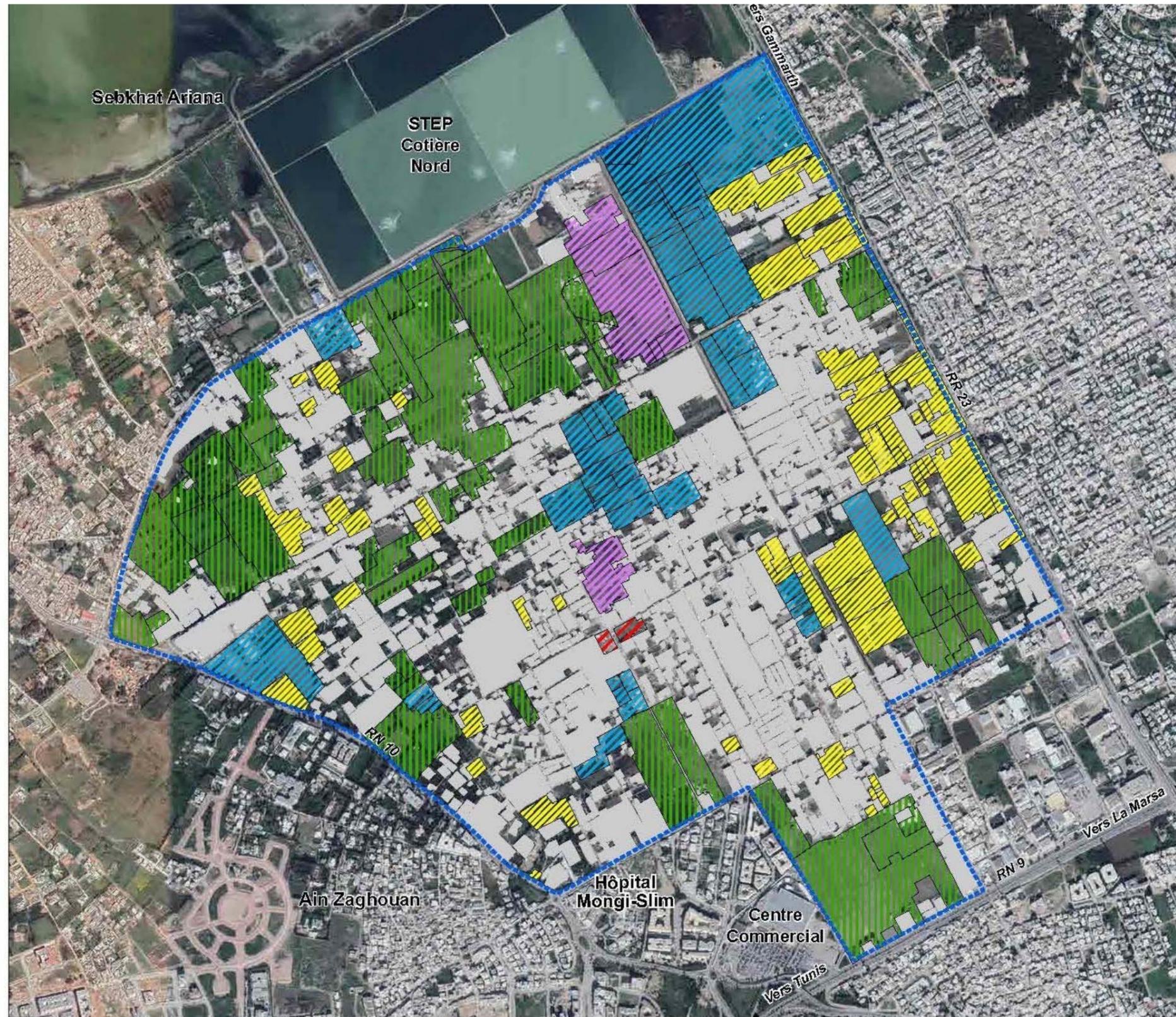
— LIMITE DU PIF



NB : Les informations présentés ici peuvent ne pas être exhaustives

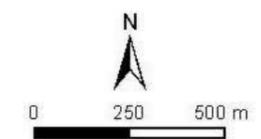


Images Google Earth Pro : Mars 2019.



OCCUPATION DES SOLS DE LA ZONE

- 51 ha Terrains non bâtis clôturés
- 122 ha Terrains cultivés (olivier, céréaliculture, maraîchage)
- 62 ha Terrains non clôturés (nus ou utilisés comme décharge sauvage et/ou plateforme de stockage de matériaux de construction)
- 15 ha Terrains du domaine de l'Etat
- 0.80 ha Terrains non bâtis abritant le marché quotidien (friperie, fruits et légumes)
- 145.5 ha Bâti
- Limite du PIF



Sources : Image Google Earth Pro Mars 2019.
Carte établi par le consultant

6.4.3 - Composante 3 : opérations structurantes

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »								
COMPOSANTE 3 : OPÉRATIONS STRUCTURANTES								
ACTION N° 3.1 : Opération d'ensemble « pilote » sur le secteur de l'équipement public							Nature d'action : AP	
							Catégorie d'action : 3	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Tester des modalités de PPP.						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Volume du financement privé affecté aux aménagements et équipements communs du projet						
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : à estimer dans le cadre des activités 3.1.1 à 3.1.4						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
3.1.1	Prise de contact avec les propriétaires limitrophes au projet	Connaître les intentions et horizons de projet des propriétaires privés	Pilotage de l'activité	Propriétaires privés adjacents / Administrations de tutelle	TCT	-		Investisseurs privés / promotion immobilière / Institutions financières Ministères de tutelle le cas échéant en fonction des types d'équipements
3.1.2	Définition des programmes publics et privé et répartition de droits à bâtir. Mise au point du programme général de l'opération	Répartir les droits à bâtir en fonction des surfaces de parcelles du type de programme et des horizons de projet	Pilotage (avec expertise externe architecte)	Architecte externe expert en programmation		Schéma de répartition des programmes et droits à bâtir disponible		
3.1.3	Établissement du cahier des charges et organisation de la procédure d'appel d'offres pour la Maitrise d'œuvre de l'opération	Mandater un architecte pour piloter le projet et sa construction	Pilotage de l'activité			Contrat de mandat d'architecture signé		
3.1.4	Établissement d'un avant-projet sommaire (APS) et estimation détaillée des coûts	Établir la faisabilité du projet et définir les principales caractéristiques techniques Connaître le coût des aménagements et équipements communs et répartir leur financement en fonction des droits à bâtir	Coordination et suivi du travail de l'architecte	Maitrise d'œuvre d'exécution (MOEx) Bureau d'architectes mandaté		APS		
3.1.5	Établissement d'un protocole d'accord de partenariat public / privé / définition du budget et mobilisation des financements	Signer une convention cadrant les droits et contribution de chaque acteur Assurer et le financement public et les contributions privées au projet	Pilotage de l'activité	Propriétaires privés / promoteurs / Administrations de tutelle		Convention signée		
3.1.6	Établissement du projet d'amélioration foncière	Répartir les assiettes d'intervention en fonction des différents propriétaires	Pilotage de l'activité	OTC/ Conservation foncière		Découpage parcellaire mis à jour		
3.1.7	Marché études et travaux, définition des coûts de construction + coûts de fonctionnement	Déterminer l'aspect du projet, les principes constructifs, les matériaux, le coût prévisionnel et le planning de réalisation et obtenir un permis de construire	Coordination	-	CT	Projet définitif		
3.1.8	Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché de constructions et VRD	Sélectionner des entreprises pour la réalisation du projet			CT/MT	Dossier d'appel d'offres publié		
3.1.9	Exécution de l'opération				CT/MT	PV de suivi de chantier et de Réception de l'opération		

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 3 : OPÉRATIONS STRUCTURANTES

ACTION N° 3.2 : Opération sur les terrains cultivés entre la RN 10 et la rue Charles-de-Gaulle							Nature d'action : AP
							Catégorie d'action : 3
OBJECTIF STRATEGIQUE	Désenclaver la partie ouest du quartier à travers la continuité de la rue Charles-de-Gaulle jusqu'à la RN 10 Tester des modalités de cession gratuite de terrain par report de droits à bâtir. Mise en œuvre d'une planification actée par le PAU de la Commune						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI	-						
					BUDGET ESTIMATIF TOTAL : à estimer dans le cadre de l'activité 3.2.1		
ACTIVITE(S)	OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
3.2.1	Établissement d'une étude d'opportunité et définition de variantes d'emprises de voiries	Pilotage des activités	Propriétaires privés OTC Conservation foncière	CT	Plan d'affectation de détail disponible	A 2.1 A 2.2 A 2.3	Bailleur de fonds Subvention/Prêt CPSC Commune
3.2.2	Identification des surfaces de parcelles impactées et prise de contact avec les propriétaires concernés						
3.2.3	Sélection du tracé de voirie le plus en adéquation avec les velléités des propriétaires						
3.2.4	Établissement d'un plan d'affectation de détail qui formalise la cession au domaine public de la voirie et reporter les droits à bâtir afférents sur les parcelles concernées.						
3.2.5	Consultation des propriétaires sur le projet de plan d'affectation de détail						
3.2.6	Le cas échéant, adaptation du plan et engagement de la procédure formelle d'adoption du Plan de détail						
3.2.7	Parallèlement au traitement du permis de construire de la première opération portée par un acteur privé, développement de l'étude préalable du projet routier	Coordination	Commune Gouvernorat MEHI	MT	Budget provisionné		
3.2.8	Coordination avec les institutions en charge de l'installation des réseaux						
3.2.9	Inscription du projet au budget d'investissement.						
3.2.10	Développement du projet de voirie définitif						
3.2.11	Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché des travaux						
3.2.12	Exécution et suivi de la réalisation des voiries						

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)	Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	29	30	31	32			
3.2.1	Établissement d'une étude d'opportunité et définition de variantes d'emprises de voiries	1	2	3	4	5	6																														
3.2.2	Identification des surfaces de parcelles impactées et prise de contact avec les propriétaires concernés					1	2	3	4	5	6																										
3.2.3	Sélection du tracé de voirie le plus en adéquation avec les vellétés des propriétaires									1	2	3																									
3.2.4	Établissement d'un plan d'affectation de détail qui formalise la cession au domaine public de la voirie et reporter les droits à bâtir afférents sur les parcelles concernées.											1	2	3	4																						
3.2.5	Consultation des propriétaires sur le projet de plan d'affectation de détail														1	2																					
3.2.6	Le cas échéant, adaptation du plan et engagement de la procédure formelle d'adoption du Plan de détail																1	2	3																		
3.2.7	Parallèlement au traitement du permis de construire de la première opération portée par un acteur privé, développement de l'étude préalable du projet de voirie																		1	2	3	4	5	6													
3.2.8	Coordination avec les institutions en charge de l'installation des réseaux																						1	2	3												
3.2.9	Inscription du projet au budget d'investissement.																								1	2	3	4	5	6							
3.2.10	Développement du projet de voirie définitif																																1	2	3	4	
3.2.11	Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché des travaux																																				
3.2.12	Exécution et suivi de la réalisation des voiries																																				



PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 3 : OPÉRATIONS STRUCTURANTES

ACTION N° 3.3 : Opération pilote en accompagnement du projet de PCI							Nature d'action : ANP	
							Catégorie d'action : 3	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Offrir une opportunité de relocalisation aux habitants impactés par la mise en œuvre du projet de PCI						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		L'indicateur ne pourra être défini que dans le cas où le projet de PCI est mis en oeuvre (étude/projet relevant de la DHU)						
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : Activité d'accompagnement de l'UGPO						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
3.3.1	Recensement des parcelles et constructions impactées par le projet de PCI sur la base de l'enquête foncière ciblée (action 2.2)	Connaître l'ampleur des impacts aux constructions et parcelles	Pilotage des activités	DHU	TCT	Nombre de constructions relocalisées sur le territoire	A. 2.1 A. 2.2 A. 2.3	Il s'agit d'une activité d'accompagnement. Pas de budget à définir dans le cadre de cette action tant que les études techniques définitives de PCI menées par la DHU ne sont pas disponibles.
3.3.2	Identification sur la base des enquêtes foncières (actions 2.1 et 2.3) des terrains disponibles pour une relocalisation	Disposer d'une banque de terrain permettant d'envisager des relocalisations si nécessaire.						
3.3.3	Négociation foncière pour la mise à disposition d'un terrain pour la relocalisation	Disposer formellement d'un terrain						
3.3.4a	Lorsque cela est possible, accompagnement technique dans l'élaboration d'un projet de restructuration in situ (reconstruction sur une partie du terrain afin de libérer les emprises PCI)	Offrir une opportunité de maintien des habitants en place.						
3.3.4b	Accompagnement technique dans l'élaboration d'un projet de lotissement par les bénéficiaires sur le terrain disponible.	Offrir une opportunité de relocalisation aux habitants lourdement impactés.	-	CT				
3.3.5	Accompagnement dans la recherche de financement (cas échéant, mise à disposition d'un prêt à taux préférentiel)	Permettre aux habitants impactés de supporter les coûts de réinstallation						Fonds renouvelable

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE) : à établir par l'UGPO en concertation avec la DHU et en fonction de l'avancement effectif du projet piloté par la DHU.

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 3 : OPÉRATIONS STRUCTURANTES

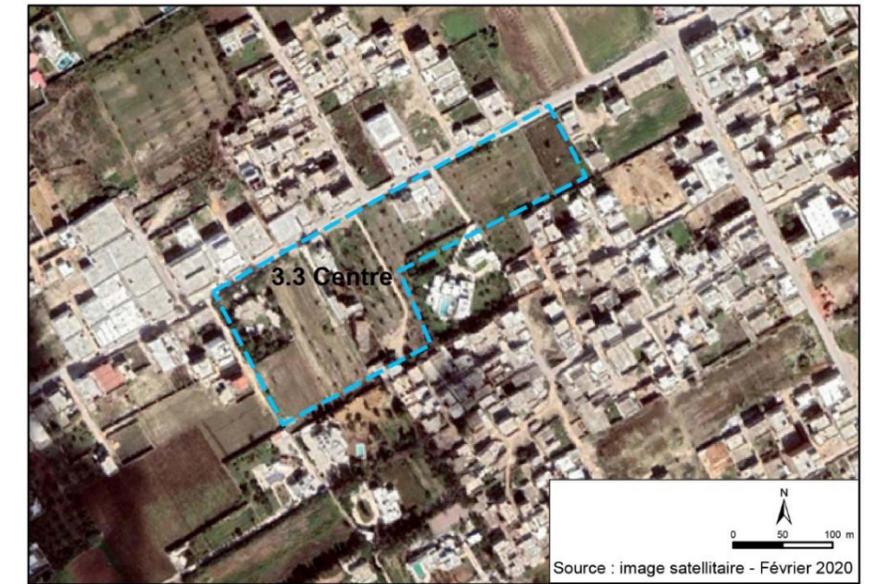
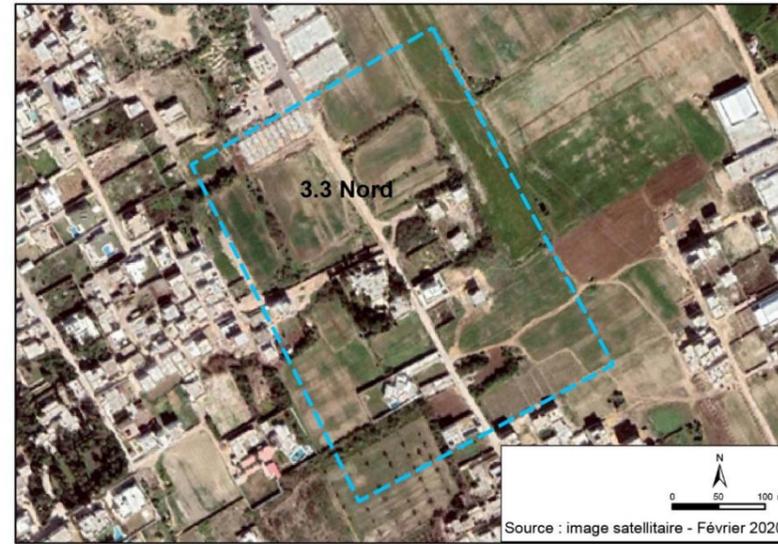
ACTION N° 3.4 : Opération « pilote » de production d'équipement public et/ou de logement social en partenariat public/privé							Nature d'action : AP			
							Catégorie d'action : 3			
OBJECTIF STRATEGIQUE	Tester des modalités de production d'équipement public ou de logement à caractère social en partenariat public/privé Jouer un rôle moteur dans le développement du quartier. Valoriser des terrains libres dans une démarche concertée avec les acteurs économiques									
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI	Des équipements publics sont réalisés, des logements sociaux sont construits									
					BUDGET ESTIMATIF TOTAL : sera défini dans le cadre des activités 3.4.1 à 3.4.4					
ACTIVITE(S)	OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES			
3.4.1	Identification sur la base des enquêtes foncières (actions 2.1 et 2.3) des terrains disponibles pour une relocalisation	Pilotage de l'activité	AFH SNIT et institutions de tutelle Propriétaires	TCT	Nombre de terrains disponibles identifiés	A. 2.1 A. 2.3	Investisseurs privés Promotion immobilière privée SNIT /SPROLS Institutions financières			
3.4.2	Négociation foncière pour la mise à disposition d'un terrain									
3.4.3	Prise de contact avec les propriétaires limitrophe au terrain sélectionné									
3.4.4	Définition d'un programme d'équipement				Programme d'équipement validé					
3.4.5	Établissement d'un protocole d'accord de partenariat public / privé				Convention signée					
3.4.6	Définition d'un cahier des charges et organisation de la procédure d'appel d'offres pour la Maitrise d'Œuvre				CT			Contrat de mandat signé		
3.4.7	Établissement d'un avant-projet sommaire (APS) incluant la participation de l'ensemble des acteurs concernés							APS validé		
3.4.8	Recherche de financements									
3.4.9	Cas échant, établissement d'un projet d'amélioration foncière									
3.4.10	Établissement d'un avant-projet détaillé (APD) de la construction et suivi de la procédure d'autorisation de construire, incluant la participation de l'ensemble des acteurs concernés			Coordination des activités				MT	APD validé	
3.4.11	Développement du projet définitif : études techniques								Établir les plans d'exécutions permettant la réalisation du projet.	PD validé
3.4.12	Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché								Sélectionner des entreprises pour la réalisation du projet	Appel d'offres publié
3.4.13	Exécution de l'opération									PV de suivi de chantier et réception

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)	Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33			
3.4.1	Identification sur la base des enquêtes foncières (actions 2.1 et 2.3) des terrains disponibles pour une relocalisation	1	2	3																																	
3.4.2	Négociation foncière pour la mise à disposition d'un terrain				1	2	3	4	5	6	7	8	9																								
3.4.3	Prise de contact avec les propriétaires limitrophe au terrain sélectionné												1	2	3																						
3.4.4	Définition d'un programme d'équipement															1	2	3	4	5	6																
3.4.5	Établissement d'un protocole d'accord de partenariat public / privé																			1	2	3	4														
3.4.6	Définition d'un cahier des charges et organisation de la procédure d'appel d'offres pour la Maitrise d'Œuvre																						1	2	3	4											
3.4.7	Établissement d'un avant-projet sommaire (APS) incluant la participation de l'ensemble des acteurs concernés																										1	2	3	4	5	6	7	8			
3.4.8	Recherche de financements																														1	2	3	4			
3.4.9	Cas échant, établissement d'un projet d'amélioration foncière																																				
3.4.10	Établissement d'un avant-projet détaillé (APD) de la construction et suivi de la procédure d'autorisation de construire, incluant la participation de l'ensemble des acteurs concernés																																				
3.4.11	Développement du projet définitif : études techniques																																				
3.4.12	Établissement des dossiers d'appel d'offres et organisation de la procédure de passation de marché																																				
3.4.13	Exécution de l'opération																																				



***Les terrains non bâtis identifiés
dans le cadre de l'étude de faisabilité pour les actions 3.2, 3.3 et 3.4***



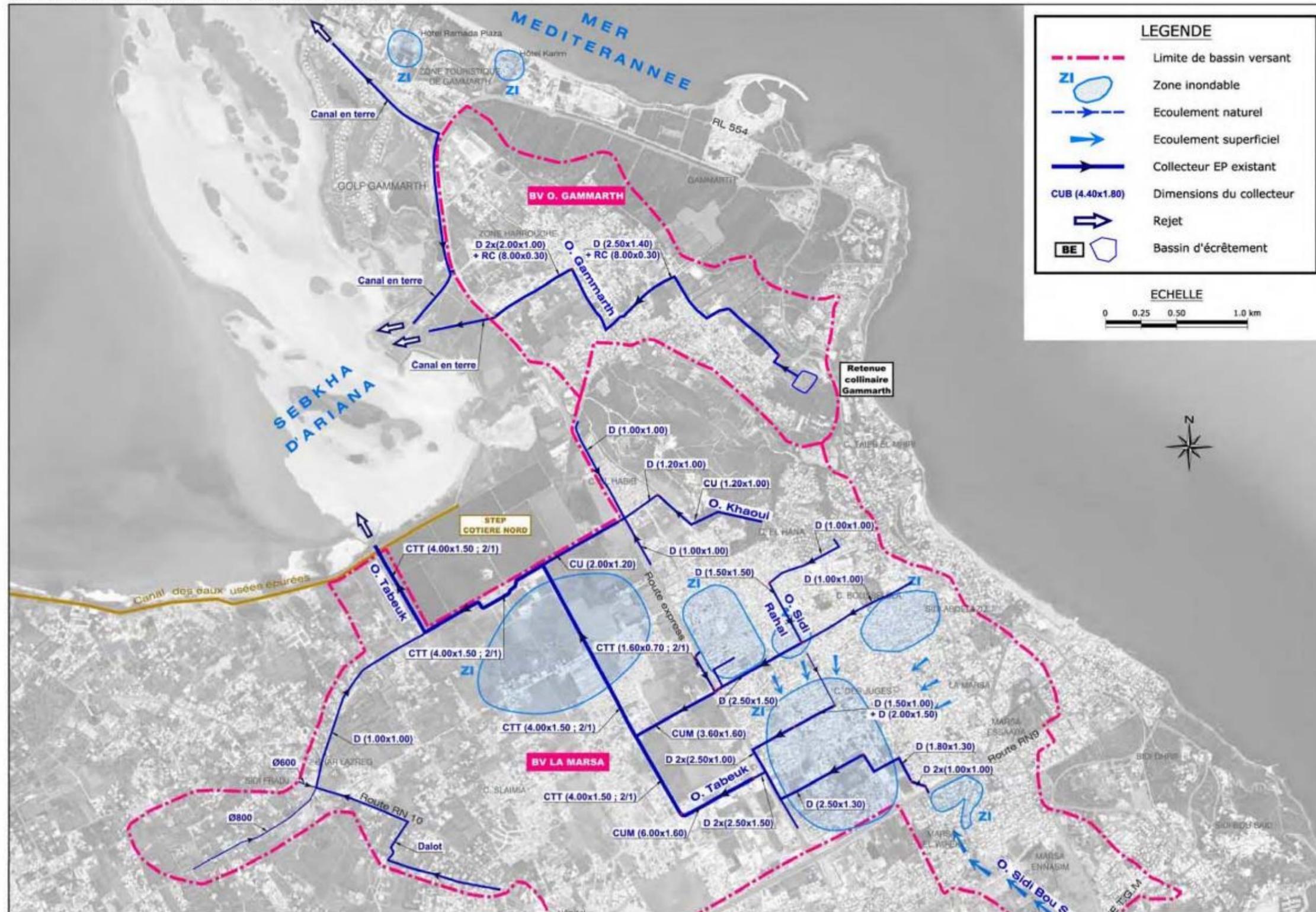
6.4.4 - Composante 4 : Sécurité et gestion des risques

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »								
COMPOSANTE 4 : SECURITE ET GESTION DES RISQUES								
ACTION N° 4.1 : Mise en œuvre du projet de PCI des zones Nord et Est du Grand Tunis							Nature d'action : AP	
							Catégorie d'action : 3	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Réduire la récurrence et l'intensité des phénomènes d'inondation						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Volume du financement privé aux aménagements et équipements communs du projet				BUDGET ESTIMATIF TOTAL : Suivant programme DHU et budget MEHI		
		Ensemble des habitants et des acteurs économiques du territoire de Bhar Lazreg						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
4.1.1	Avis préalable de la DHU et Sécurisation du foncier dédié au bassin d'écroulement	Permettre la réalisation des infrastructures programmées	Coordination des activités	Propriétaires Habitants	TCT	-	A.1.1 A.1.5 A.2.2 A.3.3	Sur financement obtenu par le Ministère de tutelle
4.1.1.1	Information du public Panneau d'information sur site	Expliciter les enjeux aux habitants / Les faire adhérer au projet	Pilotage de l'activité	Associations actives à Bhar Lazreg		Nombre de séances de présentation tenues au siège d'Arrondissement		
4.1.1.2	Sécurisation du foncier : expropriation pour cause d'utilité publique /acquisition de parcelle	Création du bassin d'écroulement	Coordination des activités	DHU	CT à MT	Inscription de la parcelle au DPH		
4.1.2	Suivi de l'actualisation des études techniques auprès de la DHU	Coordination technique et institutionnelle avec la DHU des études et des travaux de PCI concernant le territoire de Bhar Lazreg				-		

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

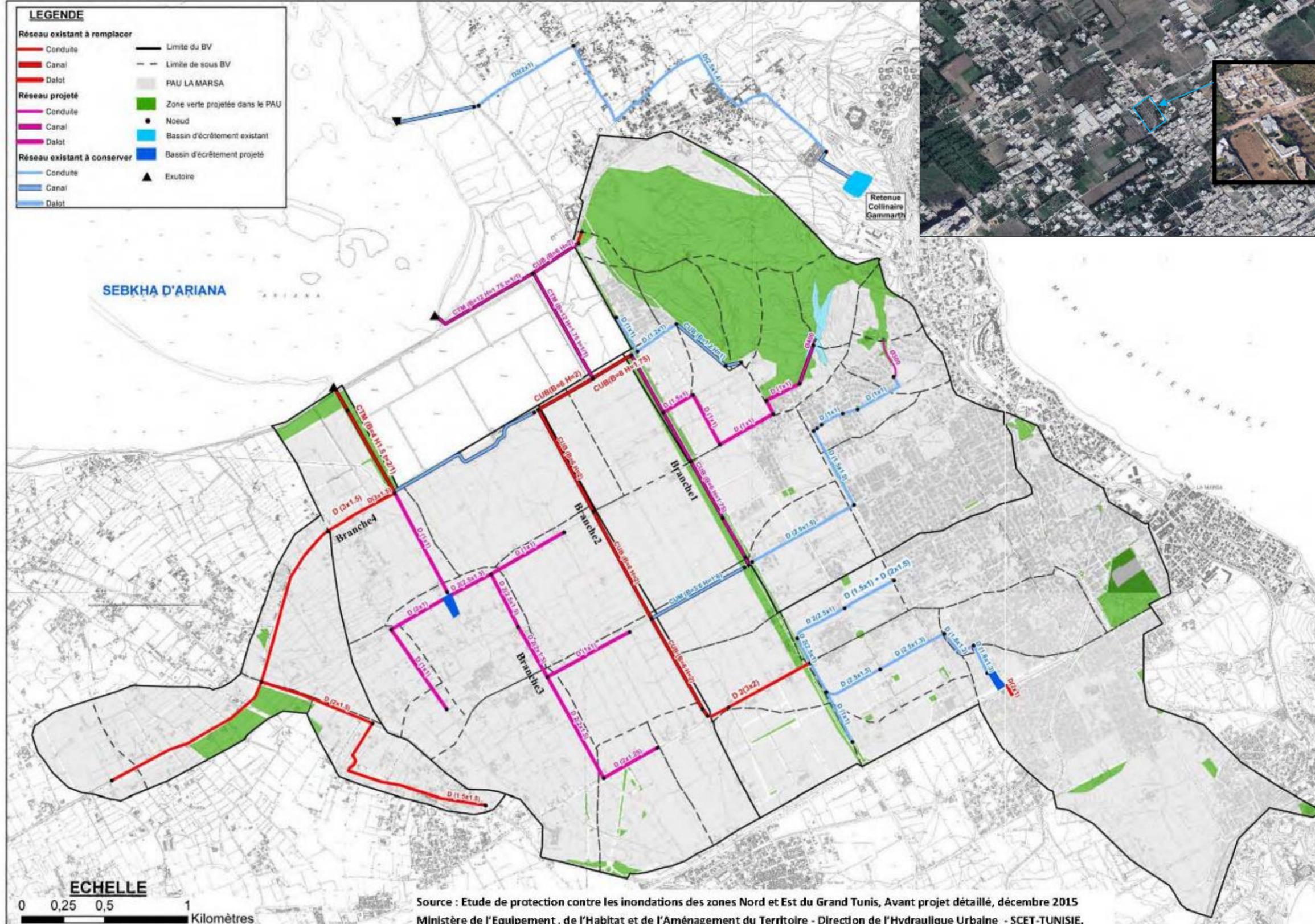
ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4.1.1	Avis préalable de la DHU et Sécurisation du foncier dédié au bassin d'écroulement																									
4.1.1.1	Information du public Panneau d'information sur site		1	2	3																					
4.1.1.2	Sécurisation du foncier : expropriation pour cause d'utilité publique /acquisition de parcelle					1	2	3	4	5	6															
4.1.2	Suivi de l'actualisation des études techniques auprès de la DHU																									

Les zones inondables du bassin versant de la Marsa



Source : Etude de protection contre les inondations des zones Nord et Est du Grand Tunis, Avant projet détaillé, décembre 2015 - Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire - Direction de l'Hydraulique Urbaine - SCET-TUNISIE.

Le réseau des eaux pluviales projeté pour le bassin versant de la Marsa

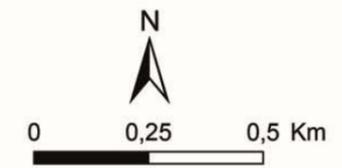


PLAN DU RESEAU DE DRAINAGE
 Etude de protection contre les inondations
 des zones Nord et Est du Grand Tunis-2016
 Images satellitaires : 02-12-2019.



- Réseau existant à remplacer**
- Conduite
 - Canal
 - Dalot
- Réseau projeté**
- Conduite
 - Canal
 - Dalot
- Réseau existant à conserver**
- Conduite
 - Canal
 - Dalot
- Noeud
 - ▲ Exutoire
 - Bassin d'écrêtement projeté

--- Limite de la zone d'étude



PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 4 : SECURITE ET GESTION DES RISQUES

ACTION N° 4.2 : Démolition des couvertures partielles sur le canal de l'Oued Tabek							Nature d'action : AP		
							Catégorie d'action : 1		
OBJECTIF STRATEGIQUE		Assurer la sécurité des biens et des personnes – Assurer le bon fonctionnement des infrastructures publiques.							
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Aucune nouvelle construction sur l'emprise du canal					BUDGET ESTIMATIF TOTAL : 60 000 DT pour les études techniques détaillées		
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES	
4.2.1	Préparations techniques des actions de démolition : identification des points et vérification du maintien de la desserte des constructions existantes	Fonctionnement normal du canal Oued Tabek	Pilotage des activités	DHU : pour identification des points de franchissement à démolir	TCT		A.1.1 A.1.4 A.1.5 A.2.2	Commune de la Marsa pour les opérations de démolition	
4.2.2	Information /Sensibilisation des habitants sur les actions : vulgarisation auprès des habitants	Faire comprendre les enjeux des opérations et faire adhérer les habitants au projet	Pilotage des activités	Société civile / Associations/ DHU / Police municipale	CT	Nombre de séances de présentation/ sensibilisation			
4.2.3	Opérations de démolitions	Suppression des sources de dysfonctionnement du canal	Coordination des activités	Police municipale	CT	Nombre de couvertures sur canal démolies			
4.2.4	Contrôle et surveillance / Sensibilisation préventive des habitants	Préserver le canal et les conditions de son bon entretien		Police municipale	CT	Nombre de couvertures non autorisées reconstruites ou nouvelles (objectif = 0)			

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)	Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
4.2.1	Préparations techniques des actions de démolition : identification des points et vérification du maintien de la desserte des constructions existantes	1	2	3	4																				
4.2.2	Information /Sensibilisation des habitants sur les actions : vulgarisation auprès des habitants		1	2	3	4	5	6	7																
4.2.3	Opérations de démolitions							1	2	3	4														
4.2.4	Contrôle et surveillance / Sensibilisation préventive des habitants								1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17



Problématique de la gestion des infrastructures de drainage des eaux pluviales

— Canal principal (Oued Tabek)

↔ Passages réglementaires sur le Canal

On compte :

- 4 passages réglementaires sur canal
- 21 couvertures partielles non réglementaires.



Zoom 1



Partie non couverte du canal

Zoom 2

Couvertures partielles du canal non réglementaires :
- accès aux constructions aménagés par les habitants



PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 4 : SECURITE ET GESTION DES RISQUES

ACTION N° 4.3 : Programme de plantation du territoire et mobilier urbain

Nature d'action : 2

Catégorie d'action : AP

OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer le cadre de vie et la résilience face aux changements climatiques						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Superficies plantées, nombre d'arbres plantés à T0			BUDGET ESTIMATIF TOTAL : 300 000 DT (enveloppe fournie à titre indicatif mais suffisamment conséquente pour des études, des aménagements significatifs et des activités de reprise des plantations)			
		Superficies plantées, nombre d'arbres plantés T+ 1 année						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
4.3.1	Identification des zones favorables aux opérations de plantations et mobilier urbain	Assurer la faisabilité technique des opérations / Cadrage préliminaire des investissements	Pilotage des activités	Associations/ ONG/ Professionnels/	CT	Plan d'identification des espaces à planter validé Identification des espaces pour mise en place de mobilier urbain	A. 1.2 A. 1.3 A. 1.5 A. 2.1 A. 2.2 A. 5.1 A. 6.7	ONG / Bailleurs de fonds / Subvention CPSC
4.3.2	Présentation de l'action et Séance de concertation / Approche participative avec les habitants de la zone	Les habitants sont impliqués dans l'action garantissant une meilleure pérennité des investissements		Associations/ ONG/ Professionnels/	CT	-		
4.3.3	Mise au point du plan final du programme et des spécifications techniques	Cadrage technique final des opérations de plantation		Associations/ ONG/ Professionnels/	CT	Plan de plantation validé		
4.3.4	Affichages et information du public	Information des habitants et adhésion au projet		Associations/ ONG/ Professionnels/	CT	-		
4.3.5	Etablissement du plan de gestion et d'entretien (qui/quoi/comment)	Assurer la durabilité des investissements		Associations/ ONG/ Professionnels/	CT	Plan de gestion validé		
4.3.6	Opérations de plantations	Assurer la pérennité de l'opération. Amélioration du cadre de vie des populations. Sensibiliser les générations futures.		Associations/ ONG/ Professionnels/ Etablissements scolaires : volontariat, action citoyenne	CT	Nombre d'arbres plantés		
4.3.7	Mise en œuvre des activités de suivi et d'entretien		Coordination des activités	Associations/ ONG/ Professionnels/	MT	-		

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
4.3.1	Identification des zones favorables aux opérations de plantations		1	2	3	4														
4.3.2	Présentation de l'action et Séance de concertation / Approche participative avec les habitants de la zone					1	2	3	4	5	6	7								
4.3.3	Mise au point du plan final du programme et des spécifications techniques								1	2	3	4	5	6	7	8				
4.3.4	Affichages et information du public															1	2	3		
4.3.5	Etablissement du plan de gestion et d'entretien (qui/quoi/comment)													1	2	3	4	5		
4.3.6	Opérations de plantations (Novembre à Janvier)																		1	2
4.3.7	Mise en œuvre des activités de suivi et d'entretien																			



PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »							
COMPOSANTE 5 : MOBILITE – TRANSPORT							
ACTION N° 5.1 : Mise en place d'un plan de circulation (y compris les modes de déplacements doux) et de stationnement							Nature d'action : ANP
							Catégorie d'action : 1
OBJECTIF STRATEGIQUE	Organiser les flux sur le territoire, améliorer les conditions de déplacements, assurer la sécurité des personnes						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI	-						
BUDGET ESTIMATIF TOTAL : 300 000 DT (budget étude)							
ACTIVITE(S)	OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
5.1.1	Préparation des TDR pour les études techniques, consultation et signature convention d'étude	Disposer d'un cadre d'intervention préalable à la concrétisation des aménagements et équipements sur le terrain.	Pilotage (en charge de l'élaboration des TDR)	- AUGT	TCT	A.O lancé	CPSC Commune de la Marsa Bailleurs de Fonds (Don)
5.1.2	Etudes techniques du plan de circulation et estimations des coûts d'investissement et d'entretien y compris séances de consultation du Public		Pilotage : Maitrise d'ouvrage de l'étude/ Validation technique	- Associations nationales de Sécurité Routière - Ministère du Transport	CT	-	
5.1.3	Approbation du Plan de circulation par la Commune. Présentation du Plan de circulation aux habitants et aux acteurs économiques de Bhar Lazreg		Coordination des activités	- MEHI	CT	Plan de circulation validé	

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)	Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5.1.1	Préparation des TDR pour les études techniques, consultation, signature convention d'étude	1	2	3	4	5	6												
5.1.2	Etudes techniques du plan de circulation et estimations des coûts d'investissement et d'entretien y compris séances de consultation du Public							1	2	3	4	5	6	7	8	9			
5.1.3	Approbation du Plan de circulation par la Commune. Présentation du Plan de circulation aux habitants et aux acteurs économiques de Bhar Lazreg																1	2	3

QUEL EST LE PROBLEME ? QUEL EST L'OBJECTIF A ATTEINDRE ?

Caractériser et analyser la situation problématique avant de s'attaquer au plan de circulation

DIAGNOSTIC - ANALYSE	PREMIÈRES QUESTIONS À SE POSER
	Quel est le rôle des voiries concernées dans la hiérarchisation du réseau ?
	Quel est le type de trafic présent (origine-destination) ?
	Quelle est la charge de trafic ? Le pourcentage de poids lourds ?
	Quelle est la vitesse pratiquée ? Est-elle adéquate ?
	Le quartier est-il traversé par des lignes de transport en commun ? A quelle fréquence ?
	Quel est le rôle de la voirie pour le piéton ? S'agit-il d'un cheminement structurant ?
	Quel est le rôle de la voirie pour le cycliste ? S'agit-il d'un itinéraire structurant ?
	Y a-t-il du stationnement ? Quel taux d'occupation ? Quelle durée ? Quelle rotation ?
	Quel est le statut du quartier ? Quelle est la nature de la vie locale ? (activités, logement, densité du bâti...)
	La zone est-elle accidentogène ?
	Quel est l'espace disponible ?

SYNTHÈSE	QUELS SONT LES ÉLÉMENTS DÉTERMINANTS ? QUELLES SONT LES CONTRAINTES ?
	A quel résultat veut-on arriver ? (réduire la vitesse, empêcher un trafic non désiré...)
	Quelle est la marge de manoeuvre ? Quels sont les paramètres sur lesquels il sera possible de travailler ?

PANEL DE MESURES À EXPLORER	QUELS SONT LES OUTILS DISPONIBLES
	Stratégie de régulation des flux aux carrefours (régime de priorités, feux...)
	Statut de la voirie (90, 70, 50, 30, 20 km/h...)
	Plan de circulation (boucles, voies sans issue, sens uniques...)
	Calibrage / partage de l'espace public

CONCEPT	MESURES RETENUES
	Gabarit cohérent avec la fonction de la voirie et les charges de trafic
	Définition des vitesses autorisées
	Sens de circulation
	Distribution de l'espace en fonction des différents types d'utilisateurs

MISE EN OEUVRE	CONCRÉTISATION SUR LE TERRAIN
	Aménagements: organisation de l'espace, dispositifs divers, marquages...
	Plan de signalisation
	Le cas échéant : régulation du (des) carrefour(s)

EVALUATION	OBSERVATION DES COMPORTEMENTS, LES MESURES PRISES PERMETTENT-ELLES DE SATISFAIRE L'OBJECTIF ?
	Comptage de véhicules
	Comptage de vitesses
	Sécurité des mouvements
	Réactions des usagers
	Réactions des riverains
	Impact sur les voiries proches

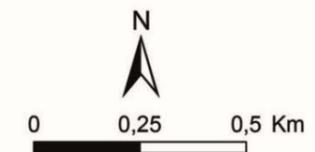
Extrait du document pédagogique « Le CeMatelier_n°3/2015 - SPW »
(spw.wallonie.be)



**LES ROUTES PROJÉTÉS PAR
LE DOCUMENT DE TRAVAIL DU PAU
DE LA MARSA EN COURS DE REVISION
(Janvier 2020)**

	Emprise (m)	Longueurs cumulés (km)
	35	1.97
	30	3.15
	15	12.45
	12	21.00

Limite de la zone d'étude



Sources : Images satellitaires : 02-12-2019.
Carte établie par le consultant

**Connexions de la zone au réseau routier principal
(Les Points d'entrée à Bhar Lazreg)**

Les connexions sur la RN10



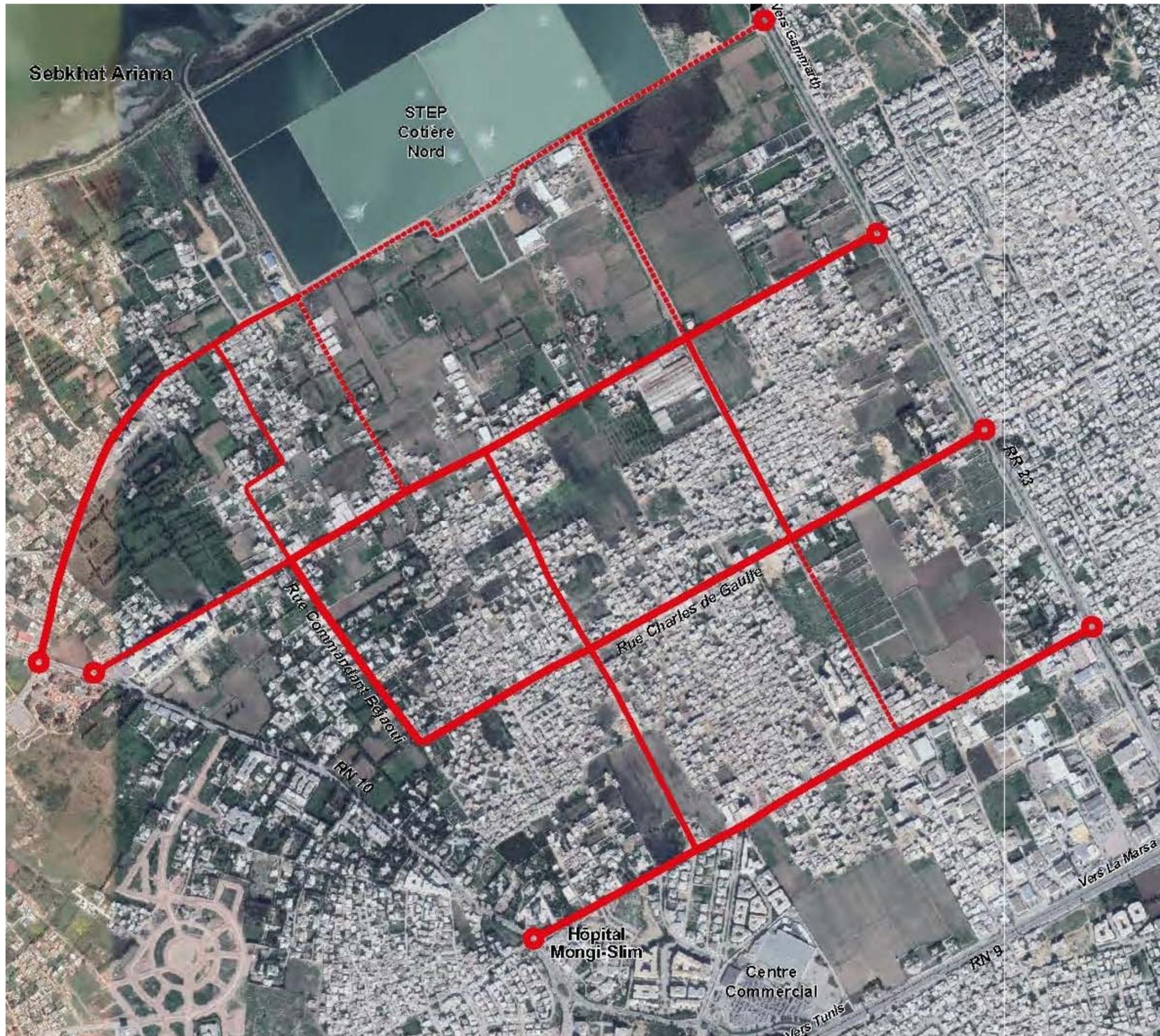
Les connexions sur la RN9

Il n'y a pas de connexions véhiculaires directes du quartier depuis la RN9



Les connexions sur la RR23





CARACTERISATIONS DE LA VOIRIE DU QUARTIER

Voie revêtue - Eclairage public installé

- ▬ Emprise de 10 m (y compris trottoirs)
- ▬ Emprise de 7 m (y compris trottoirs)
- ▬ Emprise de 5 m (y compris trottoirs)

Voie non revêtue / pistes

- ⋯ Emprise de 5 m

Sources : Images Google Earth Pro : Mars 2019.
Carte établie par le consultant

SCET
TUNISIE

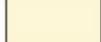
urbaplan

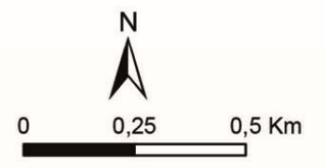


CARACTERISATION DES AXES STRUCTURANTS DE LA ZONE DE BHAR LAZREG



-  Prépondérance de l'activité artisanale (activité mécanique auto, réparation, vente) et habitat
-  Prépondérance de l'habitat et des petits commerces de proximité
-  Forte prépondérance de l'habitat
-  Axe de commerces spécialisés (meubles d'intérieur, meubles de jardins, piscines, décoration) et complexes immobiliers

 Bâti



Sources : Images Google Earth Pro : Mars 2019.
Carte établi par le consultant

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 5 : MOBILITE – TRANSPORT

ACTION N° 5.2 : Mise en place de la signalisation routière (signalisation horizontale et verticale)

Nature d'action : AP

Catégorie d'action : 3

OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer les conditions de déplacements et la sécurité des personnes						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		-						
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : le budget sera établi dans le cadre de l'activité 5.2.1						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
5.2.1	Mobilisation d'une expertise Court terme (appui à l'UGPO) en sécurité routière	Apport d'un savoir-faire technique dans la mise en œuvre de l'action	Pilotage des activités	Programme Nations Unies MEHI (DGPC) Associations et ONG	CT	Cahier des charges de l'expert	Le Plan de circulation aura été préalablement validé.	Prêt CPSCCL Commune Bailleurs de fonds
5.2.2	Procédure de lancement des études détaillées de signalisation routière	Un dossier technique dans les règles de l'Art et conformément aux normes et bonnes pratiques est disponible			CT	-		
5.2.3	Mise au point des études techniques détaillées de signalisation				CT	-		
5.2.4	Phase de réalisation des aménagements				CT	Nombre d'aménagements réalisés		

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NETS D'ACTIVITES)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5.2.1	Mobilisation d'une expertise Court terme (appui à l'UGPO) en sécurité routière		1	2	3	4	5	6												
5.2.2	Procédure de lancement des études détaillées de signalisation routière								1	2	3	4	5	6	7	8	9			
5.2.3	Mise au point des études techniques détaillées de signalisation																	1	2	3
5.2.4	Phase de réalisation des aménagements																			



PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »								
COMPOSANTE 5 : MOBILITE – TRANSPORT								
ACTION N° 5.3 : Nomenclature des axes (voirie) et pose de plaques d'identification /Adressage							Nature d'action : AP	
							Catégorie d'action : 2	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Assurer des services de proximité de première importance (accès aux soins et aux secours, courrier, services de livraison) / Améliorer la fiscalité communale						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		L'adressage est opérationnel à l'horizon 2023						
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : 400 000 DT (sera affiné le cadre des activités 5.3.3)						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
5.3.1	Concertation préalable des concessionnaires STEG et SONEDE / Estimation préliminaire des coûts	Le territoire dispose d'une couverture d'adresses normées	Pilotage opérationnel de l'action. Directement impliquée dans le déploiement des activités et dans le suivi des opérations.	La Poste STEG et SONEDE (tables de correspondance avec les compteurs) OTC AUGT Artisans implantés à Bhar Lazreg pour la réalisation des plaques (approche sponsoring pour optimiser les coûts de fabrication et de pose)	TCT	-	A. 5.1	Prêt ou subvention CPSCL Banque Mondiale (*) Autre bailleur de fonds international
5.3.2	Action d'information et de sensibilisation des habitants et des acteurs économiques					-		
5.3.3	Identification de toutes les voies (diagnostic détaillé) et détermination du type de voie (avenue, boulevard, rue, impasse, place)					-		
5.3.4	Localisation des points d'adresse et numérotation des voies /Attribution d'un nom pour toutes les voies					-		
5.3.5	Approbation du projet par le Conseil Municipal de la Commune de la Marsa				CT	Le Conseil Municipal approuve		
5.3.6	Diffusion de l'information aux administrations concernées (Poste, cadastre, AUGT, etc.)				CT	-		
5.3.7	Réalisation de la signalétique : Du territoire : avec mise en place des plaques de dénomination des voies Des constructions par distribution de plaques				CT	Nombre de plaques produites et installées		

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NETS D'ACTIVITES)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
5.3.1	Concertation préalable des concessionnaires STEG et SONEDE, estimations préliminaires des coûts		1	2																
5.3.2	Information et sensibilisation des habitants et des acteurs économiques		1	2									1	2						
5.3.3	Identification de toutes les voies (diagnostic détaillé) et détermination du type de voie (avenue, boulevard, rue, impasse, place)			1	2	3	4	5	6	7										
5.3.4	Localisation des points d'adresse et numérotation des voies Attribution d'un nom pour toutes les voies (avec approche participative pour les noms des voies)										1	2	3	4						
5.3.5	Approbation du projet par le Conseil Municipal de la Commune de la Marsa														1	2				
5.3.6	Diffusion de l'information aux administrations concernées (Poste, cadastre, AUGT, etc.)																1	2	3	
5.3.7	Réalisation de la signalétique : - Du territoire : avec mise en place des plaques de dénomination des voies - Des constructions par distribution de plaques																			

(*) Support méthodologique rapport établi par la Banque Mondiale « Le développement en marche, rapport n° 32923 Adressage et gestion des villes » Catherine Farvacque-Vitkovic, Lucien Godin, Hugues Leroux, Florence Verdet et Roberto Chavez. **Ce rapport comporte un manuel d'adressage.**

—▶ Les délais de mise en place de la signalétique seront définis dans le cadre de l'activité 5.3.2.

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 5 : MOBILITE – TRANSPORT

ACTION N° 5.4 : Mise à niveau de la voirie principale et secondaire de la zone (réalisation des travaux) conformément au plan de circulation et au PAU								Nature d'action : AP
								Catégorie d'action : 3
OBJECTIF STRATEGIQUE	Mise à niveau des infrastructures de base du territoire, amélioration des conditions de déplacement des usagers							
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI	Linéaire total de voirie mise à niveau							
Population et acteurs économiques, services publics					BUDGET ESTIMATIF TOTAL : sera établi dans le cadre de l'activité 5.4.1			
ACTIVITE(S)	OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	BUDGET ESTIMATIF	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
5.4.1	Etat des lieux/Diagnostic rapide et identification des axes à aménager/mettre à niveau / priorisation des axes / Définition des enveloppes budgétaires et recherches de financements concertation des habitants et des acteurs économiques	Un projet réaliste du point de vue technique et financier	ARRU AUGT	TCT	Plan de mise à niveau de la voirie approuvé	A. 4.3 Les autres actions de la composante 5	Budget UGPO mobilisation d'expertise ponctuelle	Bailleurs de fonds internationaux
5.4.2	Convention de MOD entre la Commune de la Marsa et l'ARRU pour la réalisation des études et la supervision des travaux de réalisation			Coordination des activités	CT		-	
5.4.3	Consultations et études	Amélioration notable des conditions de circulation et de sécurité sur les axes importants du territoire	Appui aux activités	CT à MT	-		-	
5.4.4	Phase de réalisation des travaux			MT	Travaux réalisés		-	

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NETS D'ACTIVITES)

ACTIVITE(S)	Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	
5.4.1	Etat des lieux/Diagnostic rapide et identification des axes à aménager/mettre à niveau / Définition des enveloppes budgétaires et recherches de financements	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																			
5.4.2	Convention de MOD entre la Commune de la Marsa et l'ARRU pour la réalisation des études et la supervision des travaux de réalisation										1	2	3	4	5	6																
5.4.3	Consultation et études																1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
5.4.4	Phase de réalisation des travaux																															

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 5 : MOBILITE – TRANSPORT

ACTION N° 5.5 : Mise en place d'une/plusieurs ligne(s) de bus (Transports en commun)							Nature d'action : AP
							Catégorie d'action : 2
OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer les conditions de mobilité des populations.					
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Ligne de bus fonctionnelle – Niveau de fréquentation de la ligne				BUDGET ESTIMATIF TOTAL : Sera établi par l'UGPO dans le cadre des activités 5.5.1 et 5.5.2	
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES
5.5.1	Concertation préliminaire avec les services de la TRANSTU et les transporteurs privés	Cadrage préliminaire/vérification des conditions de base de la faisabilité et identification des points éventuels de difficultés pour ne pas créer des attentes	Pilotage direct des activités / En charge des actions de concertation	TRANSTU / Transporteurs privés AUGT	TCT	-	- Toutes les actions de la composante 5 - Action 6.3
5.5.2	Définition du parcours de la ligne et des arrêts de bus dans le territoire y compris approche participative	Répondre aux besoins des populations en proposant un parcours optimal	Coordination des activités		CT		
5.5.3	Mise en place des équipements et mise en service de(s) ligne(s)		Coordination des activités		CT		
SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES							
Cf. plans de financement du Ministère du Transport et TRANSTU							

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois														
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
5.5.1	Concertation préliminaire avec les services de la TRANSTU	1	2	3	4	5	6									
5.5.2	Définition du parcours de la ligne et des arrêts de bus dans le territoire y compris approche participative						1	2	3	4						
5.5.3	Mise en place des équipements et mise en service de(s) ligne(s)										1	2	3	4	5	6

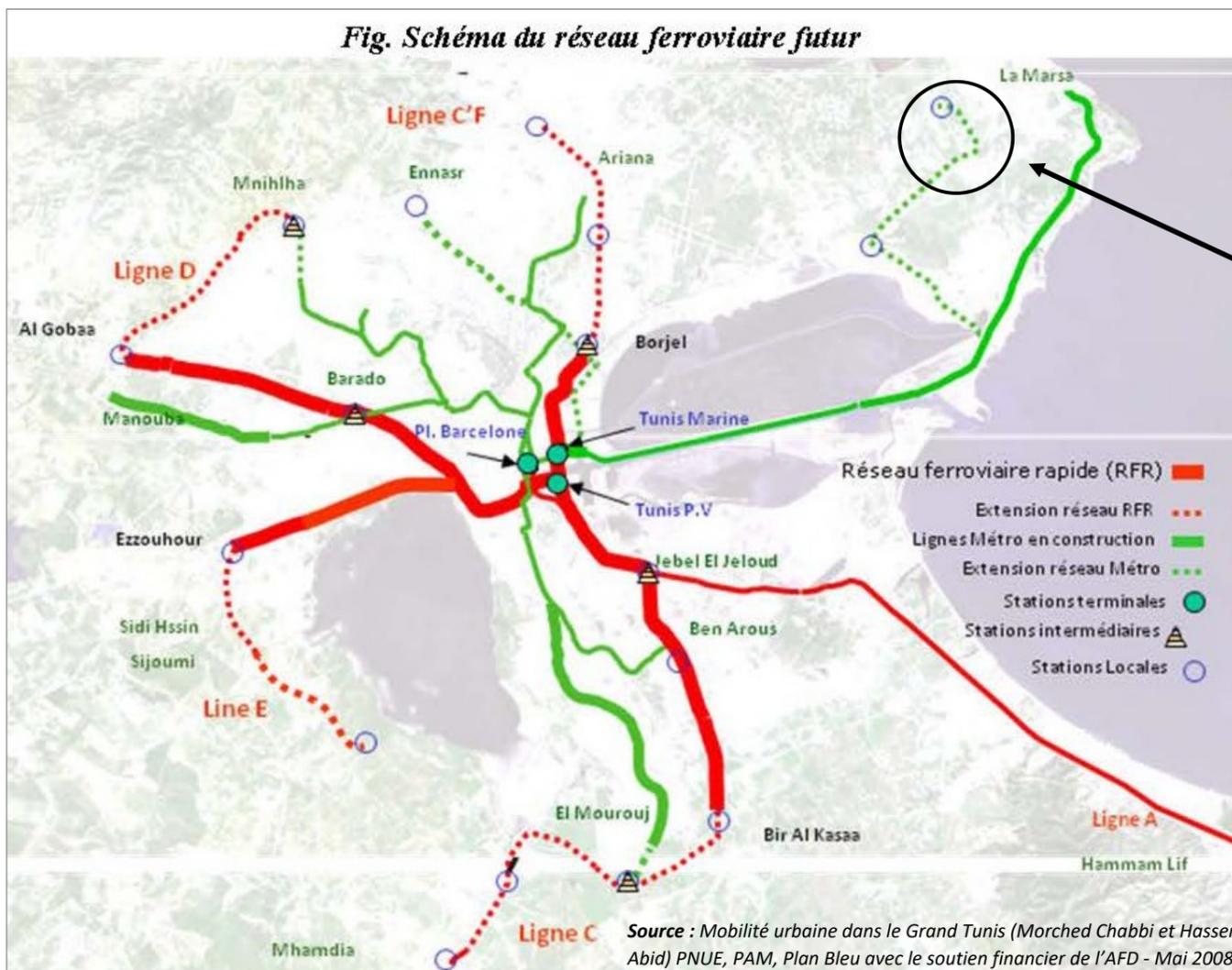
PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »
COMPOSANTE 5 : MOBILITE – TRANSPORT

ACTION N° 5.6 : Ligne de métro (ligne B1) et station « Bhar Lazreg »

Nature d'action : AP

Catégorie d'action : 3

OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer les conditions de mobilité des populations					
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		-			BUDGET ESTIMATIF TOTAL : Dépendant du Plan directeur des Transports en Communs (cf. Ministère du Transport et TRANSTU)		
ACTIVITE(S)	OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
5.6.1	Validation/Confirmation du projet de ligne de métro léger avec les services de la TRANSTU dans le cadre du PTC dans le Grand Tunis	Assurer la cohérence des projets programmés à l'échelle de l'agglomération avec la planification du territoire	Coordination des activités	Ministère du Transport et TRANSTU	CT	Sans objet	Cf. plans de financement du Ministère du Transport et TRANSTU
5.6.2	Actualisation du tracé identifié dans les études réalisées				MT		
5.6.3	Intégration ou modification du tracé dans le cadre du Plan de circulation et de stationnement	de Bhar Lazreg	Pilotage des activités	MT			



Le tracé de la ligne de métro B1 dans le PAU en cours de révision dans le territoire de Bhar Lazreg

Cet axe, en direction nord /sud du quartier est une piste de 11 m, sans trottoirs, bordée côté gauche par le canal de Oued Tabek, et à droite par des terrains non bâtis



Sens de la séquence photographique



Sens de la séquence photographique



Séquence photographique sur le tracé du métro léger projeté - Planche 1



-  Station terminus projetée
-  Tracé projeté

Voie revêtue de 7m, avec un trottoir du côté droit (de 2m).
Sur ce tronçon, les constructions sont en alignement sur trottoir.

Piste de 8 m , avec des trottoirs discontinus de 3 m.
 Constructions sur le côté droit et proches de la voie
 (habitations, et quelques garages)



Sens de la séquence photographique



Sens de la séquence photographique

Séquence photographique sur le tracé du métro léger projeté - Planche 2



-  Station terminus projetée
-  Tracé projeté

Piste de 10 m traversant la zone industrielle

Séquence photographique sur le tracé du métro léger projeté - Planche 3



Sens de la séquence photographique



Section en cours d'aménagement (emprise de 7 mètres)

Sens de la séquence photographique



-  Station terminus projetée
-  Tracé projeté



PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »								
COMPOSANTE 6 : SERVICES URBAINS								
ACTION N° 6.1 : Priorisation des besoins en équipements avec approche participative : « plan d'actions Equipements Bhar Lazreg » (équipements de base : écoles primaires, centre de santé, aires de jeux pour enfants, maison des jeunes, maison des associations etc.)							Nature d'action : ANP	
							Catégorie d'action : 3	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Disposer d'une évaluation qualitative et pragmatique des besoins d'équipement, prenant en compte les besoins réels des habitants et les ressources mobilisables afin de prioriser les opérations au sein d'un plan d'actions						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Un plan d'action est disponible						
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : sera estimé dans le cadre des activités 6.1.4 et 6.1.5						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
6.1.1	Établissement d'un programme d'équipements sur la base des orientations du PAU	Disposer des besoins normatifs et des surfaces requises	Pilotage des activités	Administrations de tutelle	TCT	Programme d'équipement validé	-	Bailleurs de fonds Fonds de renouvellement Dons/Subventions Budgets institutions de tutelle Commune de la Marsa Prêt /subvention CPSC
6.1.2	Estimation financière sommaire de la mise en œuvre de l'ensemble du programme	Connaître les coûts d'investissement requis pour répondre aux besoins normatifs				-		
6.1.3	Organisation d'un atelier participatif au sein du quartier afin de définir les besoins prépondérants et de les prioriser en tenant compte des ressources disponibles ou mobilisables	Connaître les besoins réels des habitants Mettre en adéquation les besoins avec les réalités budgétaires				Nombre de participants		
6.1.4	Planification du programme d'équipement en fonction des besoins priorités par les habitants et des ressources mobilisables	Organiser la mise en œuvre du programme d'équipement en fonction des priorités et ressources disponibles	Coordination des activités	-				
6.1.5	Inscription aux budgets d'investissement pluriannuel et/ou recherche de financement	Disposer des fonds nécessaires le moment venu	CT	-				
6.1.6	Identification des sites de réserve pour équipement, signalisation sur site et sécurisation du site	Assurer le contrôle des sites par le voisinage et préserver leur disponibilité	Pilotage des activités	-				
6.1.7	En fonction des opportunités de projet et de la disponibilité de terrains, mise en œuvre du programme d'équipements			CT et MT	-			

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NETS D'ACTIVITES)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
6.1.1	Établissement d'un programme d'équipements sur la base des orientations du PAU		1	2	3																					
6.1.2	Estimation financière sommaire de la mise en œuvre de l'ensemble du programme					1	2																			
6.1.3	Organisation d'un atelier participatif au sein du quartier afin de définir les besoins prépondérants et de les prioriser en tenant compte des ressources disponibles ou mobilisables							1																		
6.1.4	Planification du programme d'équipement en fonction des besoins priorités par les habitants et des ressources mobilisables								1	2	3	4														
6.1.5	Inscription aux budgets d'investissement pluriannuel et/ou recherche de financement												1	2	3	4	5	6	7	8	9					
6.1.6	Identification des sites de réserve pour équipement, signalisation sur site et sécurisation du site																				1	2	3			
6.1.7	En fonction des opportunités de projet et de la disponibilité de terrains, mise en œuvre du programme d'équipements																									





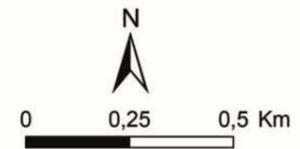
**LES EQUIPEMENTS PUBLICS PROJETES
PAR LE DOCUMENT DE TRAVAIL DU PAU
DE LA MARSA EN COURS DE REVISION
(Janvier 2020)**

Equipements publics

- (A) Administration
- (Op) Equipement optionnel
- (L) Lycée
- (Co) Collège
- (Ep) Ecole primaire de base
- (Sp) Equipement de sport
- (M) Mosquée

Equipement	Affectation	Superficie cumulées (m2)
Administration	A	96353
Equipement optionnel	Op	139550
Lycée	L	47003
Collège	Co	36747
Ecole primaire de base	Ep	20115
Equipement de sport	Sp	10901
Mosquée	M	3995
Total		354664

- Limite de la zone d'étude
- Réseau routier principal
- Réseau de voirie principal de la zone



Sources : Images satellitaires : 02-12-2019.
Carte établie par le consultant

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 6 : SERVICES URBAINS

ACTION N° 6.2 : Améliorer le système de gestion des déchets

Nature d'action : AP

Catégorie d'action : 3

OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer le cadre de vie et les conditions d'hygiène sur le territoire								
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		-								
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : 200 000 DT (études techniques et du plan de gestion)								
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	BUDGET ESTIMATIF	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES	
6.2.1	Etat des lieux/ recensement des différentes actions en cours (projets, initiatives locales et de la société civile en cours au niveau de la commune de la Marsa) y compris évaluation des actions du PCGD (Plan Communal de Gestion des Déchets) de la Commune de la Marsa	Maitrise du contexte et connaissance des actions en cours et des ressources mobilisables à court terme	Pilotage de la totalité des activités	- Associations et ONG - Programmes en cours de déploiement - ANGED	TCT	Plan de gestion des déchets validé	Action 1.1 Action 1.2 Action 1.5 Action 4.3 Action 5.3	-	ONG Bailleurs de fonds Subvention CCPSCL Fonds renouvelable	
6.2.2	Recrutement expertise court terme	Mise en place d'une gestion évolutive des déchets sur le territoire, les populations et les acteurs économiques sont parties prenantes			CT à MT			-		
6.2.3	Mise en place d'un Plan de gestion des déchets									6.2.2 : sur budget Expertise de l'UGPO 6.2.4 : sur budget Communication du Programme
6.2.4	Concertation et Sensibilisation de la population, des acteurs économiques et des associations /ONG sur la gestion des déchets									
6.2.5	Réalisation des aménagements et acquisition de matériel									-

Plan Communal de Gestion des Déchets (PCGD) de la Marsa : Plan d'Action (source : comunemarsa.tn)

Axe	Objet de l'action	Coûts DT		2015		2016		2017		2018		2019		2020	
		Invest	Exploit/ an	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	S	
				2	1	S2	1	S2	1	2	1	2	1	2	
TECH 1	1.1 Tri sélectif des déchets recyclables	140 000													
	1.2 Mise en place des déchetteries communales	200 000													
	1.3 Réduction à la source	100 000													
	1.4 Valorisation des D.O. (projet intercommunal)	562 500													
TECH 2	2.1 Optimisation des circuits de collecte	500 000													
	2.2 programme d'éradication des points noirs	100 000													
	2.3 Plan de <u>centeneurisation</u>	26 000													
	2.4 Conventions avec les grands producteurs des déchets	14 000													
TECH 3	3.1 Plan de gestion des déchets verts	250 000													
	3.2 Compostage des déchets verts (projet intercommunal)	262 500													
	3.3 Compostage individuel et de quartier	90 000													
TECH 4	4.1 Plan de gestion des déchets BTP	90 000													
	4.2 Valorisation des déchets BTP (projet intercommunal)	375 000													

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
6.2.1	Etat des lieux/ recensement des différentes actions en cours (projets, initiatives locales et de la société civile en cours au niveau de la commune de la Marsa) y compris évaluation des actions du PCGD (Plan Communal de Gestion des Déchets) de la Commune de la Marsa		1	2																					
6.2.2	Recrutement expertise court terme		1	2	3	4																			
6.2.3	Mise en place d'un Plan de gestion des déchets				1	2	3	4																	
6.2.4	Concertation et Sensibilisation de la population, des acteurs économiques et des associations /ONG sur la gestion des déchets				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14							
6.2.5	Réalisation des aménagements et acquisition de matériel													1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »									
COMPOSANTE 6 : SERVICES URBAINS									
ACTION N° 6.3 : Aménagement d'un marché couvert								Nature d'action : AP	
								Catégorie d'action : 2	
OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer la qualité des services de proximité, renforcer les fonctions urbaines du pôle de Bhar Lazreg							
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Marché couvert en service à l'horizon 2026			BUDGET ESTIMATIF TOTAL : 3 000 000 DT (total investissement hors acquisition foncier/ Base 1000 DT/m ² , superficie couverte = 3 000 m ² y compris études et supervision des travaux) – Valeur 2020				
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	BUDGET ESTIMATIF	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
6.3.1	En liaison avec les actions 1.3, 2.1 et 3.1 : identification d'une parcelle pour implantation du futur marché couvert	Création d'un espace économique à fort impact sur la structuration du territoire	Pilotage des activités	Commune de la Marsa fortement impliquée	TCT	Terrain identifié et foncier sécurisé	Action 1.3 Action 2.1 Action 3.1	-	Bailleurs de fonds internationaux / Participation de la Commune / Eventuellement investissement privé
6.3.2	Recherche de financements pour la construction et sécurisation du foncier / PPP éventuel		Coordination des activités	Commune de la Marsa fortement impliquée	TCT				
6.3.3	Approche participative : Consultation des habitants et des acteurs économiques		Pilotage des activités	ONG et Associations	CT				
6.3.4	Processus Etudes et construction du marché couvert		Appui	ARRU en tant que MOD	CT à MT	Marchés travaux signés	3 000 000 DT		



Le Marché central de Tunis



Le marché couvert de Bizerte



Le marché couvert de Sousse



1. Le site actuel du marché (implanté sur un terrain privé) sur la rue Charles de Gaulle



Photos : Consultant (2019)

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
6.3.1	En liaison avec les actions 1.3, 2.1, 3.1 et 3.3 : identification d'une parcelle pour implantation du futur marché couvert		1	2																							
6.3.2	Recherche de financements pour la construction et sécurisation du foncier / PPP éventuel		1	2	3	4	5	6																			
6.3.3	Approche participative : Consultation des habitants et des acteurs économiques							1	2					1													
6.3.4	Processus Etudes et construction du marché couvert									1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 6 : SERVICES URBAINS

**ACTION N° 6.4 : Consolidation de la présence des services administratifs dans le quartier :
recette des finances, bureau de poste, SONEDE/STEG / Ministère de l'Emploi et de la Formation Professionnelle (bureau de l'emploi)**

Nature d'action : AP

Catégorie d'action : 3

OBJECTIF STRATEGIQUE		Affirmer la légitimité du quartier, consolider les centralités existantes et futures, limiter les déplacements, appuyer le développement économique local						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Nombre et type de services aux populations installés effectivement sur le territoire				BUDGET ESTIMATIF TOTAL : à définir dans le cadre des activités 6.4.4 et 6.4.5		
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
6.4.1	Évaluation dans le cadre du projet municipal de l'opportunité de décentraliser d'autres services administratifs municipaux au sein de l'Arrondissement de Bhar Lazreg	Consolider la présence de la Commune dans le quartier et soutenir la dynamique économique et l'emploi.	Coordination des activités	Institutions publiques /Services publics / AUGT/ Propriétaires privés / AFH	TCT		Action 2.1 Action 2.3 Action 3.4	Ministères de tutelle Prêt CPSC Investisseurs privés
6.4.2	Coordination avec d'autres institutions de services et évaluation de l'opportunité de l'installation d'une « antenne/agence » dans le quartier	Connaitre les intentions des institutions de services (recette des finances, bureau de poste, SONEDE/STEG, / Bureau de l'emploi, etc.)	Coordination des activités			Un pré-programme des services publics est adopté par toutes les parties prenantes		
6.4.3	Recensement de sites disponibles à proximité d'une centralité existante ou future du quartier	Consolider une centralité par la présence de services administratifs générant des flux de personnes	Pilotage des activités		CT	Sites identifiés		
6.4.4	Prise de contact avec les propriétaires des terrains nus à proximité des centralités et évaluation de l'opportunité d'une synergie avec leur projet (p.ex : bâtiment mixte)	Connaître les intentions et horizons de projets des propriétaires privés concernés et l'éventualité de synergie.				Nombre de propriétaires contactés / terrains identifiés		
6.4.5	Le cas échéant, élaboration d'un projet de pôle administratif spécifique ou intégré à un autre projet public ou privé	Faciliter la réalisation d'un pôle administratif			CT à MT			

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30		
6.4.1	Évaluation dans le cadre du projet municipal de l'opportunité de décentraliser d'autres services administratifs municipaux au sein de l'Arrondissement de Bhar Lazreg		1	2	3	4	5	6	7	8																								
6.4.2	Coordination avec d'autres institutions de services et évaluation de l'opportunité de l'installation d'une « antenne » administrative dans le quartier						1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12																
6.4.3	Recensement de sites disponibles à proximité d'une centralité existante ou future du quartier		1	2	3																													
6.4.4	Prise de contact avec les propriétaires des terrains nus à proximité des centralités et évaluation de l'opportunité d'une synergie avec leur projet (p.ex : bâtiment mixte)				1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14																
6.4.5	Elaboration d'un projet de pôle administratif spécifique ou intégré à un autre projet public ou privé (hors phase de réalisations physiques)																	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15		

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »

COMPOSANTE 6 : SERVICES URBAINS

ACTION N° 6.5 : Projet d'éclairage public solaire des rues et espaces publics

Nature d'action : AP

Catégorie d'action : 2

OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer la sécurité des personnes								
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Linéaire de voiries et cheminements piétons équipés					BUDGET ESTIMATIF TOTAL : le budget sera ajusté dans le cadre de l'activité 6.5.3		PM : 600 000 DT/km fourniture et pose compris / valeur 2020 (*) linéaire de 5 km	
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES		
6.5.1	Etat des lieux et diagnostic sommaire Recensement des projets d'électrification en cours (en particulier interventions éventuelles en cours ou programmées par l'ARRU)	Eviter les chevauchements de programmes	Pilotage des activités (en charge du diagnostic)	ARRU (connaissance technique du territoire) STEG / Direction Régionale de l'Equipement	TCT	Données de base (état des lieux et projets) fiable.	A.1.2 A.1.5 A.4.3 A.5.1 A.5.4 A.5.5	ONG Bailleurs de fonds internationaux Coopération financière internationale pour l'aide au développement		
6.5.2	Concertation et approche participative pour identification des axes et des espaces prioritaires	Co-construction du projet/Approche genre (population vulnérable : les femmes et les enfants)	Pilotage des activités (implication directe de l'équipe : sociologue et chef de projet)	ONG, Associations ARRU / Panel féminin (volet sécurité)	TCT	Compte rendu de séance				
6.5.3	Recherche de financements (à mener en parallèle avec les activités 6.5.1 et 6.5.2) / Schéma général des axes et espaces à équiper	-	Pilotage des activités	STEG ARRU	TCT à CT	Financements réservés				
6.5.4	Travaux de mise en place du réseau d'éclairage public solaire et plan d'action d'entretien et de maintenance des équipements (budget, ressources)	Assurer la pérennité des investissements	Coordination	STEG ARRU,	CT	Travaux réalisés				

(*) : Sur la base des caractéristiques techniques suivantes : éclairage public unilatéral (interdistance de 20 m) avec des unités autonomes (pas de réseau).

PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE)

ACTIVITE(S)		Mois	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	
6.5.1	Etat des lieux et diagnostic sommaire Recensement des projets d'électrification en cours (en particulier interventions éventuelles en cours ou programmées par l'ARRU)		1	2	3	4																					
6.5.2	Concertation et approche participative pour identification des axes et des espaces prioritaires					1	2	3	4																		
6.5.3	Recherche de financements (à mener en parallèle avec les activités 6.5.1 et 6.5.2)/ Schéma général des axes et espaces à équiper		1	2	3	4	5	6	7																		
6.5.4	Travaux de mise en place du réseau d'éclairage public solaire et plan d'action d'entretien et de maintenance des équipements (budget, ressources)																										

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »									
COMPOSANTE 6 : SERVICES URBAINS									
ACTION N° 6.6 : Réseaux d'assainissement des eaux usées – Extension du réseau /Réorganisation des réseaux primaires							Nature d'action : AP		
							Catégorie d'action : 3		
OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer les conditions d'hygiène des populations et la qualité de l'Environnement							
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Nombre de logements/Constructions raccordé au réseau d'assainissement							
		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : 300 000 DT pour études techniques (si pas de programme prévu par l'ONAS) / Budget travaux sur la base des outputs des études techniques							
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	BUDGET ESTIMATIF	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
6.6.1	Etat des lieux et diagnostic du réseau	Réseau d'assainissement opérationnel et extensible en fonction de la densification effective du territoire	Coordination des actions	ONAS : pilote des opérations	TCT	-	A.4.1 A.5.4	Pour études techniques (diagnostic et études techniques : 300 000 DT Pour les activités 6.6.4 à 6.6.5 : à définir dans le cadre de l'activité 6.6.2	MEHI Bailleurs de fonds
6.6.2	Inventaires des projets en cours et projetés et estimation du budget de réalisation		Coordination des actions		TCT	-			
6.6.3	Recherche de financements en partenariat avec l'ONAS		Coordination des actions		CT	-			
6.6.4	Etudes techniques		Appui		CT	-			
6.6.5	Réalisation des travaux		Appui		MT	-			

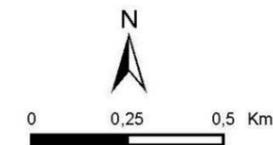
PLANNING THEORIQUE DE MISE EN ŒUVRE (TEMPS NET D'ACTIVITE) : en fonction du planning des investissements et des programmes de l'ONAS



RESEAUX PRIMAIRE D'ASSAINISSEMENT EXISTANT ET PROJETÉ

Etude de renforcement et réorganisation des réseaux primaires d'assainissement dans la zone de Tunis Nord - 2016 - onas.

- Conduite gravitaire eaux usées existante
- Conduite gravitaire eaux usées projeté
- ⋯→ Conduite de refoulement existante
- ⋯→ Conduite de refoulement projeté
- ⊕ Station de pompage existante
- Regard brise charge existant
- Regard brise charge existant projeté
- Limite Zone d'Etude



**PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »
COMPOSANTE 6 : SERVICES URBAINS**

ACTION N° 6.7 : Modernisation ou déconnexion de la STEP Côtière Nord, remise en état de la zone des bassins d'aération

Nature d'action : AP
Catégorie d'action : 3

OBJECTIF STRATEGIQUE		Améliorer les conditions d'hygiène des populations, la qualité de l'Environnement, créer des espaces verts						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		Superficies effectivement aménagées en espaces verts ou végétalisés conformément aux orientations du PAU de la Marsa						
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI		BUDGET ESTIMATIF TOTAL : - pour l'activité 6.7.1 : budget estimatif de l'enquête foncière = 52 000 DT (base 1 000 DT/Ha pour enquête complète, valeur 2020) - pour les travaux de modernisation/ déconnexion et remise en état = à définir dans le cadre de l'activité 6.7.2						
ACTIVITE(S)		OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES
6.7.1	Enquête foncière détaillée des parcelles à vocation d'espaces verts telles que définies par le PAU de la Marsa dans l'environnement immédiat du site de la STEP soit environ 52 ha	- Opérationnalisation du projet : prise en compte des contraintes réelles de terrain - Vérification de la faisabilité des spécifications du PAU relatives aux zones vertes	Pilotage de l'activité	MEHI ONAS AUGT	TCT	C.R de réunion avec l'ONAS Relevés de décisions	A. 1.2 A. 1.5 A. 2.1 A. 4.3	- Bailleurs de fonds internationaux - Ministère de tutelle dans le cadre des plans directeurs et des plans d'investissement de l'ONAS
6.7.2	- Clarification de la stratégie retenue par l'ONAS : déconnexion ou modernisation de la STEP Côtière Nord et horizon de mise en œuvre. - pour ce qui concerne les espaces verts en périphérie de la STEP, Identification précise : - des zones à remettre en état - des zones à aménager		Coordination de l'activité avec les services de la Commune et l'ONAS		TCT			
6.7.3	Etudes détaillées d'aménagements des espaces verts prévus au PAU sur le pourtour du site de la STEP et approche participative	- Mise en œuvre effective des orientations d'aménagement du PAU	CT					
6.7.4	Réalisation des travaux de remise en état et d'aménagement des espaces verts, végétalisation	- Pérennité des investissements	Appui à la mise en œuvre		MT			

NB : Les budgets des études techniques et des travaux de réalisation entrent dans le cadre des investissements de l'ONAS.

Le projet de modernisation ou de déconnexion de la STEP Côtière Nord représente un des enjeux importants pour la restructuration du territoire et l'amélioration de l'environnement et du cadre de vie des populations et des acteurs économiques présents à Bhar Lazreg.



Le site de la STEP Côtière Nord

CONCLUSION

Le présent rapport constitue une synthèse de l'ensemble des travaux réalisés durant les deux phases de l'étude. Pour une compréhension plus approfondie et complète, on se réfèrera aux différents rapports produits dans leur version définitive (ces rapports sont listés à l'introduction du présent document).

Le Consultant, tout au long du processus de construction du projet et de sa méthodologie a cherché à ne pas perdre de vue les enjeux des territoires urbains à restructurer en Tunisie et la complexité de leurs dynamiques.

Si les deux plans d'actions auxquels l'étude a abouti peuvent servir de socle au montage d'un futur programme de réalisations physiques à financer, il n'en reste pas moins que beaucoup de pistes d'intervention proposées relèvent d'actions non physiques et de recommandations pour la mise en place d'outils de gestion et d'urbanisme opérationnel mieux adaptés au contexte des territoires urbanisés de façon anarchique.

Rappelons aussi que la question foncière reste une des clés de la planification, de l'aménagement et de la gestion des territoires. L'analyse des difficultés et les blocages des 2 opérations d'El Matar à Sousse et de Bhar Lazreg à la Marsa a bien mis en évidence la nécessité de traiter cette question bien en amont de toute recherche de financement et de mise en œuvre.

Enfin, il est important de souligner que la mise en place d'un organe de pilotage du futur programme d'intervention sur le territoire de Bhar Lazreg relevant de la Commune constituerait une première en Tunisie si la présente étude venait à être suivie de la mise en place d'un programme, lequel a été conçu dans l'esprit des orientations de la nouvelle Constitution de 2014 mais aussi du nouveau Code des collectivités locales de 2018.

Le Consultant remercie ici l'ensemble des institutions, partenaires ainsi que les personnes rencontrées ayant contribué à l'élaboration de cette étude.

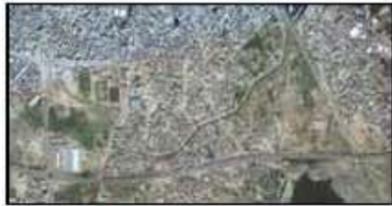
SCET  **TUNISIE** **urbaplan**

ANNEXES

- Supports de présentation des étapes de l'étude
- Comptes rendus des séances de validation des sous-phases de l'étude
- Données de base relatives à l'opération du PAD de Bhar Lazreg au profit de l'AFH

«Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine, Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar»

Réunion de démarrage
12 février 2019 – Commune de la Marsa



1 – Contexte et objectifs de l'étude

Le Proville dans sa composante 2 « Appui au développement d'une politique de la ville » pour une vision prospective de la maîtrise des extensions urbaines et de l'offre en terrains à bâtir en milieu péri-urbain.

L'objectif de l'étude : tirer les enseignements et poser des bases méthodologiques pour les opérations à venir, opérationnaliser l'intervention sur Bhar Lazrag

2 – Attendus de l'étude

- Phase 1 : Etude de faisabilité et approches d'intervention dans le quartier de Bhar Lazrag ; atelier de concertation
- Phase 2 : Plan d'actions et atelier final

Phase 1 – Le retour d'expérience, l'évaluation : El Matar et Bhar Lazrag des projets pour initier un modèle de production d'espaces à urbaniser pour les populations à moyens et faibles revenus.

Point d'entrée de la réflexion :
le cas de l'opération El Matar

Identifier les blocages, les
dysfonctionnements de cette
opération qui a duré plus de
20 années



Étape 1 - Bilan diagnostic/évaluation de l'opération « pilote » El Matar

Volet 1 : le factuel

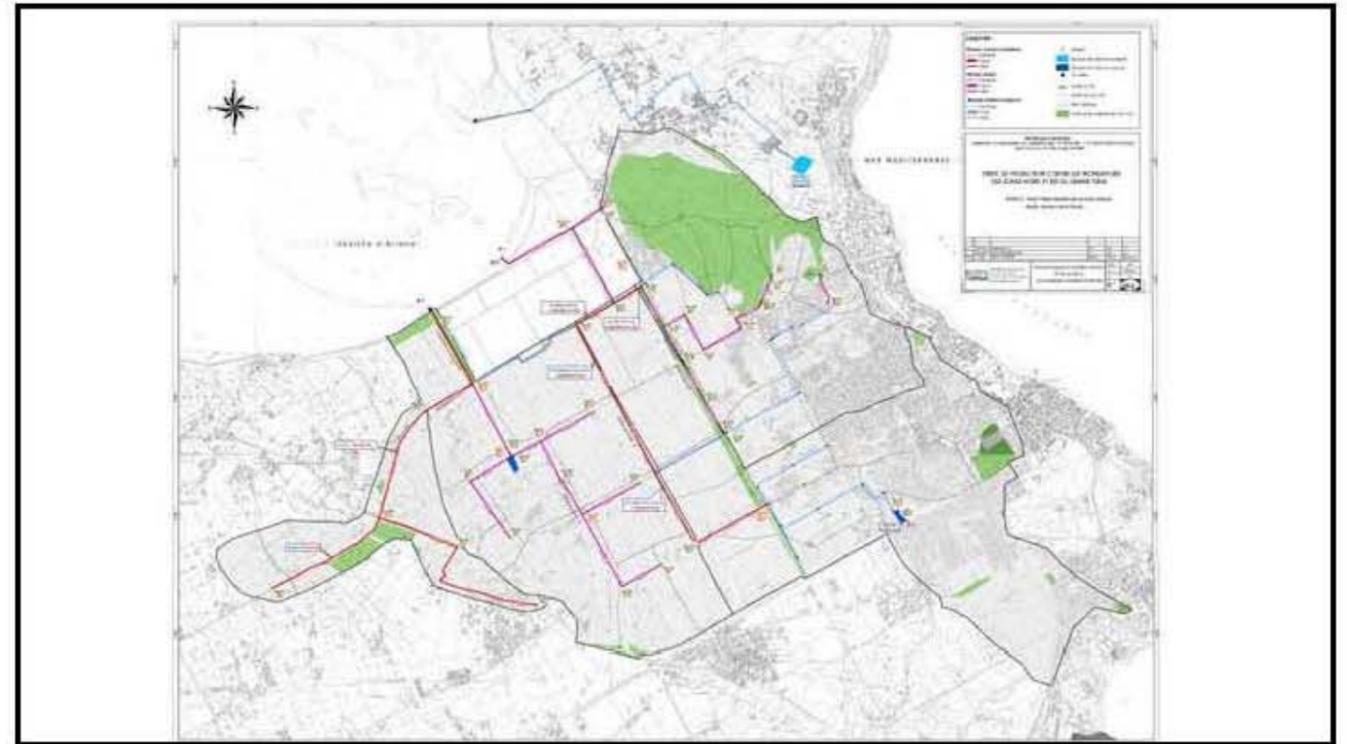
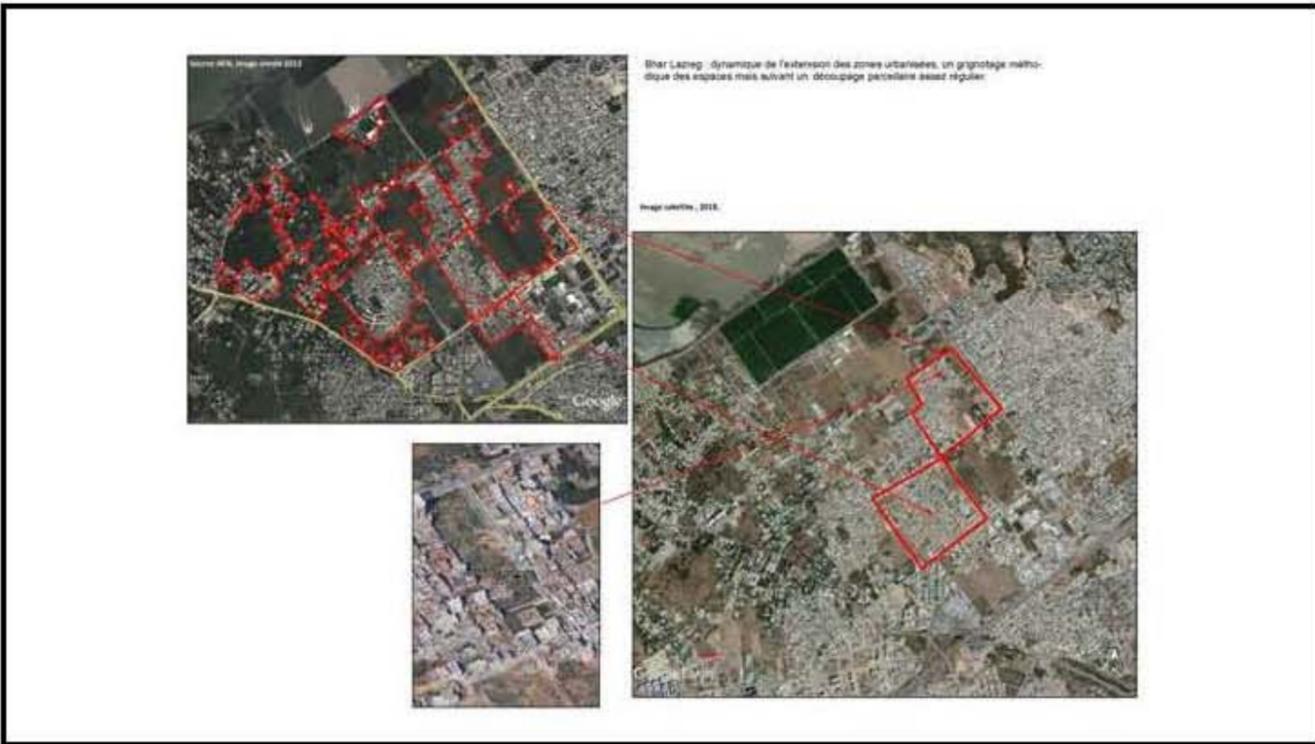
- Les objectifs assignés à l'opération
- Les travaux programmés/les travaux réalisés
- L'état actuel du quartier et de son environnement immédiat

Volet 2 : analyses et critiques (2 points d'entrée de l'analyse)

- Difficultés techniques des acteurs institutionnels et partenaires
- Contraintes de gestion du foncier
- Critique du volet spatial et fonctionnel de l'opération
- Problématiques de pilotage et de coordination
- Moyens à disposition et moyens mis en œuvre
- Socle juridique et institutionnel de référence à l'opération

Etape 2 : Etat des lieux du quartier Bhar Lazreg

- Le tissu bâti (analyse quantitative et qualitative) et les espaces libres
- Le foncier (question de la maîtrise foncière)
- Occupation des sols au regard des servitudes et du PAD AFH (2007)
- La problématique de la PCI
- Analyse SWOT



Points d'attention :

- Les documents d'étude
- Le retour d'expériences des acteurs institutionnels
- Le contact des acteurs/partenaires privés
- La connaissance du terrain
- « jouer le jeu dans une totale transparence »

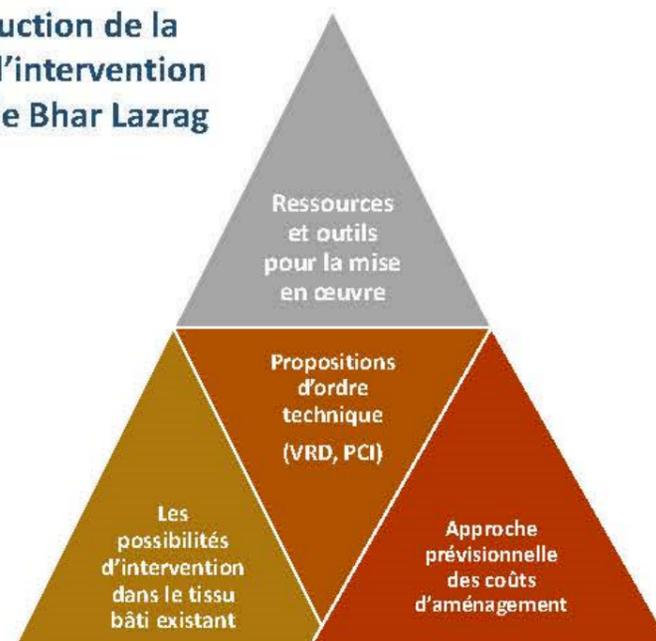
Analyse cycle de vie du projet :



Tirer les enseignements des points de blocage et des difficultés des 2 opérations en décortiquant le cycle de vie du projet pour construire une approche d'intervention sur Bhar Lazrag : des recommandations d'ordre prioritaire et analyse SWOT

- ATELIER DE CONCERTATION -

Etape 3 : Construction de la faisabilité pour l'intervention sur le quartier de Bhar Lazrag



Phase 2 – Le Plan d'actions

Étape 1 – Programme opérationnel et montages institutionnels, juridiques et techniques



Étape 2 – Mécanismes de financement et plans d'action pour le programme d'intervention de Bhar Lazrag

Plan d'actions à court terme
Plan d'actions à moyen et long termes



- ATELIER FINAL DE CONCERTATION -

Activités et séquençage (le cadre logique)
Point de lancement, durée et achèvement des activités, calendrier résumé
Points d'étapes
Responsabilités et attribution des tâches
Mesures d'accompagnement

3 – Planning de l'étude

Phase 1 : étude de faisabilité et approche d'intervention dans le quartier de Bhar Lazrag

Evaluation de l'opération El Matar	1 mois	→		
Analyse, état des lieux quartier Bhar Lazrag		1 mois	→	
Rapport de Présentation de l'étude de faisabilité			1 mois	→
Atelier de présentation/Concertation				▲
Rapport de synthèse de la phase 1				10 jours



Phase 2 : plans d'actions, atelier et rapport final

Proposition de programme et montages institutionnels, juridiques et techniques	1 mois	→		
Mécanismes de financement et 2 plans d'actions		1 mois	→	
Atelier de présentation/Concertation				▲
Rapport de synthèse final				15 jours

Point de validation
M.O : →

4 – Equipe d'étude

Expert 1 : chef de mission géographe Urbaniste (Catherine Ganozzi Ammar)
Expert 2: Architecte (Jerôme Urfer)
Expert 3 : Juriste (Nejib Belaïd)
Expert 4 : expert économie urbaine (Christian Diou)
Expert 5 : ingénieur VRD/PCI (Khaled Jedidi)

Total temps passés = 11,75 experts/mois

**Pour une approche opérationnelle
d'intervention et de restructuration urbaine :
Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar**

Phase 1 : étude de faisabilité et approches d'intervention

Restitution de la sous-phase 1 – 11 Juin 2019
Evaluation de l'opération pilote El Matar à Sousse



SOMMAIRE

- 1 – Rappel du Contexte de l'étude
- 2 – Présentation de l'étape 1 « Diagnostic El Matar »
- 3 – Synthèse de l'analyse : les constats
- 4 – Pistes de réflexions et recommandations
- 5 – Prochaine étape de l'étude

- 1 – Rappel du Contexte de l'étude
- 2 – Présentation de l'étape 1 « Diagnostic El Matar »
- 3 – Synthèse de l'analyse : les constats
- 4 – Pistes de réflexions et recommandations
- 5 – Prochaine étape de l'étude

Le Proville dans sa composante 2 « Appui au développement d'une politique de la ville » pour une vision prospective de la maîtrise des extensions urbaines et de l'offre en terrains à bâtir en milieu péri-urbain.

L'objectif de l'étude : tirer les enseignements et poser des bases méthodologiques pour les opérations à venir, opérationnaliser l'intervention sur Bhar Lazrag

Phase 1 : étude de faisabilité et approche d'intervention dans le quartier de Bhar Lazrag

Etape 1 : Evaluation de l'opération El Matar
Etape 2 : Analyse, état des lieux quartier Bhar Lazrag
Etape 3 : Rapport de Présentation de l'étude de faisabilité
Etape 4 : Atelier de présentation/Concertation
Etape 5 : Rapport de synthèse de la phase 1



Phase 2 : plans d'actions, atelier et rapport final

Etape 1 : Proposition de programme et montages institutionnels, juridiques et techniques
Etape 2 : Mécanismes de financement et 2 plans d'actions
Etape 3 : Atelier de présentation/Concertation
Etape 4 : Rapport de synthèse final

- 1 – Rappel du Contexte de l'étude
- 2 – Présentation de l'étape 1 « Diagnostic El Matar »
- 3 – Synthèse de l'analyse : les constats
- 4 – Pistes de réflexions et recommandations
- 5 – Prochaine étape de l'étude

Étape 1 - Bilan diagnostic/évaluation de l'opération « pilote » El Matar

Volet 1 : le factuel

- Les objectifs assignés à l'opération
- Les travaux programmés/les travaux réalisés
- L'état actuel du quartier et de son environnement immédiat

Volet 2 : analyses et critiques

- Difficultés techniques des acteurs institutionnels et partenaires
- Contraintes de gestion du foncier
- Critique du volet spatial et fonctionnel de l'opération
- Problématiques de pilotage et de coordination
- Moyens à disposition et moyens mis en œuvre
- Socle juridique et institutionnel de référence à l'opération



Situation de la zone et délimitation du PIF



- 1 – Rappel du Contexte de l'étude
- 2 – Présentation de l'étape 1 « Diagnostic El Matar »
- 3 – Synthèse de l'analyse : les constats**
- 4 – Pistes de réflexions et recommandations
- 5 – Prochaine étape de l'étude

Les 9 axes de l'évaluation

- Stratégie et « doctrine » du projet
- Gouvernance (mécanismes de pilotage)
- Modes de financement
- Les questions foncières (maîtrise du foncier)
- Outils institutionnels et d'aménagement
- Mécanismes de suivi et de contrôle de la réalisation du projet
- Mécanismes d'évaluation des objectifs de développement du projet
- Communication / Perception du projet
- Environnement urbain du projet, réalité du terrain à date

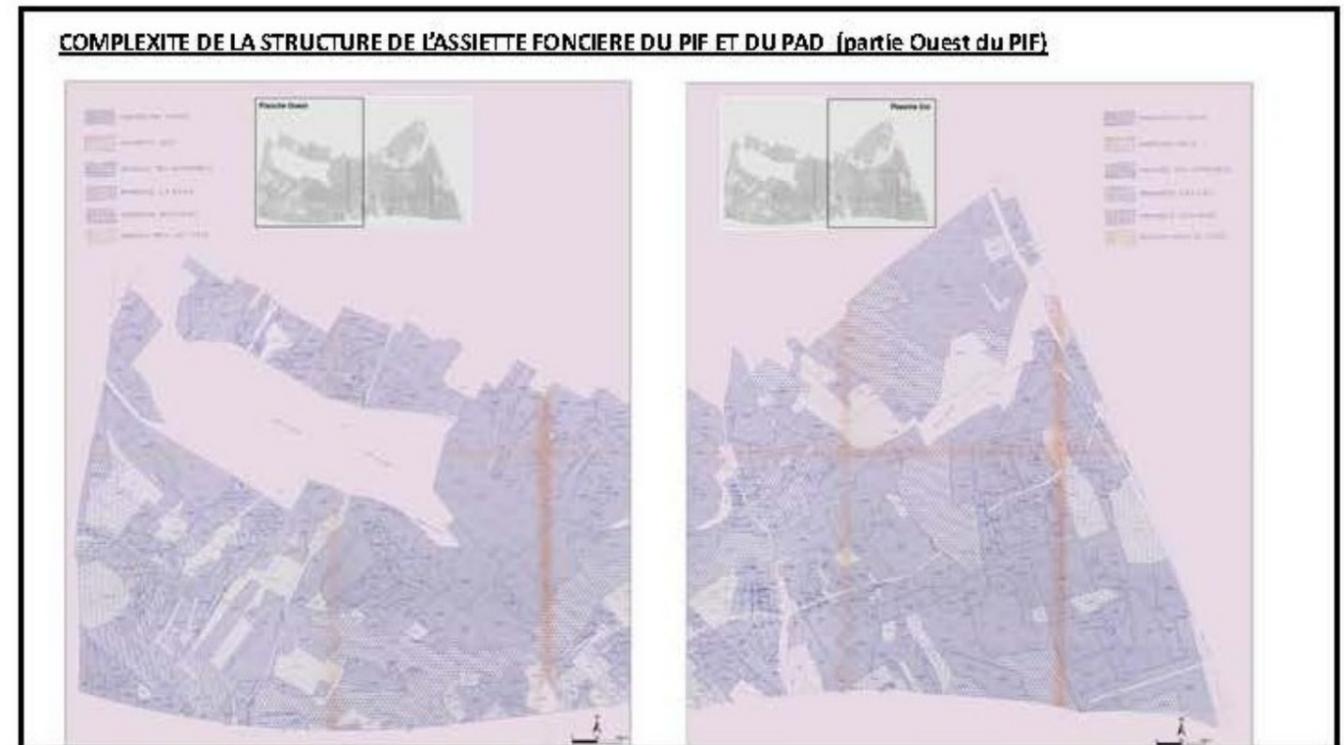
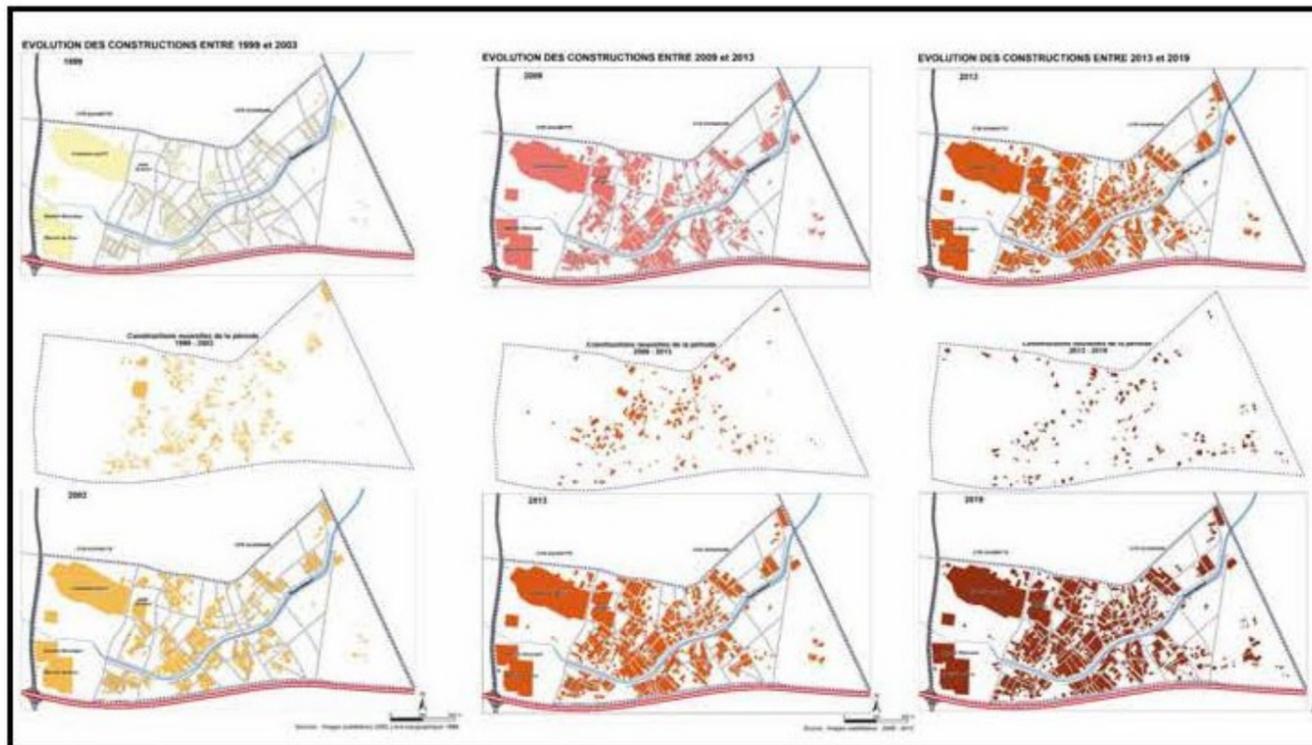
Temporalité du projet et dates clés



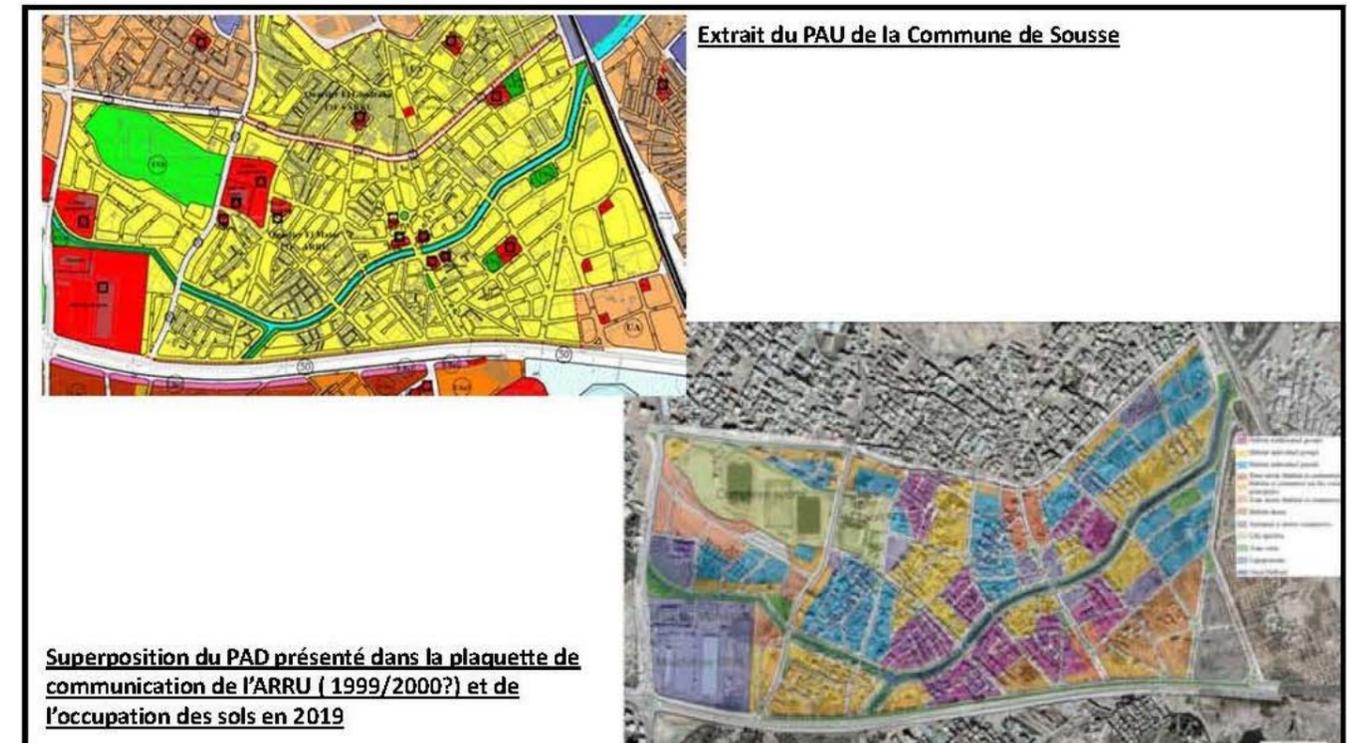
	Constats
Stratégie et « doctrine » du projet	<ol style="list-style-type: none"> 1. La stratégie et les objectifs ont évolué en cours de projet 2. Ambivalence de deux objectifs du projet, à savoir : des terrains viabilisés abordables ; et la participation aux coûts d'aménagements et de lotissement par le privé mais sans mécanisme de contrôle des prix de vente
Gouvernance (mécanismes de pilotage)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Invisibilité des mécanismes de concertation/co-construction du projet avec les propriétaires (aucun pouvoir décisionnel sur la nature des aménagements qui leur ont été imputés) 2. Un projet « top down », planifié sans participation et apports des acteurs privés contradictoire avec l'ambition d'un partenariat et de contribution financière du privé. 3. L'absence de programme de renforcement de la Municipalité de Sousse. 4. Les cadres d'intervention, la définition des responsabilités et les dispositifs manquent de précisions.

	Constats
Modes de financement	1. Superposition de programmes, recherche de financements et de compléments de financement au « fil de l'eau ».
	2. Un manque de moyens financiers publics reportés sur le privé sans garantie de la capacité et de la volonté à payer.
	3. Un mode/mécanisme de recouvrement des coûts très complexe et sans leadership évident.
	4. Une contribution à la charge du privé trop importante pour encourager le développement.
	5. Un déséquilibre entre les noyaux réhabilités « gratuitement » et des lotissements assumant l'ensemble des aménagements.

	Constats
Les questions foncières (maîtrise du foncier)	1. Initialement le PIF offre un mécanisme d'expropriation de l'ensemble des immeubles en son périmètre et de fait une maîtrise foncière totale au profit de l'ARRU.
	2. Pour des raisons de coûts, le mécanisme de la participation des propriétaires a été privilégié
	3. Structure foncière complexe : 90 ha et plus de 1 500 propriétaires, 498 parcelles immatriculées. Des superficies de parcelles variant de 2 m ² à plus de 7 ha.
	4. Une assiette d'intervention qui a subi une modification importante avec l'exclusion d'un vaste terrain à l'Est de la zone.
	5. Mécanismes complexes et coûts du projet sont une des causes des nombreuses ventes hors cadre réglementaire



	Constats
Outils institutionnels et d'aménagement	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les outils initiaux ont perduré sans adaptation malgré les changements stratégiques et opérationnels du projet 2. Un plan d'affectation (PAD 1996) réalisé dans l'idée d'une maîtrise foncière complète et d'un aménagement par un opérateur public. 3. De fait, le plan s'assimile à une intervention sur terrain nu et ne prend pas, ou peu, en compte la structure foncière. 4. Une superposition de plan d'aménagement sans cohérence affectant la portée juridique des instruments 5. Absence de leviers incitatifs ou coercitifs auprès des propriétaires pour initier le développement 6. Une temporalité du développement et de la réalité économique des acteurs privés incompatible avec les objectifs ambitieux d'aménagements affichés et l'idée d'une mise en œuvre en une étape.



	Constats
Mécanismes de suivi et de contrôle de la réalisation du projet	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le mot générique "projet" couvre tantôt la réalisation des lotissements dans El Matar tantôt la réalisation des travaux par l'ARRU. 2. Le cadre de suivi et de contrôle de la réalisation du projet est incomplet et son utilisation opérationnelle n'apparaît pas clairement définie. Modèle de pilotage très orienté par « composante ». 3. Objectif de développement : système de suivi quasi-inexistant ou données non exploitées 4. Objectif intermédiaire : l'avancement des travaux a probablement été monitoré par des indicateurs de suivi au niveau de l'ARRU. 5. Aucune mesure corrective majeure n'a été prise en cours de mise en œuvre.
Mécanismes d'évaluation des objectifs de développement du projet	<ol style="list-style-type: none"> 1. Le mot générique "projet" couvre tantôt la réalisation de lotissements sur El Matar (objectif de développement), tantôt la réalisation des travaux par l'ARRU (objectif intermédiaire). 2. Peu d'impact opérationnel des outputs du mécanisme d'évaluation

	Constats
Communication / Perception du projet	<ol style="list-style-type: none"> 1. Une communication très tardive dans le projet, au moment de sa mise en œuvre 2. Une communication sous la forme de la menace du lotissement d'office 3. Un cadre légal en "mille-feuille" extrêmement complexe et difficile d'accès 4. Une tendance naturelle au rejet des choses que l'on ne comprend pas. 5. Une possible incompréhension des propriétaires de la logique de leur contribution foncière et financière à l'opération par comparaison aux interventions de l'ARRU dans les quartiers limitrophes.

	Constats
Environnement urbain du projet, réalité du terrain à date	<ol style="list-style-type: none"> 1. Distorsion très forte entre programmation du PAD et réalité du terrain : la « batterie » d'équipements socio-collectifs prévus par le PAD n'est pas au rendez-vous (un total de 11 équipements programmés : lycée, écoles primaires, centre de santé, mosquées, maison de la culture, bibliothèque, centre administratif, terrains de jeux, espaces verts). 2. Des espaces peu reliés entre eux (la cité sportive est entièrement clôturée). 3. Un quartier au fonctionnement de noyau villageois. Un état sanitaire inquiétant. 4. Des infrastructures non entretenues, une dégradation des investissements.
	

Les plus lourds handicaps du projet :

- La durée excessive de la phase de montage du projet et ses lourdes modifications en cours de déploiement sans adaptation des outils et des mécanismes ;
- L'importance spatiale et la structure foncière du projet ;
- L'inefficacité du mécanisme/contrôle de la gestion des questions foncières ;
- L'absence d'analyse des risques liée aux objectifs de développement ;
- Peu de réactivité en termes d'actions de correction ou d'ajustement du projet ;
- Des ambitions de partenariat Public/Privé déséquilibrées et ce d'autant plus que des opérations de réhabilitation de l'ARRU étaient menées dans plusieurs quartiers limitrophes sans contrepartie des propriétaires en place.

Les conditions de base de la réussite du projet El Matar n'ont pas été réunies pour ce qui concerne :

- La maîtrise des prix de vente des parcelles à la « sortie » de l'opération ;
- La mobilisation de moyens efficaces permettant de contraindre les propriétaires à lotir dans un délai cohérent avec les objectifs de développement du quartier ;
- Le lead de l'opération par un aménageur public disposant de véritables pouvoirs de coercition sur les propriétaires.

- 1 – Rappel du Contexte de l'étude
- 2 – Présentation de l'étape 1 « Diagnostic El Matar »
- 3 – Synthèse de l'analyse : les constats
- 4 – Pistes de réflexions et recommandations**
- 5 – Prochaine étape de l'étude

Stratégie et « doctrine »

- Les outils opérationnels d'aménagement doivent être en adéquation avec les objectifs et la stratégie de mise en œuvre.
- Un changement de doctrine/stratégie devrait engendrer un rebouclage complet du montage de l'opération.
- Assurer l'accès des terrains viabilisés aux classes moyennes et inférieures tout en exigeant une contribution financière et foncière du privé devrait impliquer un contrôle strict des prix.

Gouvernance (mécanismes de pilotage)	<ul style="list-style-type: none"> Assurer la contribution des propriétaires privés nécessite de les impliquer à l'élaboration du projet. La démarche et les objectifs du projet doivent être partagés pour assurer l'adhésion des propriétaires privés au projet. La compatibilité du design et des mécanismes de projet doit garantir l'atteinte des objectifs de développement.
Modes de financement	<ul style="list-style-type: none"> Favoriser la simplicité dans la mise en place des mécanismes de mise en œuvre. Le projet et le mode de financement doivent s'adapter aux capacités effectives des propriétaires.

Les questions foncières (maîtrise du foncier)	<ul style="list-style-type: none"> Les PIF devraient être mis en place au profit des collectivités locales. Infrastructures et équipements publics : l'Etat et les collectivités locales doivent assurer la maîtrise et le contrôle foncier des emprises nécessaires à la réalisation de leur programme. Suivi de la situation des terrains : les mécanismes de surveillance et de contrôle, souvent prévus par la loi, doivent être effectivement activés.
--	--

Outils institutionnels et d'aménagement	<ul style="list-style-type: none"> Afin de garantir la portée juridique des plans d'affectations, il est impératif d'assurer une coordination étroite entre les différents instruments et éviter toute contradiction. Il vaut mieux faire des renvois aux différentes planifications que de reporter en partie certaines mesures. Un instrument opérationnel d'aménagement doit s'adapter au contexte et être contraignant pour ce qui relève de l'intérêt public prépondérant tout en offrant une certaine souplesse pour ce qui relève de l'intérêt privé. Les mesures d'aménagement doivent à ce titre être hiérarchisées et priorisées. La contribution des privés au développement implique que le PA propose un programme de mise en œuvre flexible qui permet de s'adapter aux différentes temporalités de mise en œuvre des acteurs tout en assurant en tout temps une cohérence d'ensemble et le bon fonctionnement des réseaux.
--	--

Mécanismes de suivi et de contrôle de la réalisation du projet	<ul style="list-style-type: none"> Il est important de préciser les objectifs de développement, les résultats intermédiaires et de vérifier la cohérence de l'ensemble La définition précise d'indicateurs de suivi et de leurs modalités d'utilisation est nécessaire pour amender lorsque nécessaire le pilotage des opérations. Le mécanisme de suivi doit permettre de vérifier l'adéquation entre besoins et programmation budgétaire
Mécanismes d'évaluation des objectifs de développement du projet	<ul style="list-style-type: none"> Le cadre institutionnel et opérationnel de gestion du foncier doit être amélioré Le dispositif opérationnel doit inclure la mitigation des risques Dans le cadre des programmes/projets sur financements bailleurs, les évaluations des projets « pilotes » devraient faire l'objet d'une attention particulière et d'un suivi rapproché.

Communication / Perception du projet

La stratégie de communication et de sensibilisation est une action importante qui doit être déployée en cohérence avec les objectifs et déployée tout au long du projet / la mobilisation d'expertise du domaine est incontournable.

Environnement urbain du projet, réalité du terrain à date

- Les investissements autres que les infrastructures (VRD) qui sont programmés (équipements publics, espaces verts) dans le projet nécessitent d'être aussi intégrés dans le processus de financement et de réalisation.
- L'intégration des quartiers par les systèmes de transport en commun est un facteur d'intégration important pour les quartiers.

Le projet en 2019

- des efforts notables en termes de suivi et de pilotage au niveau de la Commune de Sousse qui avait mis en place un SIG au sein des services techniques (mais qui n'est plus à jour) ;
- la convention de gestion devrait rester en toute logique encore en vigueur, les opérations de recouvrement des coûts sont encore loin d'être clôturées ;
- le reste à faire et la répartition des responsabilités pour arriver à la clôture de l'opération doivent être clarifiés. Cela peut entraîner soit la clôture pure et simple de la convention soit la mise en place d'un avenant à la convention"

- 1 – Rappel du Contexte de l'étude
- 2 – Présentation de l'étape 1 « Diagnostic El Matar »
- 3 – Synthèse de l'analyse : les constats
- 4 – Pistes de réflexions et recommandations
- 5 – Prochaine étape de l'étude**

Etape 2 : le diagnostic de l'opération Bhar Lazreg

- Travaux de terrain en cours,
- Récolte de données en cours
- Entretiens en cours

➤ **Objectif de finalisation de cette étape de l'étude = 15 juillet 2019**

**Pour une approche opérationnelle
d'intervention et de restructuration urbaine :
Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar**

Phase 1 : étude de faisabilité et approches d'intervention

Restitution de la sous-phase 2 – 24 septembre 2019
Etat des lieux Quartier de Bhar Lazreg

SOMMAIRE

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Présentation de l'étape 2 « Diagnostic Bhar Lazreg »
3. Synthèse et mise en perspective El Matar/Bhar Lazreg
4. Recommandations préliminaires et analyse « Risques »
5. Prochaine étape de l'étude

SOMMAIRE

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Présentation de l'étape 2 « Diagnostic Bhar Lazreg »
3. Synthèse et mise en perspective El Matar/Bhar Lazreg
4. Recommandations préliminaires et analyse « Risques »
5. Prochaine étape de l'étude

Le Proville dans sa composante 2 « Appui au développement d'une politique de la ville » pour une vision prospective de la maîtrise des extensions urbaines et de l'offre en terrains à bâtir en milieu péri-urbain.

L'objectif de l'étude : tirer les enseignements et poser des bases méthodologiques pour les opérations à venir, opérationnaliser l'intervention sur Bhar Lazrag

Phase 1 : étude de faisabilité et approche d'intervention dans le quartier de Bhar Lazrag

Etape 1 : Evaluation de l'opération El Matar
Etape 2 : Analyse, état des lieux quartier Bhar Lazreg
Etape 3 : Rapport de Présentation de l'étude de faisabilité
Etape 4 : Atelier de présentation/Concertation
Etape 5 : Rapport de synthèse de la phase 1

Phase 2 : plans d'actions, atelier et rapport final

Etape 1 : Proposition de programme et montages institutionnels, juridiques et techniques
Etape 2 : Mécanismes de financement et 2 plans d'actions
Etape 3 : Atelier de présentation/Concertation
Etape 4 : Rapport de synthèse final

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Présentation de l'étape 2 « Diagnostic Bhar Lazreg »
3. Synthèse et mise en perspective El Matar/Bhar Lazreg
4. Recommandations préliminaires et analyse « Risques »
5. Prochaine étape de l'étude

Diagnostic/Etat des lieux de Bhar Lazreg

Volet 1 : évolution du contexte réglementaire et interventions

- Les divers PAU
- Les interventions de l'ARRU
- Les opérations de l'AFH

Volet 2 : les instruments d'aménagement – PIF, PAD

- Difficultés de mise en œuvre
- Orientation stratégique

Volet 3 : Etat des lieux

- Caractérisation et occupation des sols
- Analyse de conformité

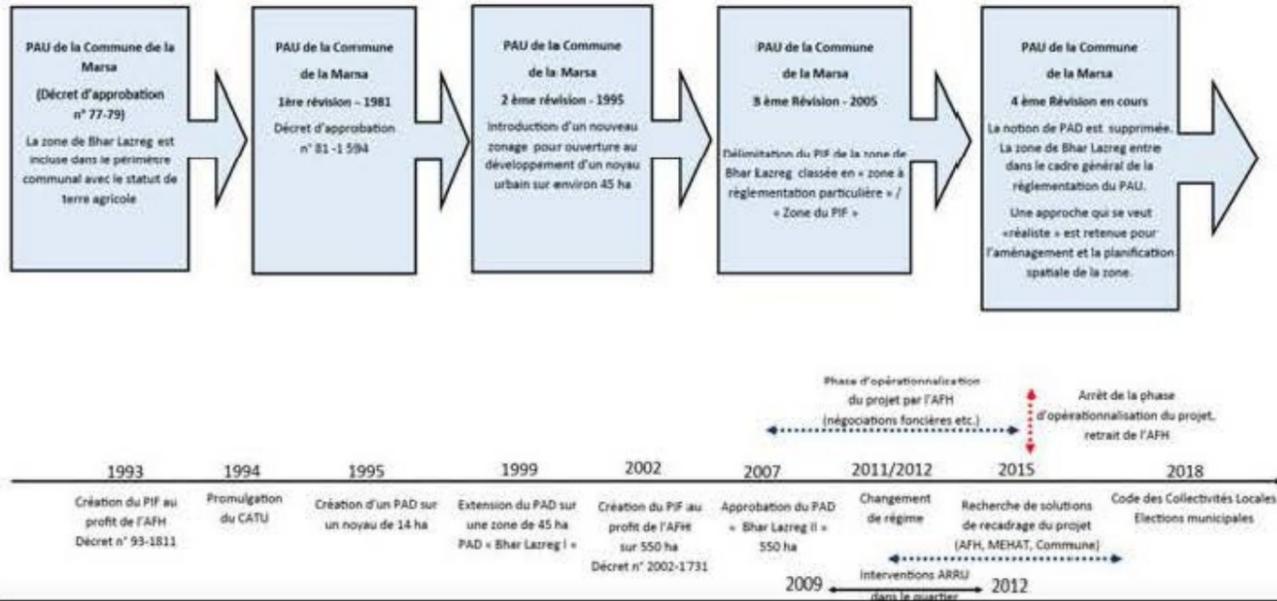
Volet 4 : Synthèse et recommandations

- Analyse comparative
- Synthèse
- Forces, faiblesses et recommandations
- Analyse « risques »

Situation de la zone

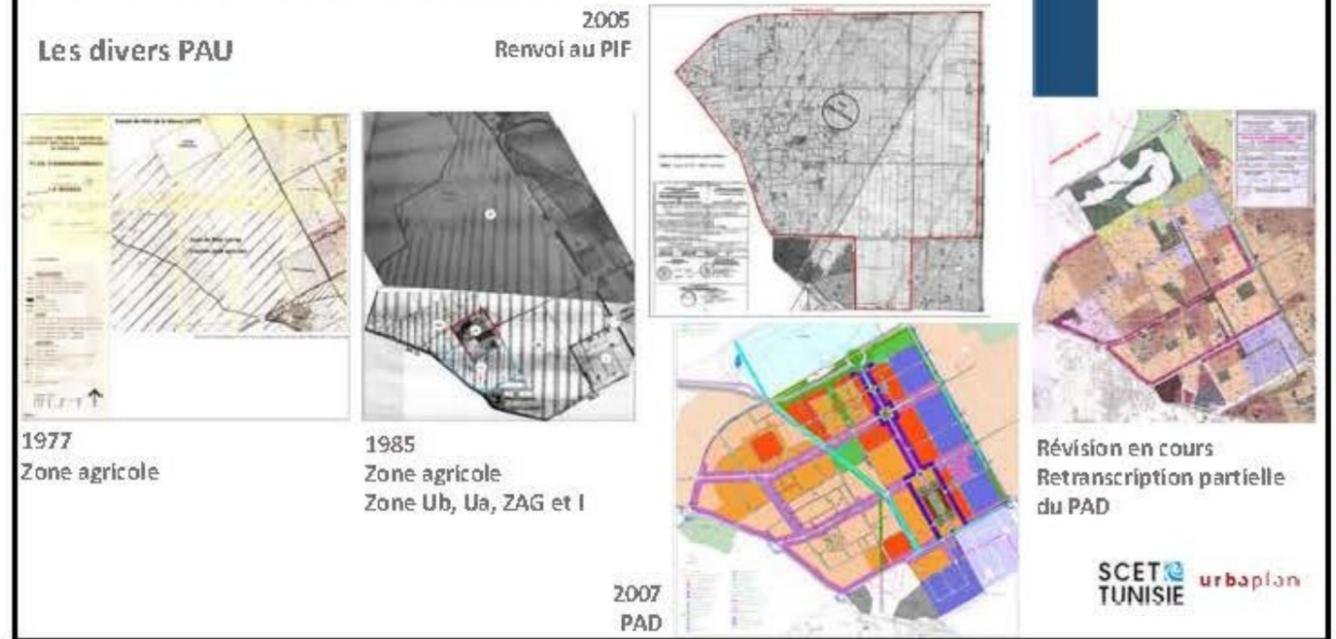


Temporalité du projet et dates clés



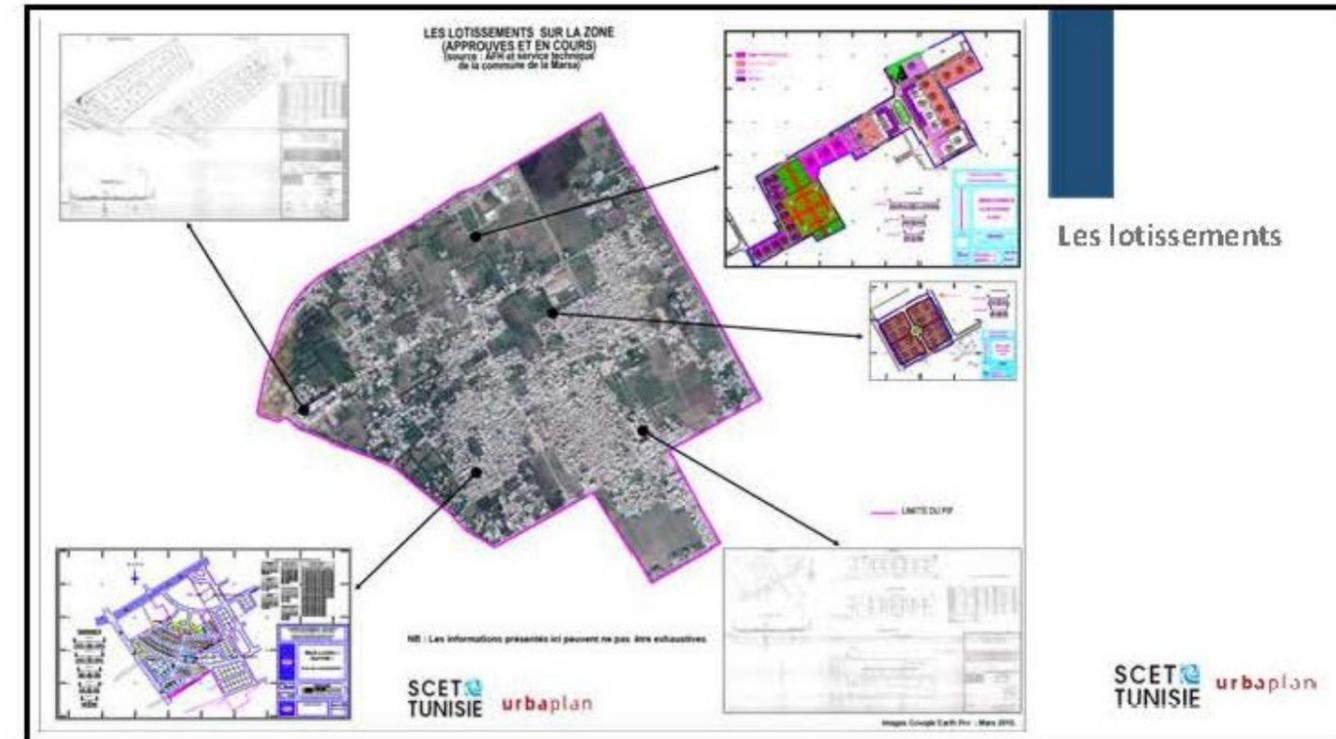
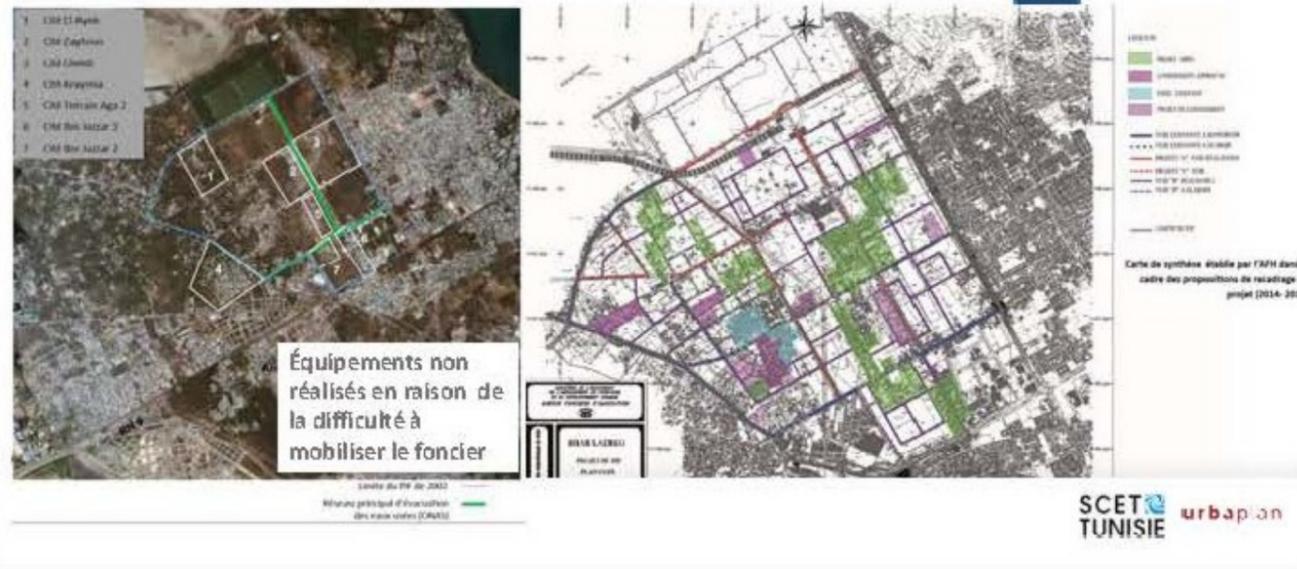
Evolution du contexte réglementaire et interventions

Les divers PAU



Evolution du contexte réglementaire et interventions

Les interventions dans le quartier



Les lotissements

Etat des lieux

Superposition PAD – état existant



- UAa1 : Zone d'habitat individuel isolé ou jumelé
- UAa4 : Zone d'habitat individuel groupé
- UAb : Zone d'habitat semi-collectif
- UAc1 : Zone d'habitat collectif
- UBa2 : Zone polyfonctionnelle hauteur R+2
- UBa2 : Zone polyfonctionnelle hauteur R+5
- UBa2 : Zone polyfonctionnelle hauteur R+7
- Ecole primaire projetée
- Lycée projeté
- Collège projeté
- Mosquée projetée
- Équipement administratif/culturel et publics projetés
- UVa1 : Zone verte aménagée
- UVa2 : Zone verte de protection
- UVb3 : Zone verte équipée

Etat des lieux

Analyse de conformité réglementaire (admissibilité) - bâti



- Niveau d'admissibilité ↑
- Constructions antérieures au PAD
 - Constructions issues de lotissement
 - Affectations conformes au PAD
 - Affectations partiellement conformes
 - Affectations non conformes ↓

Etat des lieux

Analyse de conformité réglementaire (admissibilité) - voirie



- Voirie planifiée par le PAD
- Tracé existant conforme au PAD
- Tracé différent du PAD mais fonctionnel

Etat des lieux

Terrains nus – catégorisation – identification



- Terrains non bâtis clôturés
- Terrains cultivés (olivier, céréaliculture, maraîchage)
- Terrains non clôturés (nus ou utilisés comme décharge sauvage et/ou plateforme de stockage de matériaux de construction)
- Terrains du domaine de l'Etat
- Terrains non bâtis abritant le marché quotidien (friperie, fruits et légumes)

Identification des parcelles en vertu de l'acte de concession	PIF		Réquisition d'immatriculation		Surfaces	
	N° de parcelle au plan de l'Etat (PPE)	N° de parcelle au plan de l'Etat (PPE)	N° de parcelle au plan de l'Etat (PPE)	N° de parcelle au plan de l'Etat (PPE)	Surface cadastrale (m²)	Surface cadastrale (m²)
1	1	1	1	1	1	1
2	2	2	2	2	2	2
3	3	3	3	3	3	3
4	4	4	4	4	4	4
5	5	5	5	5	5	5
6	6	6	6	6	6	6
7	7	7	7	7	7	7
8	8	8	8	8	8	8
9	9	9	9	9	9	9
10	10	10	10	10	10	10

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Présentation de l'étape 2 « Diagnostic Bhar Lazreg »
3. Synthèse et mise en perspective El Matar/Bhar Lazreg
4. Analyse « Risques » et recommandations préliminaires
5. Prochaine étape de l'étude

Synthèse et mise en perspective

Stratégies et objectifs de développement

2 Stratégies et 2 « doctrines » totalement différentes

EL MATAR

« L'amélioration des conditions de vie dans les quartiers populaires par la création et/ou l'extension des réseaux d'infrastructures »

« Réhabiliter les noyaux d'habitat anarchique et de limiter la prolifération de ce type d'habitat en viabilisant les terrains nus. »

BHAR LAZREG

« Créer une ville nouvelle de près de 50 000 habitants / un nouveau pôle urbain/ Relever le standing de la zone »



Une stratégie à adapter en fonction de l'environnement urbain du projet et des objectifs projets.

Synthèse et mise en perspective

Gouvernance (mécanismes de pilotage)

Les problématiques liées aux questions de gouvernance se rejoignent bien que les **modalités de gouvernance soient plus claires dans le cas d'El Matar** dont la mise en œuvre est **régie par une convention** de maîtrise d'ouvrage déléguée.

Dans les deux cas : une **carence de coordination entre les divers intervenants.**



Une direction de projet à mettre en place (inter dimensionnelle)
Une superposition d'acteurs (privés/publics) à encadrer
Une répartition des rôles et responsabilités de chacun à clarifier

Synthèse et mise en perspective

Modes de financement

Pas de **procédure méthodique de recherche de financement** lors de la préparation des interventions

Une **programmation financière** concernant les infrastructures et équipements nécessaires devrait être jointe au PAD, y compris l'**affectation de budget d'investissement** y relatif.



Un programme d'investissement à corréliser avec un plan d'action
Des investissements à programmer (construction et fonctionnement)

Synthèse et mise en perspective

Les questions foncières (maîtrise du foncier)

Sans l'**application effective des outils de maîtrise foncière** prévus par le CATU, notamment l'expropriation, la mise en œuvre du PIF et du PAD est illusoire. Les mesures de maîtrise foncière devraient **se concentrer sur les aspects d'intérêt public**, en particulier les terrains destinés aux équipements.



Un cadre légal adapté à mettre en œuvre de manière effective (exemplarité)
Une dynamique de marché à considérer / postulat de maîtrise publique
Des interventions d'intérêt public à prioriser
Un cadre légal de contrôle de prix à revisiter (secteur privé)

Outils institutionnels et d'aménagement

Une **actualisation des modalités de mise en œuvre** des PIF / PAD nécessaire: rôle des communes, structure de pilotage / aille de l'opération...

Un cadre légal et institutionnel devrait permettre de mieux **encadrer la production de logement par le secteur privé**.

Des **objectifs de production de logement** à caractère social pourraient être introduits dans les règlements de PAD.

Complémentarité des différents instruments de planification essentielle.

Les PAD sont des outils de planification de détails qui devraient préciser les options d'aménagement et lignes directrices d'une planification supérieure.



Une coordination des instruments à assurer (PAU/PAD)
Des outils à compléter pour orienter et cadrer l'intervention du secteur privé dans sa production de logements

Coordination des outils institutionnels et d'aménagement

Exemple : la révision du PAU



Simplification / sélection partielle

Zone d'habitat individuel isolé
(s'adapte à l'existant mais compromet l'objectif de densification)

Abroger le PAD et introduire des périmètres de PAD sur les secteurs d'équipements prioritaires

Un programme d'équipements toujours ambitieux sans planification financière

Mécanismes de suivi et de contrôle de la réalisation du projet

La mise en place d'**outils de suivi et d'évaluation** des performances de réalisation du projet devrait être rendue obligatoire pour justifier le bon usage des ressources publiques et privées.

Mécanismes d'évaluation des objectifs de développement du projet

La culture de recherche de l'impact sur le développement des quartiers est absente dans les deux cas.

Les **objectifs des projets** mériteraient plus de clarté et de précision. Ils gagneraient à être **quantifiables** afin de permettre un meilleur suivi de la réalisation, par exemple : construire 2'000 logements dont 25 % à caractère social d'ici 2020.



Une gestion de projet à assurer - suivi (direction de projet)
Des objectifs et résultats attendus à définir (en concertation)

Synthèse et mise en perspective

Communication / Perception du projet

La communication devrait **s'adapter aux ambitions de participation** et de **partenariat public-privé**. Toute démarche participative requiert une promotion de projet plus importante qu'une simple communication interinstitutionnelle.

Une phase de sensibilisation et d'information préalable des acteurs privés (habitants, propriétaires et promoteurs) est essentielle à la réussite d'une démarche participative : la somme d'intérêts particulier ne garantissant pas l'intérêt général.

Les **objectifs et « règles du jeu » de la démarche** et du projet doivent être claires et communiquées afin de ne pas créer des attentes démesurées qui pourraient provoquer des blocages lors de la mise en œuvre.



Une communication à adapter en fonction du niveau de participation souhaité

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Présentation de l'étape 2 « Diagnostic Bhar Lazreg »
3. Synthèse et mise en perspective El Matar/Bhar Lazreg
4. **Recommandations préliminaires et analyse « Risques »**
5. Prochaine étape de l'étude

Recommandations préliminaires pour Bhar Lazreg

Analyse des forces, faiblesses, risques et opportunités

Axes d'analyse	Forces	Faiblesses	Risques	Opportunités
Localité	Le site est très bien desservi par 3 grands axes routiers du Grand Tunis.	Etat du réseau interne (signalisation, entretien, niveau de service).	Traffic est souvent congestionné la nuit de Bhar Lazreg, saturation d'un trafic de transit possible, engorgement des axes. Insécurité relative le reste de la nuit.	Maillage routier/qualité de la nuit par des services permettant la mise en place d'un schéma de circulation fonctionnel et une absence des quartiers.
Transectes publics	Proximité des lignes de bus (ligne de métro léger planifiée (PAL) et PAL2).	Etat et gabarit de vos équipements pour la mise en service d'une ligne T1 et accompagnement d'un trafic.	Reserve obligée au T10 et congestion de l'espèce publique par des véhicules (automobiles et taxis).	Densité de population pouvant assurer la viabilité d'un réseau T1.
Localité	Attractivité de la zone de par sa localisation.	Carence en services et services urbains.	Développement d'un habitat de standing sur les franges de la zone et la proximité des réseaux. Changement de destination.	Caractéristiques du quartier peuvent à leur tour le faire « évoluer ».
Etat bâti	Urbanisation avec une densité d'utilisation du sol importante.	Mixité sociale. Diversification des usages à des usages (culture, loisirs, religieux). Construction Régale.	Présence de vieux immeubles de type méditerranéen qui peuvent être réhabilités en qualité de la zone (patrimoine et attractivité).	Présence de nombreux terrains vacants dans la zone qui peuvent être réhabilités dans le développement à régulariser les constructions existantes pour éviter leur démolition et démantèlement.
Équipements publics	Mise en place de l'équipement de Bhar Lazreg. Proximité d'un hôpital à grand équipement (Bhar Lazreg).	Déficit en salles de classes et équipements publics (sport, culture, religieux).	Accroissement de la non-urbanisation. Coût d'entretien élevé pour les familles (surtout celles des appartements). Réserve de la qualité d'habitat en lien avec le nombre d'habitants.	Recueil de population justifiant le besoin de services à disposition. Niveau complexe urbain et culturel en projet.
Infrastructures publiques (Eau et réseau électrique)	Mise en place de réseaux d'assainissement. Réseaux de canalisations souterraines sur les axes principaux et collectifs des réseaux existants.	Carence d'éclairage public sur les axes et dans les zones sensibles. Sécurité des réseaux. Disponibilité des réseaux et leur utilisation en matière de services. Importance des besoins de T10.	Accroissement du sentiment d'insécurité. Mixité sociale de services variés de population la nuit, notamment les femmes et personnes âgées. Développement de réseaux d'assainissement individuel. Manque d'entretien de la nuit.	Important maillage de voies.
Espaces publics	Espaces publics planifiés par le PAD.	Absence d'espaces publics dédiés.	Manque de végétalisation et exclusion sociale.	Terrains libres pouvant accueillir des espaces publics.
Commerce/Équipements/Services	Présence d'activités commerciales et commerciales sur les axes avec un aspect économique.	Carence en services de proximité.	Amplification du phénomène de cité dortoir.	Recueil de population important impliquant la demande.
Représentativité	Caractéristiques urbaines. Études techniques urbaines (ETU) réalisées en 2015.	Zone plus dense.	Insécurité par saturation des sols et occupation d'espaces non autorisés.	Sentiment d'appartenance au quartier permettant une approche participative pour faire émerger une culture commune et partagée.
Projet	Une proposition de services non permettant une mise à niveau des services et équipements publics existants.	Spéculation sur le prix du foncier. Réhabilitation de services. Participe à la mixité sociale et à la diversité de l'habitat.	Manque de visibilité dans l'habitat. Insécurité des services publics d'après le diagnostic et présence des équipements et du logement à caractère social.	Régularisation foncière. Capacité de l'Etat à agir et possibilité à l'échelle de terrain local contre terrain endogène. Présence en Tunisie de promoteurs privés pouvant être impliqués en PPP sur les grands projets sociaux.

- Un maillage viaire fonctionnel
- Densité de population
- Mixité socio-économique
- Terrains libres
- Sentiment d'appartenance
- Des agences publiques performantes (dans leur champ)
- Des promoteurs privés et investisseurs

Pistes d'interventions pour le quartier

Gestion et contrôle foncier	Gestion des risques	Gestion des services urbains	Programme d'intervention
<ul style="list-style-type: none"> • Contrôle urbain • Projets coopératifs d'aménagement • PAU (lignes directrices) + PADs aménagement de détail • Programme d'aménagements des terrains publics • Enquête et inventaire foncier 	<ul style="list-style-type: none"> • Hiérarchisation des voies (éclairage) • Plantations et végétalisation • Suppression des couvertures des canaux de drainage • Organisation de la gestion des canaux 	<ul style="list-style-type: none"> • Sensibilisation sur les actions d'amélioration • Approche participative • Organisation système de collecte des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> • Mobilisation et coordination des institutions • Organisation d'un cadre de gouvernance (multi-acteurs) • Intervention modeste sur secteur restreint

Analyse Risques préalables à l'étude de faisabilité

- **La spéculation foncière**
- **L'encouragement indirect à l'occupation et à la construction illicites**
- **Communication sur le projet**
- **Absence d'arbitrage sur la définition du projet et de ses composantes**
- **Absence de financements**
- **Ressources humaines – système de gouvernance**

SOMMAIRE

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Présentation de l'étape 2 « Diagnostic Bhar Lazreg »
3. Synthèse de l'analyse : les constats
4. Mise en perspective El Matar/Bhar Lazreg
5. Recommandations préliminaires
6. Analyse « Risques »
7. Prochaine étape de l'étude

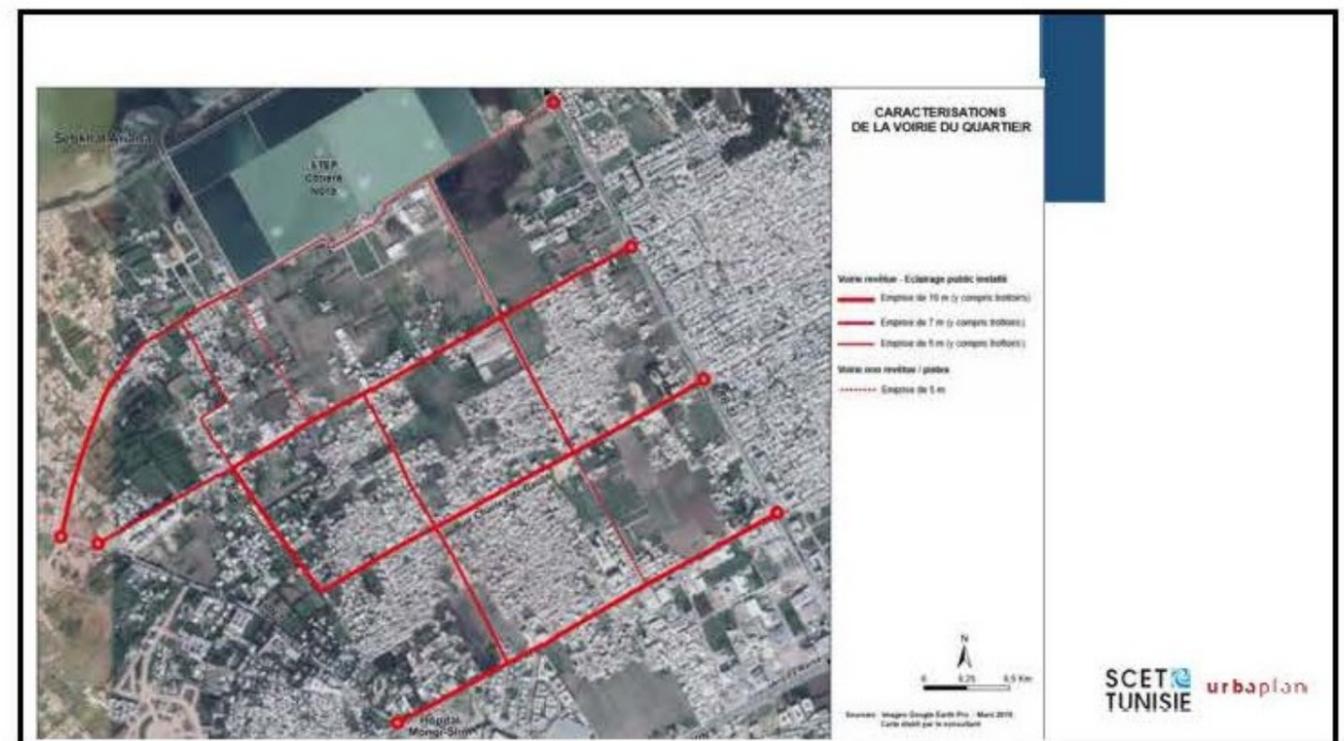
Conclusion et prochaines Etapes

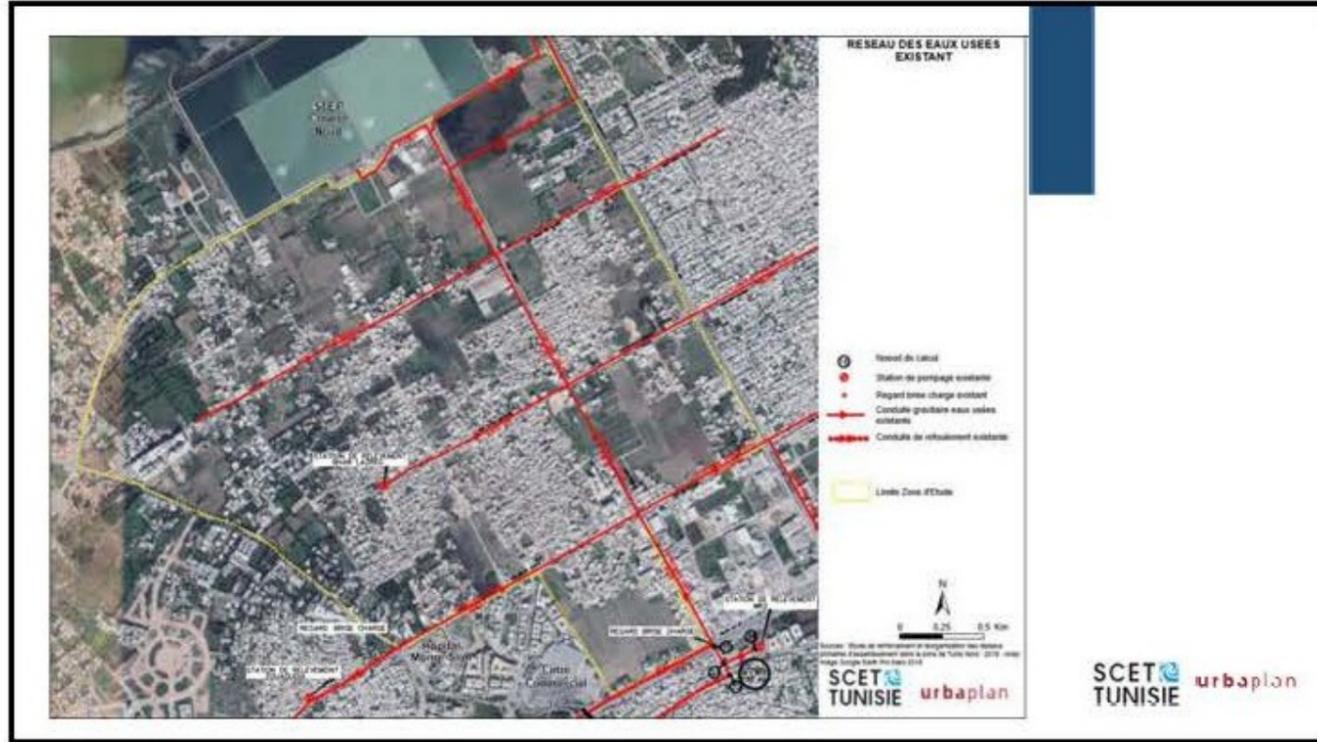
Plan d'action

L'élaboration d'un plan d'action nécessite la **définition de nouveaux objectifs** et d'une stratégie pour le quartier: Il s'agit d'une **décision politique**

Quels sont les objectifs de développement du quartier?

- Améliorer et compléter les équipements et infrastructures (éclairage, assainissement, parcs, etc.)
> **financement participatif, ARRU, Concessionnaires**
- Poursuivre la densification des terrains libres > **PADs (PAU - contradictoire)**
- Faciliter et encadrer l'intervention du secteur privé > **révision cadre légal**
- Tester un modèle de développement / de rénovation urbaine > **projet pilote (modèle)**
- Faciliter et accompagner l'auto-construction > **légaliser le foncier**
- Contrôler les prix (du foncier, du logement) > **outils financier**





Merci de votre attention

**Pour une approche opérationnelle
d'intervention et de restructuration urbaine :
Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar**

Phase 1 : étude de faisabilité et approches d'intervention

Sous-phase 3 – FAISABILITE ET APPROCHES D'INTERVENTION

Reunion du 16 mars 2020

SOMMAIRE

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Logique de montage de la faisabilité
3. Les composantes du futur programme
4. Prochaine étape de l'étude et attendus

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Logique de montage de la faisabilité
3. Les composantes du futur programme
4. Prochaine étape de l'étude et attendus

**Phase 1 : étude de faisabilité et approche d'intervention
dans le quartier de Bhar Lazrag**

Etape 1 : Evaluation de l'opération El Matar - 1 mois
Etape 2 : Analyse, état des lieux quartier Bhar Lazreg - 1 mois
Etape 3 : Rapport de Présentation de l'étude de faisabilité - 1 mois
Etapes 4 et 5 : Atelier de présentation/Concertation et rapport de synthèse final

Phase 2 : plans d'actions, atelier et rapport final

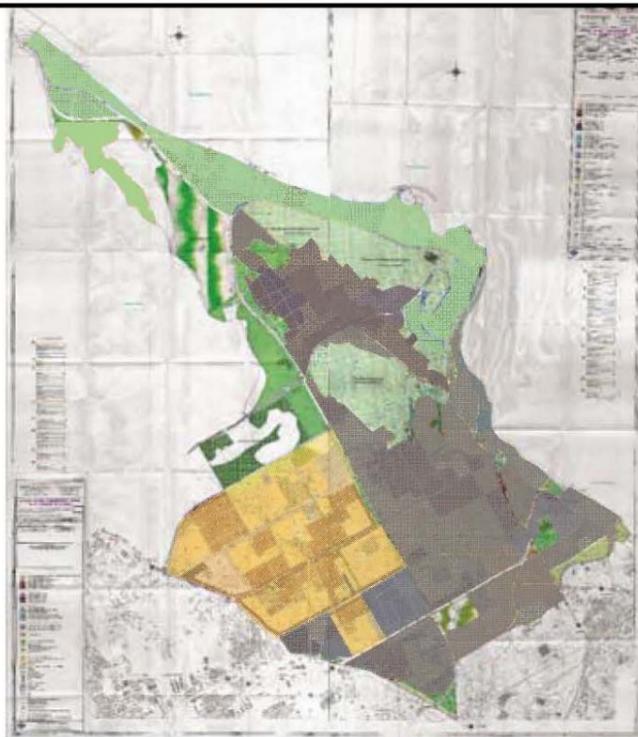
Etape 1 : Proposition de programme et montages institutionnels, juridiques et techniques - 1 mois
Etape 2 : Mécanismes de financement et 2 plans d'actions
Etapes 3 et 4 : Atelier de présentation/Concertation et rapport de synthèse final



Rappel de la démarche méthodologique contractuelle



Situation de la zone



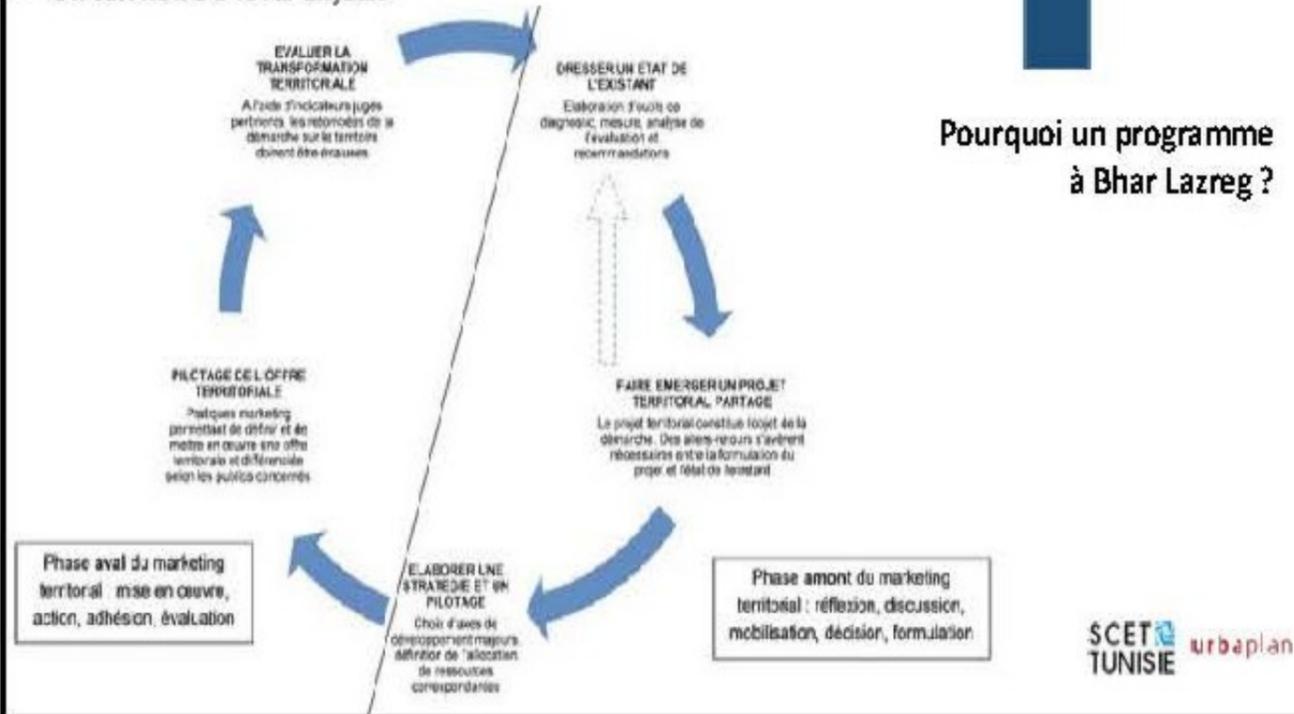
Pourquoi un programme à Bhar Lazreg ?

- Un territoire équivalent à la zone urbaine de la Marsa
- Une nouvelle centralité émergente

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Logique de montage de la faisabilité
3. Les composantes du futur programme
4. Prochaine étape de l'étude et attendus

- Un territoire polarisant pour le Grand Tunis
- Un territoire avec une dynamique propre
- Un territoire à forts enjeux

Pourquoi un programme à Bhar Lazreg ?



1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Logique de montage de la faisabilité
3. Les composantes du futur programme
4. Prochaine étape de l'étude et attendus

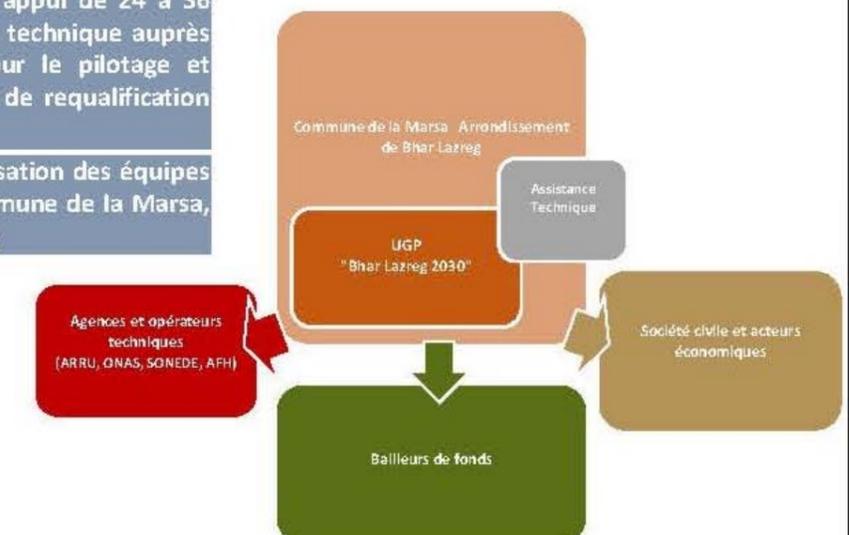
- Composante 1 « Renforcement des capacités et gouvernance »
- Composante 2 « Contrôle urbain »
- Composante 3 « Données foncières »
- Composante 4 « Opérations structurantes »
- Composante 5 « Sécurité et gestion des risques »
- Composante 6 « Mobilité – Transport »
- Composante 7 « Services urbains »

Composante 1 « Renforcement des capacités et gouvernance »

Création d'une Unité de Gestion du Projet (UGP)

Mise en place d'un programme d'appui de 24 à 36 mois par le biais d'une assistance technique auprès de la commune et de l'UGP pour le pilotage et l'animation des actions du projet de requalification du territoire de Bhar Lazreg

Programme de formation, sensibilisation des équipes des services techniques de la Commune de la Marsa, de l'Arrondissement de Bhar Lazreg



Composante 2 « Contrôle urbain » & composante 3 « Données foncières »

Contrôle urbain

Renforcement de la police municipale sur la zone : le contrôle urbain et l'information des usagers

Projet coopératif d'aménagements légers et temporaires à vocation publique sur les terrains nus (stabilisation temporaire de l'occupation des sols/ Forme de contrôle social du sol)

Sécurisation du foncier des équipements publics projetés y compris emprise de la ligne et emprise de la station de métro

Opérations ciblées de démolitions et d'expropriation

Campagne de sensibilisation et affichage public d'information aux habitants

Données foncières

Enquête foncière (parcellaire) ciblée sur les espaces non bâtis de la zone identifiés comme potentiellement à valoriser. (Analyse de dureté foncière)

Enquête foncière ciblée sur les emprises requises pour les ouvrages de drainage et de gestion du risque d'inondation.

Inventaire détaillé (Enquête foncière actualisée) du foncier de l'AFH et valorisation des terrains concernés (partenariat AFH/Commune/SNIT). Arbitrage et concertation entre AFH et Commune de la Marsa.

Mise en place d'une cellule de médiation foncière.

Composante 4 « Opérations structurantes »

Établissement d'un lotissement / Opération d'ensemble « pilote » sur le secteur de l'équipement public, domaine de l'État, au nord-est du quartier, élargi aux parcelles privées environnantes afin de tester des modalités de PPP.

Établissement d'un PAD (ou lotissement ou opération d'ensemble) sur les terrains cultivés entre la RN 10 et la rue Charles-de-Gaule avec pour objectif de prolonger cette rue jusqu'à la route nationale et tester des modalités de cession gratuite par report de droits

Établissement d'un PAD sur le secteur des terrains non clôturés au centre du quartier avec pour objectif de créer un espace vert de quartier en parallèle au développement du secteur

Autres opérations ciblées sur les terrains libres au gré des opportunités



Composante 5 « Sécurité et gestion des risques »

Mise en œuvre du projet de PCI des zones Nord et Est du Grand Tunis

1. Sécurisation de la parcelle dédiée au bassin d'écrêtement
2. Actualisation des études techniques

Démolition des couvertures partielles du canal et curage du canal Oued Tabeuk

Réseaux d'assainissement des eaux usées – Extension du réseau

Déconnexion de la STEP Côtière Nord et remise en état de la zone des bassins d'aération

Projet d'éclairage public solaire des rues et espaces publics du quartier

Programme de plantation du territoire
« Amélioration du cadre de vie – Résilience et adaptation aux changements climatiques »

Composante 6 « Mobilité - Transport » & Composante 7 « Services urbains »

Mobilité - Transport

Mise en place d'un plan de circulation

Mise en place des équipements de signalisation horizontale et verticale

Nomenclature des axes et pose de plaques d'identification /Adressage

Mise à niveau de la voirie principale et secondaire de la zone (réalisation des travaux) conformément au plan de circulation et au PAU

1. Voirie principale

1. Voirie secondaire

Mise en place d'une ligne de bus (Transports publics), définition du parcours

Ligne de métro (ligne B1) et de la station « Bhar Lazreg » :

- actualisation du tracé identifié dans les études réalisées

- préservation du site de la future station de métro

Services urbains

Sur la base des emprises identifiées dans le PAU : priorisation des besoins en équipements avec approche participative : « plan d'actions Equipements Bhar Lazreg » (équipements de base : écoles primaires, centre de santé)

Projet de sensibilisation sur la gestion des déchets

Mise en place d'un système de collecte des déchets

Localisation et réalisation de plateformes de collectes sélectives

Aménagement d'un marché couvert

Mise en place d'un Pôle administratif : recette des finances, bureau de poste, SONEDE/STEG / « Maison des Associations »

Les préalables incontournables
..... pour une bonne maîtrise du programme

Introduction de dispositions particulières pour le territoire de Bhar Lazreg dans le dossier de PAU de la Commune de la Marsa (Plan et règlement d'urbanisme)

Mise en place de l'UGP : prise de décision à haut niveau et de façon concertée dans le cadre du Comité de Pilotage

Renforcement et formation de l'équipe de la Police Municipale et de la police de l'Environnement

Enquêtes foncières ciblées

1. Rappel du Contexte de l'étude
2. Logique de montage de la faisabilité
3. Les composantes du futur programme
4. Prochaine étape de l'étude et attendus

L'atelier de concertation :
Pour une prise en main du projet par les acteurs et la co-production d'un discours collectif ...



Rapport de Synthèse de la première phase et intégration des outputs de l'atelier

Merci de votre attention

**Pour une approche opérationnelle
d'intervention et de restructuration urbaine :
Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar**

Phase 1 : étude de faisabilité et approches d'intervention

Sous-phase 4 – SYNTHÈSE DE LA PHASE 1 DE L'ÉTUDE

5 juin 2020 / Rapport de synthèse de la phase 1

1. Rappel du Contexte de l'étude et de la méthodologie de la phase 1
2. Problématiques et approches d'intervention
3. Quelle gouvernance du programme ?
4. Les composantes du futur programme
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

SOMMAIRE

1. Rappel du Contexte de l'étude et de la méthodologie de la phase 1
2. Problématiques et approches d'intervention
3. Quelle gouvernance du programme ?
4. Les composantes du futur programme
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

**Phase 1 : étude de faisabilité et approche d'intervention
dans le quartier de Bhar Lazrag**

Etape 1 : Evaluation de l'opération El Matar - 1 mois
Etape 2 : Analyse, état des lieux quartier Bhar Lazreg - 1 mois
Etape 3 : Rapport de Présentation de l'étude de faisabilité - 1 mois
Etapes 4 et 5 : Atelier de présentation/Concertation et rapport de synthèse final

Phase 2 : plans d'actions, atelier et rapport final

Etape 1 : Proposition de programme et montages institutionnels, juridiques et techniques - 1 mois
Etape 2 : Mécanismes de financement et 2 plans d'actions
Etapes 3 et 4 : Atelier de présentation/Concertation et rapport de synthèse final

Rappel des objectifs de l'étude

➡ Proposer une vision prospective de la maîtrise des extensions urbaines sur la base de l'analyse et du retour d'expérience de 2 opérations : El Matar à Sousse et Bhar Lazreg à La Marsa.

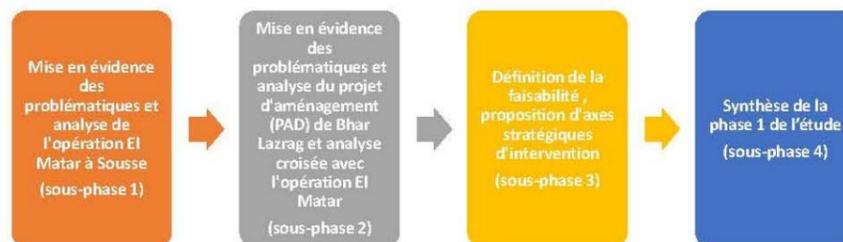
Rappel des objectifs de la phase 1 de l'étude

➡ sur la base d'études de cas, émettre des recommandations et définir des axes et une approche d'intervention pour la phase suivante (phase 2)

Situation de la zone



Rappel de la démarche méthodologique contractuelle de la phase 1 de l'étude

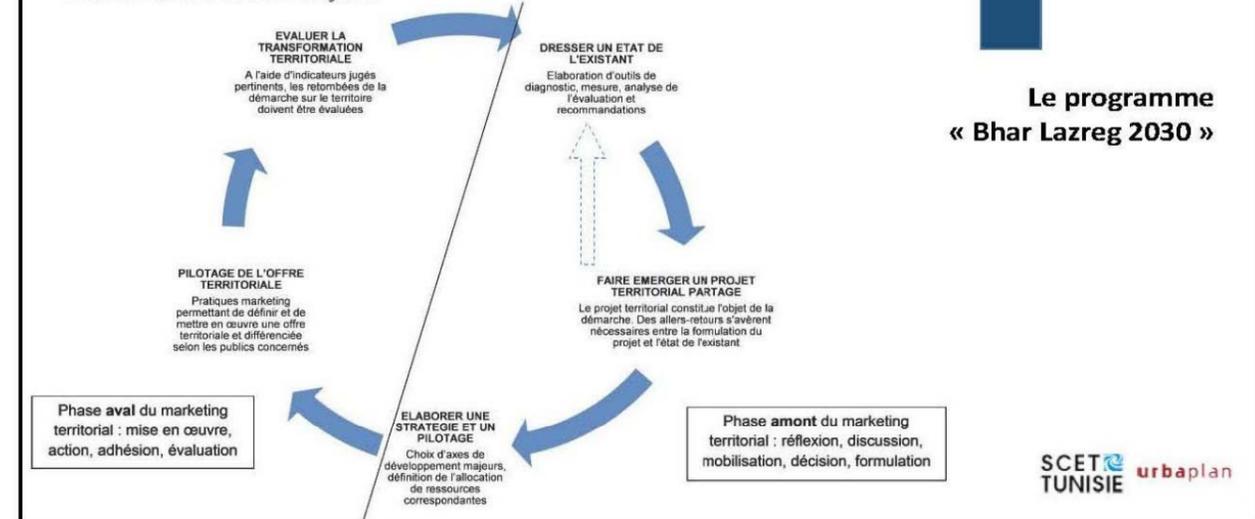


1. Rappel du Contexte de l'étude et de la méthodologie de la phase 1
2. **Problématiques et approches d'intervention**
3. Quelle gouvernance du programme ?
4. Les composants du futur programme
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

Des problématiques communes aux deux opérations :

- > Une répartition floue des rôles et responsabilités entre les acteurs et une coordination déficiente
- > Le recouvrement des coûts d'aménagement auprès des propriétaires
- > Le manque d'opérationnalité des instruments légaux d'urbanisme
- > L'absence de maîtrise foncière et de contrôle urbain
- > Un manque de « réalisme » dans le montage financier des opérations et la mobilisation des fonds.

- Un territoire polarisant pour le Grand Tunis
- Un territoire avec une dynamique propre
- Un territoire à forts enjeux



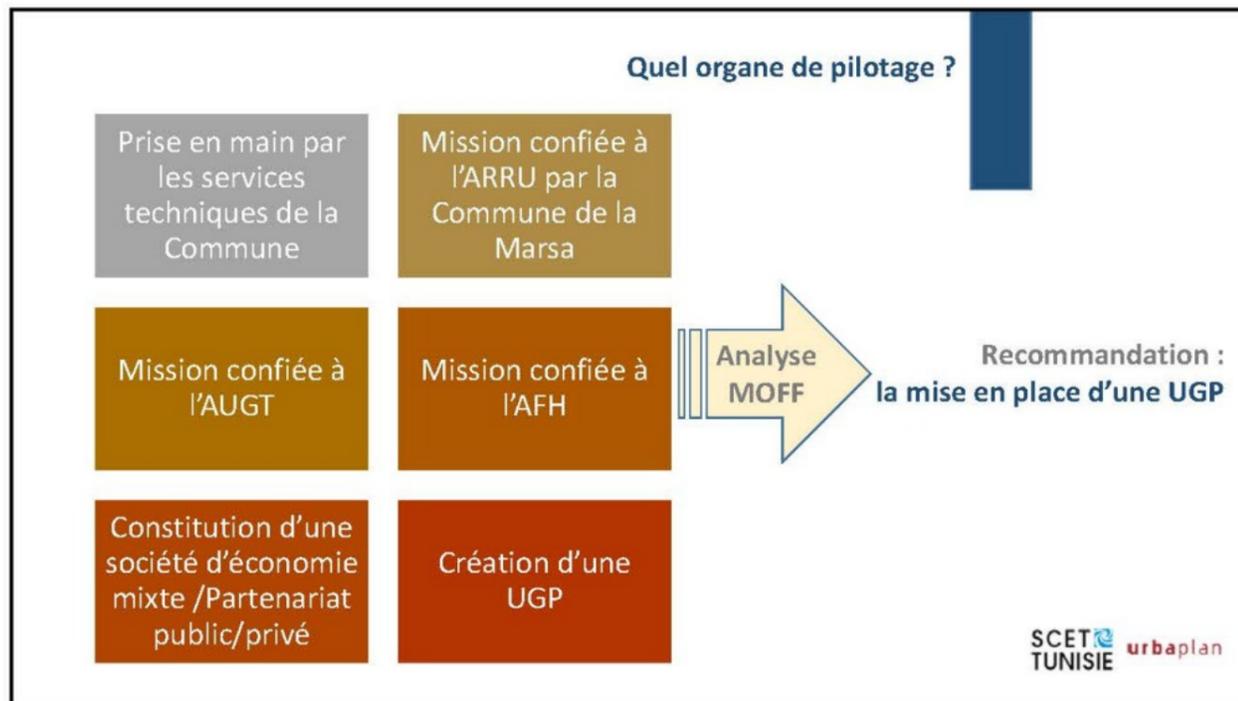
L'approche d'intervention :

Avec l'adaptation indispensable de la stratégie et des modalités d'intervention qui passe par un changement d'échelle d'intervention.

- tableau synoptique des actions proposées, leur horizon de réalisation, les capacités existantes, les partenaires potentiels et dans certains cas une première estimation sommaire des budgets nécessaires ;
- l'analyse de la faisabilité de l'ensemble des actions proposées et l'identification d'une dizaine d'interventions répondant à un besoin avéré et urgent de la population et susceptibles d'être mises en œuvre avec succès, rapidement et à moindre coût (« quick wins ») pour dégager des résultats visibles à court terme.

Eviter le cumul des problématiques

1. Rappel du Contexte de l'étude et de la méthodologie de la phase 1
2. Problématiques et approches d'intervention
3. **Quelle gouvernance du programme ?**
4. Les composantes du futur programme
5. Prochaine étape de l'étude et attendus



Le programme « Bhar Lazreg 2030 »

- Composante 1 « Contrôle urbain » : 5 actions dont 2 Q.W
- Composante 2 « Données foncières » : 4 actions dont 1 Q.W
- Composante 3 « Opérations structurantes » : 4 actions
- Composante 4 « Sécurité et gestion des risques » : 5 actions dont 1 Q.W
- Composante 5 « Mobilité – Transport » : 7 actions dont 4 Q.W
- Composante 6 « Services urbains » : 7 actions dont 2 Q.W



1. Rappel du Contexte de l'étude et de la méthodologie de la phase 1
2. Problématiques et approches d'intervention
3. Quelle gouvernance du programme ?
- 4. Les composantes du futur programme**
5. Prochaine étape de l'étude et attendus



4.6- Tableau synoptique du programme « Bhar Lazreg 2030 » et de ses composantes

Programme « Bhar Lazreg 2030 »	Horizon de réalisation			Capacité existante	Intrants	Budget	Pilote /MO (l'OPP étant le pilote opérationnel de la mise en œuvre)	Partenaires potentiels	Coordination avec d'autres actions et composantes	
	CT	MT	LT							
Gouvernance du programme										
1		X	X	X	2 architectes au sein du service technique de la Commune de la Marsa. Ressources insuffisantes et non mobilisables au vu des autres missions à assurer par ce service.	1-Moyens humains : 1 urbaniste /1 sociologue facilitateur/1 architecte /1 ingénieur VRD/1 technicien supérieur/1 véhicule de service /1 local équipé (ordinateurs, photocopieur, imprimante) A définir en fonction des profils et des besoins d'accompagnement de l'OPP	Budget de fonctionnement Annuel =200 000 DT	Commune de la Marsa	-Toutes parties prenantes de chaque composante -MALE	Toutes les composantes et actions du programme
2		X	X				Sera dimensionné sur la base du cadrage des besoins de l'OPP et des composantes retenues Sera défini par l'OPP	OPP	-Baillieur(s) de fonds / ONG -MALE -CEFAD -MALE	Toutes les composantes et actions du programme
3		X			Equipe des services techniques de la Commune	Dans le cadre de la mission de l'AT				Toutes les composantes et actions du programme
Composante 1 : Contrôle urbain										
1.1		X	X	X	2/3 agents de police municipale RH insuffisant et non mobilisable	Autorité effective de la Commune sur la police municipale/ Difficultés à lever dans un cadre réglementaire à l'échelle nationale		Commune de la Marsa		Actions n° 1.3 à 1.5
1.2		X			Associations/ONG	1 animateur (habitant de Bhar Lazreg de préférence)		Commune de la Marsa	Associations/ ONG et populations de Bhar Lazreg	Actions n° 1.5 et 2.1 à 2.4
1.3		X			Priorités des investissements ? Quid des équipements « optionnels » tels que programmés dans le PAU en cours de révision ?	- Affichage sur site et contrôle - PAU en vigueur et porté à la connaissance du Public -Planification effective des équipements projetés - Aménagements sommaires des sites/ clôture des parcelles ?	Budget = mise en place de clôtures + signalétique pour les sites retenus	Commune de la Marsa	AUGT / MEHAT (pour coordination interservices)	Actions n° 1.1 /1.2/1.5
1.4		X			Cadre légal	Positionnement des Autorités et puissance publique		DHLJ- MEHAT/Commune de la Marsa	MDEAF	Action n° 1.1

Pré-évaluation de la faisabilité des actions							
Composante 1 « Contrôles urbains »							
N°	Actions proposées	Degré d'urgence (*)	Difficultés attendues			Faisabilité d'intervention à gain rapide /Quick Win (**)	
			Institutionnelles	Financières	Sociales		
1.1	Renforcement de la police municipale	Urgent	Relecture et mise à jour à faire pour les réglementations (environnement). Ajustement du cadre réglementaire national	Augmentation des coûts à charge de la municipalité	Nécessité de faire appliquer les dispositions légales sous peine d'échec.	Installation préférable dans le quartier (locaux dédiés)	Peu probable mais augmentation de visibilité indispensable
1.2	Aménagements légers et temporaires (contrôle social du sol)	Très urgent	Mineures, si aménagements provisoires	Financement à rechercher en fonction des opérations retenues	Besoin d'identifier des opérations exemplaires d'intérêt public. Recherche des partenaires (Associations, ONG)	En fonction des opérations retenues. Identification et installation de l'animateur à faire	Possible et souhaitable
1.3	Sécurisation du foncier des équipements publics projetés	Très urgent	Cadre légal existant, mais localisation des équipements à confirmer.	Besoins limités si réalisés en liaison avec 2.2 (affichage, clôtures, aménagements sommaires)	Programmation des réalisations à préciser puis à diffuser dans la population	Le foncier ne pourra être protégé que si la réalisation des équipements suit la programmation	Peu probable
1.4	Opérations ciblées de démolitions et expropriation	Urgent	Actualisation du cadre institutionnel et opérationnel à prévoir	Financement à rechercher en fonction des opérations retenues	Besoin d'identifier des opérations exemplaires d'intérêt public. Plan de recasement ciblé à préparer.	En fonction des opérations retenues	Peu probable
1.5	Sensibilisation du public	Très urgent	Actualisation du cadre institutionnel et opérationnel à prévoir	Peu onéreux	La sensibilisation doit intervenir en même temps que la mise en place effective d'un contrôle. Le foncier récupéré doit être immédiatement réutilisé	Structure opérationnelle (UGP) et Appui externe nécessaire. La parole donnée doit être respectée	Faisable seulement après mise en place du pilote du programme

(*) : Très urgent, Urgent ou Peu urgent
(**) : Evaluation pour une réalisation au moins partielle dans un délai de six mois après prise de décision

Composante 2 « Données foncières »							
N°	Actions proposées	Degré d'urgence	Difficultés attendues			Faisabilité d'intervention à gain rapide	
			Institutionnelles	Financières	Sociales		
2.1	Enquête foncière ciblée (terrains vierges)	Urgent	-	Peu onéreux	-	Actualisation des données disponibles lors de la création du PID	Possible
2.2	Enquête foncière ciblée pour PCI	Urgent	-	Peu onéreux	-	Sur la base des études disponibles (DHU)	Possible
2.3	Inventaire détaillé du foncier de l'AFH dans la zone	-	-	Peu onéreux	-	Sur la base des informations disponibles (AFH)	Possible
2.4	Mise en place de la cellule de médiation foncière	Peu urgent	Utilité si des opérations structurantes sont effectivement lancées	Peu onéreux	Identifier les relais sociaux (Associations, ONG, etc.)	Manuel de procédures à préciser	Peu probable

1. Rappel du Contexte de l'étude et de la méthodologie de la phase 1
2. Problématiques et approches d'intervention
3. Quelle gouvernance du programme ?
4. Les composantes du futur programme
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

Propositions d'actions à gain rapide (Quick Wins)					
N°	Actions proposées	Visibilité *	Niveau d'attente *	Observations	Proposition
1.2	Aménagements légers et temporaires (contrôle social du sol)	Forte	A valider, mais probablement Fort	La participation des communautés concernées dans l'identification du programme et de la gestion future des espaces devrait confirmer les attentes.	A retenir comme quick win
1.5	Sensibilisation du public	Forte	Moyen	Les habitants sont certainement demandeurs d'informations pertinentes sur les évolutions réglementaires et opérationnelles regardant leur quartier. Toutefois, il faudra adapter le programme pour que les promesses faites soient suivies très rapidement des actions correspondantes. La sensibilisation ne devra donc pas être une action unique en début de programme, mais une action continue visant à préparer les habitants à ce qui va se passer dans un futur proche (une année par exemple).	A retenir comme quick win
2.1	Enquête foncière ciblée (terrains vierges)	Faible	Faible	Déconnecté des attentes immédiates des habitants.	Ne correspond pas aux critères du quick win mais l'action devrait être incluse dans le programme prioritaire
2.2	Enquête foncière ciblée dans le cadre de la PCI	Moyenne	Moyen	Les habitants percevront cette opération comme directement liée à des travaux contre les inondations. La confirmation des travaux envisagés par la DHU devra être acquise au préalable, et son financement obtenu.	A retenir comme quick win
2.3	Inventaire détaillé du foncier de l'AFH dans la zone	Faible	Faible	Déconnecté des attentes immédiates des habitants.	Ne correspond pas aux critères du quick win mais l'action devrait être incluse dans le programme prioritaire
4.5	Programme de plantation	Forte	Moyenne	Une première phase de travaux pourrait être réalisée. Le renouvellement régulier de travaux pourrait conforter les sentiments positifs des habitants quant au programme.	A retenir comme quick win
5.1	Plan de circulation	Forte	Moyenne	La phase de sélection du BE et la durée de l'étude n'en font pas une opération à gain rapide	Ne correspond pas aux critères du quick win mais l'action devrait être incluse dans le programme prioritaire
5.2	Signalisation horizontale et verticale	Forte	Moyenne	Une première phase de travaux pourrait être réalisée sur les voiries en bon état.	A retenir comme quick win
5.3	Nomenclature et adressage	Forte	Moyenne	L'opération « adressage » en elle-même n'a d'intérêt que si elle débouche sur une amélioration de la gestion (et des finances) municipales, en liaison avec les ministères concernés. La dénomination de voies actuellement sans nom peut donner lieu à une forte participation communautaire.	A retenir comme quick win
5.4	Mise à niveau de la voirie	Forte	Forte	Une première phase de travaux pourrait être réalisée. Le renouvellement régulier de travaux pourrait conforter les sentiments positifs des habitants quant au programme.	A retenir comme quick win
5.5	Ligne de bus	Forte	Forte	Un accord avec la SNT quant à l'amélioration de la desserte du quartier devrait être obtenu.	A retenir comme quick win
6.2	Programme de sensibilisation sur la gestion des déchets	Forte	Fort	Comme pour l'action 2.5, le programme de sensibilisation va susciter des attentes chez les habitants. Il est donc primordial que les promesses soient suivies rapidement des actions correspondantes.	A retenir comme quick win
6.7	Éclairage public photovoltaïque	Forte	Forte	Une première phase de travaux pourrait être réalisée. Le renouvellement régulier de travaux pourrait conforter les sentiments positifs des habitants quant au programme.	A retenir comme quick win

Phase 2 de l'étude : Plan d'action, atelier et rapport final

Programme opérationnel

- Objectifs à court, moyen et long termes
- Expériences étrangères

Mécanismes de financement et plans d'actions

- Plans d'actions à court et moyen/long termes

Atelier final

➤ **Pré-évaluation de la faisabilité des actions**

Composante 1 « Contrôlé urbain »							
N°	Actions proposées	Degré d'urgence (*)	Difficultés attendues			Faisabilité d'intervention à gain rapide /Quick Win (**)	
			Institutionnelles	Financières	Sociales		Techniques
1.1	Renforcement de la police municipale	Urgent	Relecture et mise à jour à faire pour les réglementations (environnement). Ajustement du cadre réglementaire national	Augmentation des coûts à charge de la municipalité	Nécessité de faire appliquer les dispositions légales sous peine d'échec.	Installation préférable dans le quartier (locaux dédiés)	Peu probable mais augmentation de visibilité indispensable
1.2	Aménagements légers et temporaires (contrôle social du sol)	Très urgent	Mineures, si aménagements provisoires	Financement à rechercher en fonction des opérations retenues	Besoin d'identifier des opérations exemplaires d'intérêt public. Recherche des partenaires (Associations, ONG)	En fonction des opérations retenues. Identification et installation de l'animateur à faire	Possible et souhaitable
1.3	Sécurisation du foncier des équipements publics projetés	Très urgent	Cadre légal existant, mais localisation des équipements à confirmer.	Besoins limités si réalisé en liaison avec 2.2 (affichage, clôtures, aménagements sommaires)	Programmation des réalisations à préciser puis à diffuser dans la population	Le foncier ne pourra être protégé que si la réalisation des équipements suit la programmation	Peu probable
1.4	Opérations ciblées de démolitions et expropriation	Urgent	Actualisation du cadre institutionnel et opérationnel à prévoir	Financement à rechercher en fonction des opérations retenues	Besoin d'identifier des opérations exemplaires d'intérêt public. Plan de recasement ciblé à préparer.	En fonction des opérations retenues	Peu probable
1.5	Sensibilisation du public	Très urgent	Actualisation du cadre institutionnel et opérationnel à prévoir	Peu onéreux	La sensibilisation doit intervenir en même temps que la mise en place effective d'un contrôle. Le foncier récupéré doit être immédiatement réutilisé	Structure opérationnelle (UGP) et Appui externe nécessaire. La parole donnée doit être respectée	Faisable seulement après mise en place du pilote du programme

(*) : Très urgent, Urgent ou Peu urgent
(**) : Évaluation pour une réalisation au moins partielle dans un délai de six mois après prise de décision

Composante 2 « Données foncières »							
N°	Actions proposées	Degré d'urgence	Difficultés attendues			Faisabilité d'intervention à gain rapide	
			Institutionnelles	Financières	Sociales		Techniques
2.1	Enquête foncière ciblée (terrains vierges)	Urgent	-	Peu onéreux	-	Actualisation des données disponibles lors de la création du PID	Possible
2.2	Enquête foncière ciblée pour PCI	Urgent	-	Peu onéreux	-	Sur la base des études disponibles (DHU)	Possible
2.3	Inventaire détaillé du foncier de l'AFH dans la zone	-	-	Peu onéreux	-	Sur la base des informations disponibles (AFH)	Possible
2.4	Mise en place de la cellule de médiation foncière	Peu urgent	Utilité si des opérations structurantes sont effectivement lancées	Peu onéreux	Identifier les relais sociaux (Associations, ONG, etc.)	Manuel de procédures à préciser	Peu probable

➤ **Propositions d'actions à gain rapide (Quick Wins)**

N°	Actions proposées	Visibilité *	Niveau d'attente *	Observations	Proposition
1.2	Aménagements légers et temporaires (contrôle social du sol)	Forte	A valider, mais probablement Fort	La participation des communautés concernées dans l'identification du programme et de la gestion future des espaces devrait confirmer les attentes.	A retenir comme quick win
1.5	Sensibilisation du public	Forte	Moyen	Les habitants sont certainement demandeurs d'informations pertinentes sur les évolutions réglementaires et opérationnelles concernant leur quartier. Toutefois, il faudra adapter le programme pour que les promesses faites soient suivies très rapidement des actions correspondantes. La sensibilisation ne devra donc pas être une action unique en début de programme, mais une action continue visant à préparer les habitants à ce qui va se passer dans un futur proche (une année par exemple).	A retenir comme quick win
2.1	Enquête foncière ciblée (terrains vierges)	Faible	Faible	Déconnecté des attentes immédiates des habitants.	Ne correspond pas aux critères du quick win mais l'action devrait être incluse dans le programme prioritaire
2.2	Enquête foncière ciblée dans le cadre de la PCI	Moyenne	Moyen	Les habitants percevront cette opération comme directement liée à des travaux contre les inondations. La confirmation des travaux envisagés par la DHU devra être acquise au préalable, et son financement obtenu.	A retenir comme quick win
2.3	Inventaire détaillé du foncier de l'AFH dans la zone	Faible	Faible	Déconnecté des attentes immédiates des habitants.	Ne correspond pas aux critères du quick win mais l'action devrait être incluse dans le programme prioritaire
4.5	Programme de plantation	Forte	Moyenne	Une première phase de travaux pourrait être réalisée. Le renouvellement régulier de travaux pourrait conforter les sentiments positifs des habitants quant au programme.	A retenir comme quick win
5.1	Plan de circulation	Forte	Moyenne	La phase de sélection du BE et la durée de l'étude n'en font pas une opération à gain rapide	Ne correspond pas aux critères du quick win mais l'action devrait être incluse dans le programme prioritaire
5.2	Signalisation horizontale et verticale	Forte	Moyenne	Une première phase de travaux pourrait être réalisée sur les voiries en bon état.	A retenir comme quick win
5.3	Nomenclature et adressage	Forte	Moyenne	L'opération « adressage » en elle-même n'a d'intérêt que si elle débouche sur une amélioration de la gestion (et des finances) municipales, en liaison avec les ministères concernés. La dénomination de voies actuellement sans nom peut donner lieu à une forte participation communautaire.	A retenir comme quick win
5.4	Mise à niveau de la voirie	Forte	Forte	Une première phase de travaux pourrait être réalisée. Le renouvellement régulier de travaux pourrait conforter les sentiments positifs des habitants quant au programme.	A retenir comme quick win
5.5	Ligne de bus	Forte	Forte	Un accord avec la SNT quant à l'amélioration de la desserte du quartier devrait être obtenu.	A retenir comme quick win
6.2	Programme de sensibilisation sur la gestion des déchets	Forte	Fort	Comme pour l'action 2.5, le programme de sensibilisation va susciter des attentes chez les habitants. Il est donc primordial que les promesses soient suivies rapidement des actions correspondantes.	A retenir comme quick win
6.7	Éclairage public photovoltaïque	Forte	Forte	Une première phase de travaux pourrait être réalisée. Le renouvellement régulier de travaux pourrait conforter les sentiments positifs des habitants quant au programme.	A retenir comme quick win

Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine :
Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar
Phase 2 – Sous phase 1

27 août 2020 – Municipalité de la Marsa

SOMMAIRE

1. Contexte de l'étude
2. Présentation de la phase 2 de l'étude
3. Retour d'expérience
4. Le programme Bhar Lazreg 2030
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

1. Contexte de l'étude
2. Présentation de la phase 2 de l'étude
3. Retour d'expérience
4. Le programme Bhar Lazreg 2030
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

Phase 1 : étude de faisabilité et approche d'intervention

Sous phase 1 : Evaluation de l'opération El Matar - 1 mois
Sous phase 2 : Analyse, état des lieux quartier Bhar Lazreg - 1 mois
Sous phase 3 : Rapport de Présentation de l'étude de faisabilité - 1 mois

Phase 2 : plans d'actions, atelier et rapport final

Sous phase 1 : Proposition de programme et montages institutionnels, juridiques et techniques – 30 jours
Sous phase 2 : Mécanismes de financement et plans d'actions – 30 jours
Sous phase 3 : Atelier et Rapport de synthèse final – 15 jours

Rappel des documents produits

Phase	Intitulé	Réf. document en version finale
Phase 1	Rapport « d'évaluation de l'opération El Matar à Sousse »	Rapport de sous-phase 1 indice B - Juillet 2019
Phase 1	Rapport « d'analyse de l'état des lieux dans le quartier de Bhar Lazreg »	Rapport de sous-phase 2 indice B - Octobre 2019
Phase 1	Rapport de « faisabilité et approches d'intervention pour le quartier de Bhar Lazreg »	Rapport de sous-phase 3 indice B - Avril 2020
Phase 1	Rapport de synthèse de la phase 1	Rapport de sous-phase 4 Version définitive – Juin 2020

Situation de la zone



1. Contexte de l'étude
2. **Présentation de la phase 2 de l'étude**
3. Retour d'expérience
4. Le programme Bhar Lazreg 2030
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

Phase 2 de l'étude :

Sous-phase 1 : Programme opérationnel

- Objectifs à court, moyen et long termes
- Expériences étrangères

Sous-phase 2 : Mécanismes de financement et plans d'actions

- Plans d'actions à court et moyen/long termes

1. Contexte de l'étude
2. Présentation de la phase 2 de l'étude
3. **Retour d'expérience**
4. Le programme Bhar Lazreg 2030
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

Retours d'expérience : Thaïlande et Maroc

Programme Baan Mankong Bangkok, Thaïlande

Éléments clés :

- Une gestion flexible des ressources financières
- Des fonds communautaires
- Un travail collaboratif
- Un effet d'entraînement
- Un accompagnement technique et juridique

Interventions (2005 - 2020) dans les quartiers d'habitat non réglementaire du grand Casablanca

- Des solutions techniques adaptées aux quartiers d'habitat informel
- Un cadre et des outils de gouvernance multi acteurs et de suivi adaptés
- Décalage entre les ambitions initiales et les réalisations sur le terrain
- Absence de régularisation urbanistique et foncière des quartiers
- Des financements très importants

1. Contexte de l'étude
2. Présentation de la phase 2 de l'étude
3. Retour d'expérience
4. **Le programme Bhar Lazreg 2030**
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

Les clés de réussite du programme « Bhar Lazreg 2030 » :

- > **Prioriser des opérations à résultats tangibles et rapides** : les « quick win »
- > **Engager des projets pilotes avec pour objectif sous-jacent de tester divers instruments et modalités de mise en œuvre**
- > **Privilégier des opérations restreintes**, avec de solides probabilités de résultats, sur des terrains sur lesquels le statut foncier est clair (domaine de l'Etat, et domaine privé avec titre de propriété inscrit).
- > **Impliquer les propriétaires privés situés à proximité des opérations envisagées** et dont les horizons de développement correspondent.
- > **Donner des impulsions à des endroits stratégiques**

Engager une procédure de formalisation ciblée sur certaines parcelles en fonction des intérêts publics prépondérants

LES PRINCIPALES MISSIONS DE L'UGPO

1	Veiller à l'exécution des différentes opérations entrant dans le cadre du programme
2	Coordonner les phases de réalisation effective du programme/ Coordination de la planification des activités
3	Gestion financière des fonds octroyés au programme
4	Formalisation des partenariats dans le cadre du programme
5	Engager les missions d'expertises courts termes et les appuis externes nécessaires
6	Assurer des activités de médiation foncière et de règlement des difficultés foncières relatives à l'exécution des composantes du programme avec les propriétaires et les occupants
6	Communication et coordination entre les partenaires du programme (y compris la Société civile)
7	Communication et sensibilisation des habitants sur le programme
8	Reporting (élaboration des rapports d'avancement trimestriels et annuels)

Le programme « Bhar Lazreg 2030 »

- Composante 1 « Contrôle urbain » : 5 actions
- Composante 2 « Données foncières » : 4 actions
- Composante 3 « Opérations structurantes » : 4 actions
- Composante 4 « Sécurité et gestion des risques » : 3 actions
- Composante 5 « Mobilité – Transport » : 6 actions
- Composante 6 « Services urbains » : 7 actions

- Le très court terme (TCT) : 2021/2022
- Le court terme (CT) : 2023/2025
- Le moyen terme (MT) : 2026/2030
- Le long terme (LT) : après 2030

Pour chaque action sont définis :

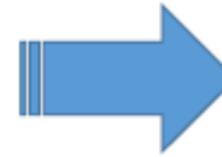
- L'objectif stratégique de l'action
- Les activités à réaliser pour mener l'action et les objectifs opérationnels de chaque activité (séquençage des activités pour assurer la bonne réalisation de l'action)
- L'horizon de réalisation

29 FICHES ACTION

PROGRAMME « BHAR LAZREG 2030 »								
COMPOSANTE 6 : SERVICES URBAINS								
ACTION N° 6.5 : Projet d'éclairage public solaire des rues et espaces publics ACTION A GAIN RAPIDE « QUICK WIN »								
OBJECTIF STRATEGIQUE	Améliorer la sécurité des personnes							
INDICATEUR DE PERFORMANCE OU DE SUIVI	Linéaire de voiries et cheminements piétons équipés							
BENEFICIAIRE(S)						BUDGET ESTIMATIF TOTAL		
ACTIVITE(S)	OBJECTIFS OPERATIONNELS	ROLE DE L'UGPO	PARTENAIRES POTENTIELS	HORIZON DE REALISATION	INDICATEUR DE SUIVI DE MISE EN ŒUVRE	COORDINATION ET ACTIVITES DEPENDANTES	BUDGET ESTIMATIF	SOURCES DE FINANCEMENT POTENTIELLES

1. Contexte de l'étude
2. Présentation de la phase 2 de l'étude
3. Retour d'expérience
4. Le programme Bhar Lazreg 2030
5. Prochaine étape de l'étude et attendus

Prochaine étape de l'étude et attendus



Affiner et compléter les plans d'action par des données précises qui serviront de base au lancement effectif de la phase d'opérationnalisation des 6 composantes du programme.

Merci de votre attention



Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et de l'Infrastructure
Direction de l'Urbanisme



Union Européenne

Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine : Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar

Phase 2 – Sous phase 2

13 octobre 2020 - Direction de l'Urbanisme



1. Contexte de l'étude
2. Recommandations préalables : points clés
3. Mécanismes de financement
4. L'UGPO : organe de gestion et de pilotage
5. Le programme Bhar Lazreg 2030
6. Prochaine étape de l'étude et attendus



SOMMAIRE

1. Contexte de l'étude
2. Recommandations préalables issues du diagnostic et du retour d'expérience
3. Rappel des composantes
4. Mécanismes de financement
5. L'UGPO : organe de gestion et de pilotage
6. Structuration de l'approche « programme »



1 – Contexte de l'étude : rappel des objectifs stratégiques

- Proposer une vision prospective de la maîtrise des extensions urbaines et de l'offre en terrains à bâtir en milieu péri-urbain.
- Accompagner la structuration d'une politique de la ville et renforcer les capacités de gestion des collectivités locales.
- Approche par « retour d'expérience » comme méthodologie de travail pour la mise en évidence des points clés des difficultés rencontrées dans le montage et le déploiement des 2 opérations d'El Matar à Sousse et de Bhar Lazreg.



Phase 1 : étude de faisabilité et approche d'intervention

Sous phase 1 : Evaluation de l'opération El Matar - 1 mois

Sous phase 2 : Analyse, état des lieux quartier Bhar Lazreg - 1 mois

Sous phase 3 : Rapport de Présentation de l'étude de faisabilité - 1 mois

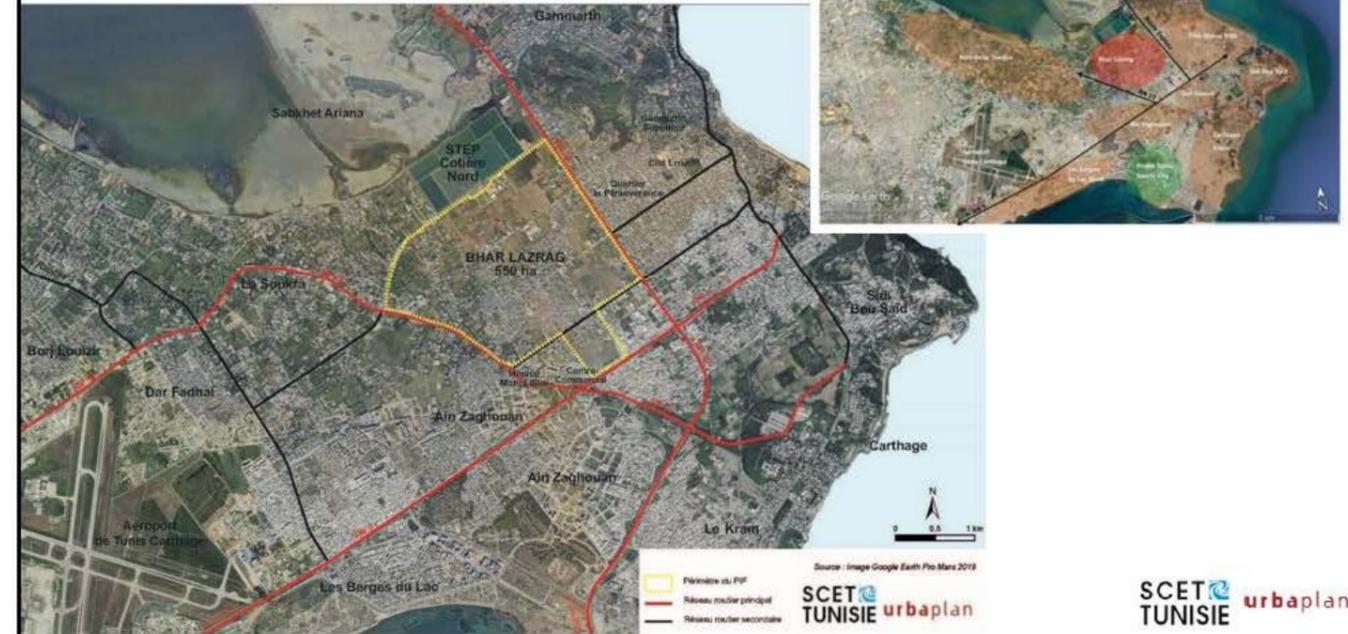
Phase 2 : plans d'actions, atelier et rapport final

Sous phase 1 : Proposition de programme et montages institutionnels, juridiques et techniques – 30 jours

Sous phase 2 : Mécanismes de financement et plans d'actions – 30 jours

Sous phase 3 : Rapport de synthèse final – 15 jours

Situation de la zone



Les documents produits

Phase	Intitulé	Réf. document en version finale
1	Rapport « d'évaluation de l'opération El Matar à Sousse »	Rapport de sous-phase 1 indice B - Juillet 2019
1	Rapport « d'analyse de l'état des lieux dans le quartier de Bhar Lazreg »	Rapport de sous-phase 2 indice B - Octobre 2019
1	Rapport de « faisabilité et approches d'intervention pour le quartier de Bhar Lazreg »	Rapport de sous-phase 3 indice B - Avril 2020
1	Rapport de synthèse de la phase 1	Rapport de sous-phase 4 Version définitive – Juin 2020
2	Programme opérationnel, montages institutionnels, juridiques et techniques	Rapport de sous-phase 1 Version définitive – Sept. 2020

Activités de la Phase 2 de l'étude

Sous-phase 1 : Programme opérationnel

- Objectifs à court, moyen et long termes
- Expériences étrangères

Sous-phase 2 : Mécanismes de financement et plans d'actions

- Plans d'actions à court et moyen/long termes

2 – Recommandations issues du diagnostic et du retour d'expérience

Recommandations préalables :

Adopter une stratégie et une « doctrine » de projet négociable et acceptable

Rôle de l'Etat dans les programmes de restructuration urbaine : du rôle de fournisseur de logements axé sur l'offre au rôle de facilitateur d'un processus de co-production axé sur la demande

Mécanismes de financement :

- Une gestion flexible des ressources
- La mise en place de systèmes de financements communautaires
- Du réalisme dans le montage financier et dans les ambitions du programme

3 – Rappel des composantes

- Composante 1 « Contrôle urbain » : 5 actions
- Composante 2 « Données foncières » : 4 actions
- Composante 3 « Opérations structurantes » : 4 actions
- Composante 4 « Sécurité et gestion des risques » : 3 actions
- Composante 5 « Mobilité – Transport » : 6 actions
- Composante 6 « Services urbains » : 7 actions

2 - Recommandations, points clés issus du diagnostic et du retour d'expérience

Soutenir la collaboration et la culture du partenariat

- Nécessité d'une participation des communautés
- Coordination institutionnelle des interventions
- Articulation des interventions au plan technique : un dispositif dédié

Connaître et comprendre le territoire d'intervention

Une vraie approche « terrain »

Stratégie de gestion des questions foncières : souplesse et rigueur dans l'approche

- Mise en œuvre de divers outils en fonction des spécificités et des situations rencontrées

4 - Mécanismes de financement

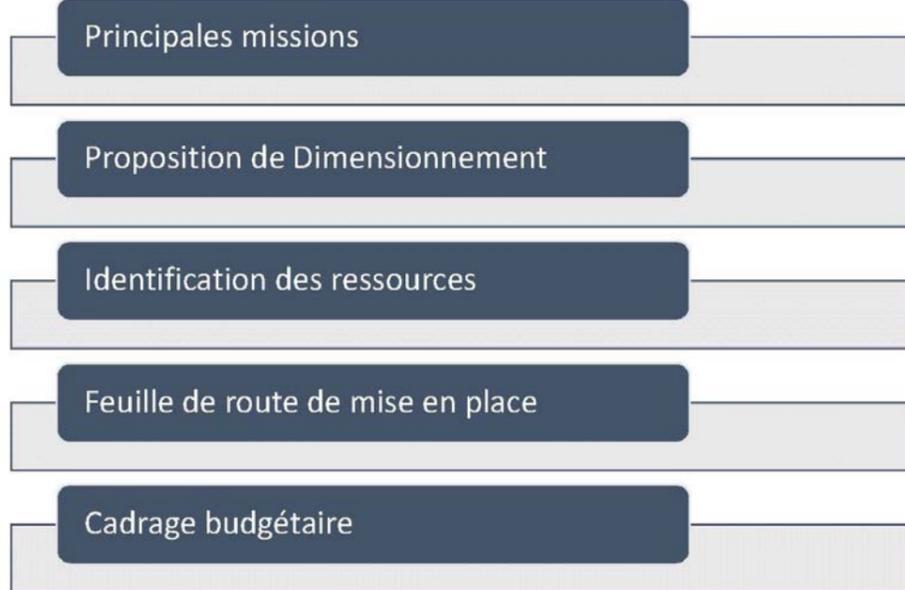
➤ Allocation flexible et adaptée des ressources

- Le financement public
- Le financement privé
- Le financement des organismes à but non lucratif
- Le financement des propriétaires et usagers bénéficiaires

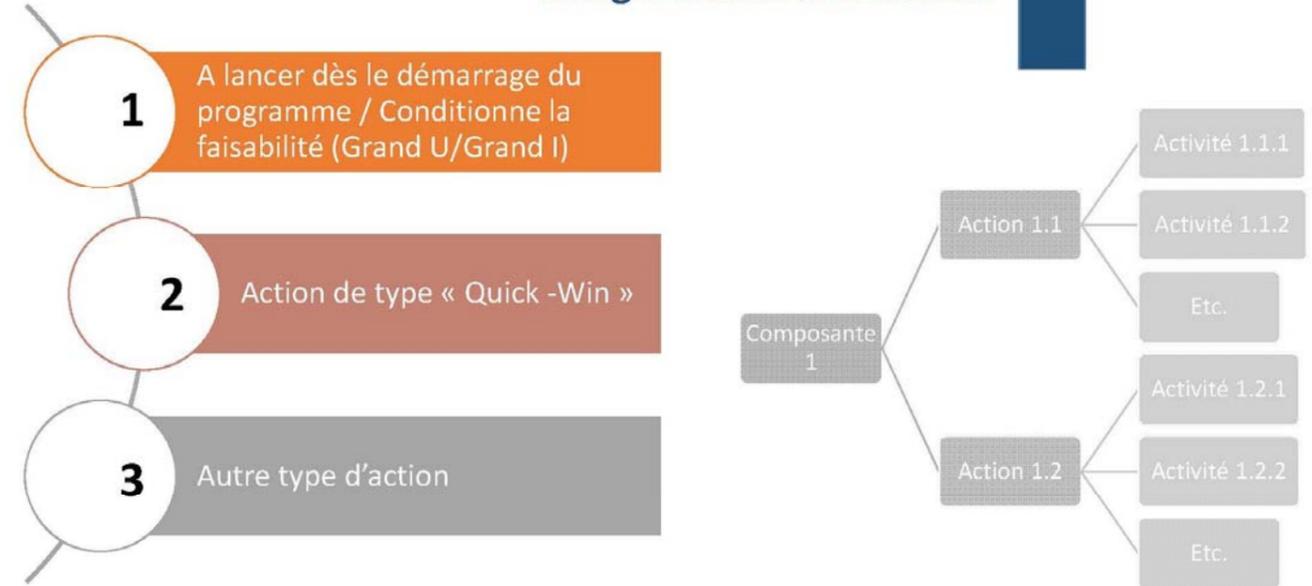
➤ Création d'un fonds renouvelable

- Les organismes de micro-finance ?
- L'appui de l'UGPO en assistance technique aux communautés de voisinage

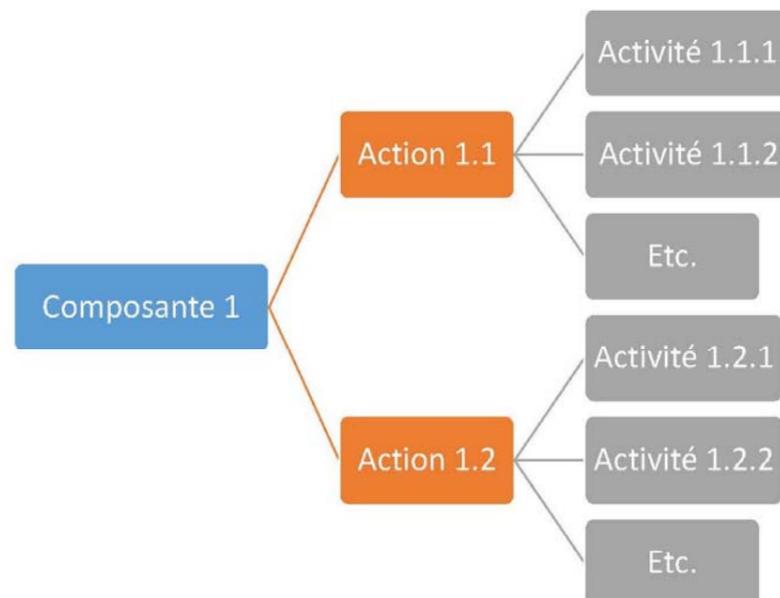
5 – L'UGPO : organe de gestion et de pilotage



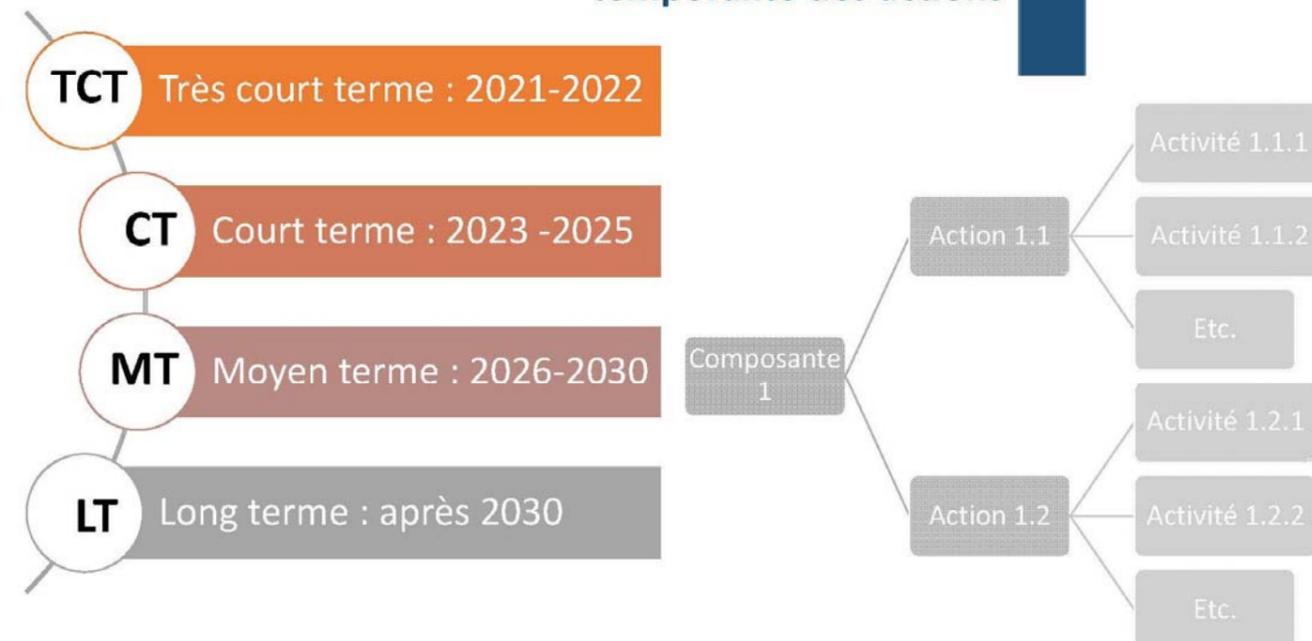
Structuration de l'approche « Programme » : catégorisation des actions



6 – Structuration de l'approche « Programme »



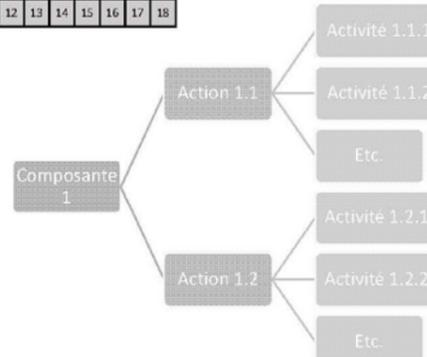
Structuration de l'approche « Programme » : temporalité des actions



Structuration de l'approche « Programme » :
temporalité des actions

**1 action = 1 planning théorique de mise en œuvre
(temps net d'activité)**

ACTIVITÉ(S)	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
6.3.1 En liaison avec les actions 1.3, 2.1, 3.1 et 3.3 : identification d'une parcelle pour implantation du futur marché couvert	1	2																							
6.3.2 Recherche de financements pour la construction et sécurisation du foncier / PPP éventuel	1	2	3	4	5	6																			
6.3.3 Approche participative : Consultation des habitants et des acteurs économiques					1	2					1														
6.3.4 Processus Études et construction du marché couvert							1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	



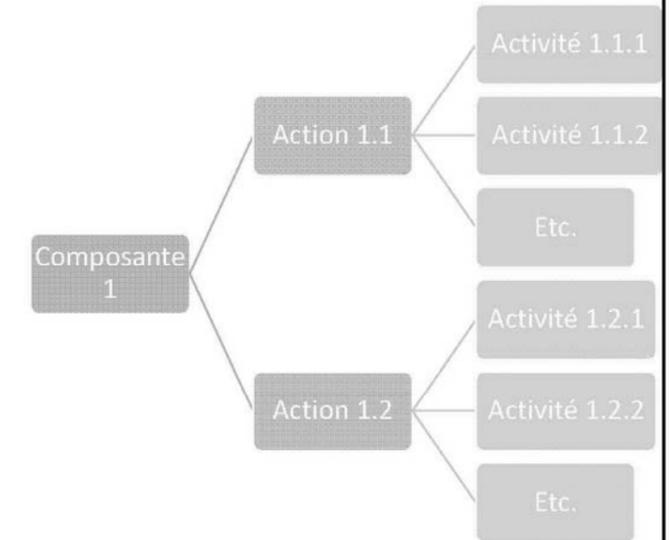
**Synthèse de la structuration de l'approche
« Programme »**

Les actions sont catégorisées

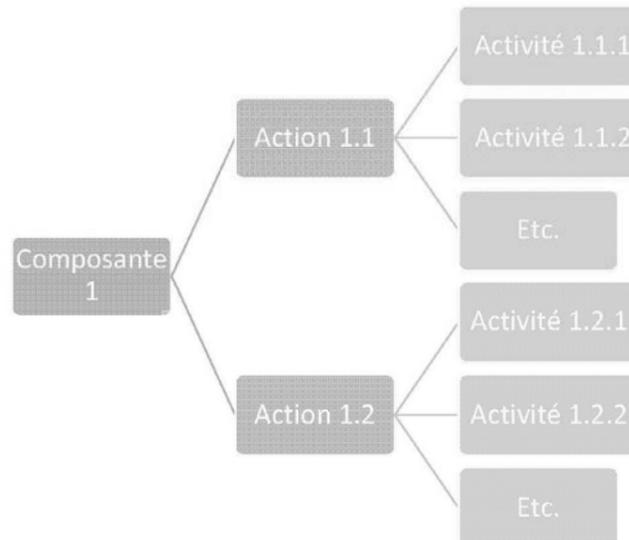
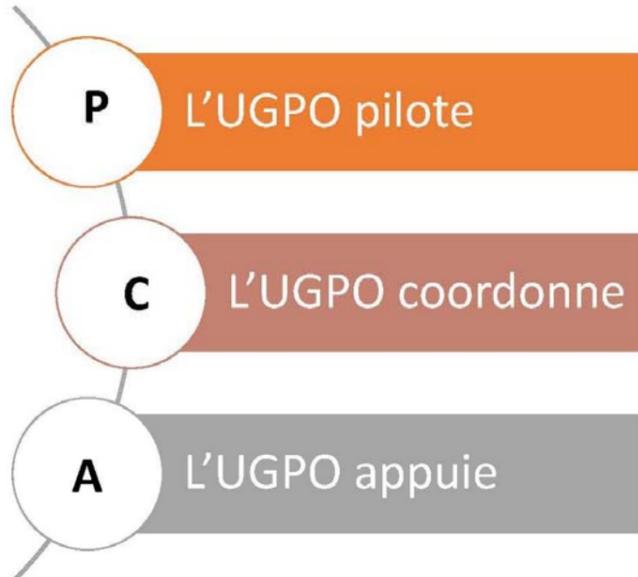
Une Temporalité a été définie
(elle est adaptable bien sûr)

Le rôle de l'UGPO par action
est défini

Les liaisons et interdépendances
entre les actions sont mises en
évidence



Structuration de l'approche « Programme » :
rôle de l'UGPO



Prochaine étape de l'étude et attendus



Rapport de synthèse final de l'étude

**.....Merci de votre
attention**

Procès verbal de la première réunion consacrée au suivi
De l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de
restructuration urbaine, cas de Bhar Lazreg et El Matar »

Direction de l'urbanisme - 11 Juin 2019

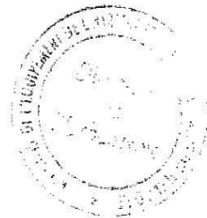
Dans le cadre du suivi de l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar », une réunion a été tenue au sein de la Direction de l'Urbanisme le 11 juin 2019, pour présenter le rapport de la 1ère sous-phase de la 1ère phase en présence des représentants suivants du comité de suivi de l'étude :

- Le bureau d'études Scet Tunisie mandataire du Groupement Scet Tunisie – Urbaplan chargé de l'étude,
- La direction de l'urbanisme,
- Le ministère des affaires locales et de l'environnement
- Le Ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières,
- L'association tunisienne des urbanistes,
- L'Institut Supérieur des Technologies de l'Environnement de l'Urbanisme et de Bâtiment,
- La direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire de Sousse,
- La Direction Générale des ponts et chaussée,
- La Direction Générale de l'Habitat,
- La direction Générale du affaires foncières, juridiques et du contentieux,
- La Société nationale d'exploitation et de distribution des eaux.

L'Agence Française de Développement a été aussi invitée à la réunion.

Cette réunion a été consacrée à l'étude du rapport portant sur « l'Évaluation de l'opération El Matar à Sousse », réalisée en partenariat entre l'ARRU et la Municipalité de Sousse. Le directeur de l'Urbanisme a rappelé que cette sous-phase consiste à mener une évaluation rétrospective de l'opération El Matar, réalisée par l'ARRU à Sousse en se basant sur la documentation disponible et sur une enquête sur terrain effectuée par le soumissionnaire retenu (entre autre l'utilisation de « la méthode du diagnostic en marchant »). Ce dernier doit présenter:

- Les objectifs de cette opération, les travaux d'infrastructures programmés, le taux de leur réalisation, l'état actuel du quartier et de ses composantes...
- les difficultés rencontrées d'ordre technique, ceux relatifs à la stratégie de gestion et maîtrise du foncier, aux mécanismes de pilotage, à l'implication de la commune et des propriétaires privés, au suivi de l'opération dans la durée...



Le directeur de l'Urbanisme a aussi cité les objectifs de cette sous-phase de l'étude et qui visent à :

- Dresser une évaluation critique de l'environnement urbain dans ses dimensions de sécurité, de mobilité, de convivialité...
- Tirer les leçons de cette expérience qui visait à répondre aux évolutions socio-économiques, politiques et urbaines d'une grande ville à l'échelle de Sousse, en relevant les points forts et les points faibles,
- Décortiquer l'ensemble du processus de montage et de réalisation de cette opération ainsi que les limites du partenariat public-privé et Suggérer des recommandations pour la mise à niveau de l'équipement et de l'aménagement des quartiers populaires, pour la réalisation des opérations de rénovation et de réhabilitation, et pour la recherche d'options visant à prévenir l'extension des quartiers populaires irréguliers et l'étalement urbain.

Le bureau d'études a ensuite exposé un résumé de la sous-phase et les critères considérés pour analyser la zone d'étude et le projet du quartier El Matar.

Ensuite, le débat a été ouvert pour que les membres du comité de pilotage et de suivi de l'étude émettent leurs remarques concernant le rapport qui leur a été soumis de point de vue forme et contenu. Ces remarques sont les suivantes :

De point de vue forme :

- Revoir la rédaction du rapport d'une manière synthétisée afin de faciliter sa lecture par les différents profils représentés au niveau du comité de suivi de l'étude,
- Assurer l'articulation entre les différentes parties du rapport pour mieux comprendre les informations présentées au niveau du rapport
- Ajouter une légende lisible aux schémas et cartes présentés dans le rapport,
- Commenter les cartes et les schémas présentés afin de refléter leur pertinence et leur apport,
- Ajouter des graphismes concernant la répartition des différents frais du projet et leur évolution dans le temps
- Ajouter des graphismes concernant l'évolution du pourcentage des bâtiments suivant les périodes que le projet a connues,
- Ajouter des commentaires aux photos mises en annexes afin de comprendre leur finalité,
- Ajouter des cartes thématiques sur les équipements et les espaces verts dans le périmètre d'étude et différencier entre ceux réalisés dans le cadre du projet et ceux réalisés avec d'autres financements,
- Corriger les fautes de frappes.

De point de vue contenu :

- Revoir l'organisation du rapport pour présenter d'abord le site, définir ensuite le projet avec ses acteurs et ses objectifs, puis la situation actuelle du quartier et critiquer enfin l'opération,
- Ajouter à la fin de chaque partie une synthèse des points à retenir,
- Analyser le site du « quartier El Matar » par rapport à la ville de Sousse et affiner l'analyse socio-économique du site,
- Dresser cartographie des acteurs ayant intervenu dans le projet avec une lecture critique du rôle accompli par chacun d'eux et des intervenants qu'il fallait associer,
- Préciser le rôle que la commune de Sousse a joué dans le montage, le suivi et la réalisation du projet,
- Critiquer l'intervention de la Banque de l'Habitat dans le montage et le déroulement du projet,



- Mettre le projet dans son contexte historique afin de comprendre les enjeux et les contraintes (juridiques, institutionnelles, financières...) de l'époque,
- Expliquer d'avantage et clairement les lacunes dans les montages institutionnels et financiers du projet,
- Accorder une partie du rapport pour l'analyse de la convention citée en annexe du rapport
- Disséquer les points forts et faibles du projet pour comprendre son aspect « pilote » et saisir ses échecs,
- Énoncer l'impact (positif et/ou « négatif ») du projet sur le quartier,
- Ajouter une lecture critique du PAD de la zone et des travaux réalisés (équipements programmés/ ceux réalisés ; espaces verts programmés/ceux réalisés...)
- Présenter (dans la mesure du possible) le feed-back de la population du quartier notamment sur l'impact du projet sur l'amélioration des conditions de vie et son accessibilité par rapport à la ville
- Traiter de la question du foncier dans la zone d'étude : la part des terrains privés par rapport à l'assiette foncière du projet ? l'utilisation du foncier communal ou domaine de l'Etat dans le projet ?...
- Accorder plus d'importance à la question de **gouvernance du projet**,
- Cibler les recommandations et les approprier au projet analysé..

Décisions du comité de suivi de l'étude :

Après discussions, le comité de suivi et de pilotage de l'étude a recommandé de rectifier le rapport présenté au vu des remarques émises lors de la réunion. Il a été, aussi, convenu ce qui suit :

- Une séance de travail sera organisée, dans un délai d'une semaine, entre le bureau d'études et la direction de l'urbanisme, pour discuter des remarques concernant le rapport,
- Un rapport rectifié sera remis à la direction de l'urbanisme dans un délai de 2 semaines à compter de la date de la séance de travail pour vérifier la levée des remarques précitées et valider avant d'entamer la 2ème sous-phase de l'étude.

La réunion a été clôturée à midi.



REPUBLIQUE TUNISIENNE
Ministère de l'Équipement, de l'Habitat et
de l'Aménagement du Territoire

Fiche de Présence Réunion de la 1ère sous phase de l'étude intitulée « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine, Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar »

Évaluation de l'opération El Matar à Sousse

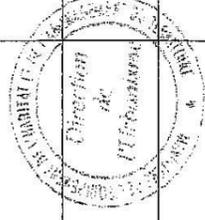
Mardi 11 Juin 2019

Liste des présents

N°	Nom et Prénom	Fonction et structure	Adresse email	Tel	Signature
1	AMMAR Catherine	SCÉT-TUNISIE. CDIT CPT. SCET/URBAN.	c.ammam@scet-tunisie.tn	99 260424	
2	DAUSSIN Jeanie	Directeur Adjoint AFD	daussinj@afd.fr	50511551	
3	Rhaim Khouda	chef service D.SAFF. A = des Associations	rhaimkhouda@gmail.com	96660445	
4	Arfaoui Mongi	D. U	mmgi.afaoui mmgi.afaoui@me.hat.gov.tn		
5	Ben Hadj Farhat Nouira	D.G.P.C	bellhajfarhatnouira@me.hat.gov.tn	58 888 241	
6	Sassi Jihène	chef service etude à la SONEDE	shahj@sonede.com.tn	58 300 802	
7	Kharbach Souha	Coordination NALE	pourkharbach@gmail.com	58341513	
8	Ben Saïd Elbissem	chef service DU	bassoum_arbi@johannes.fr	58453723	



N°	Nom et Prénom	Fonction et structure	Adresse email	Tel	Signature
9	Chelbi Kmar	Directrice / DGH	Kmar.chelbi@mechat.gouv.tu	97 327 528	
10	DILLY Mahaut	Chargée de projet / AFD	dillym@afp.fr	58 54 566	
11	Bouhaya Abdelouahab	Pl. des démissions de l'état		50. 330. 033	
12	Fayçal Fikri Saïd	chef service d'accompagnement équipement Sousse	faycal.fikri@afp.com	98 326 420	
13	Karimou Halim	Dir. Département Universitaire IST GVB - Univ. Carthage	karimouhalim@afp.com	98 997 130	
14	AJEGHAM Amine	S/ Directeur DU / NEMAT	amine.jegham@mechat.gouv.tu	97 326 126	
15	Sloussi Housni	DGAFC	housni.sloussi@mechat.gouv.tu	98 326 090	
16	Fujémi Salouo	Directrice Assistanle ENATZ - ATU	salouo.fuji@afp.fr	53 57 257	
17					
18					
19					
20					
21					



Procès verbal de la séance de travail consacrée au à la correction du rapport
De la 1ère sous phase de l'étude « Pour une approche opérationnelle
d'intervention et de restructuration urbaine, cas de Bhar Lazreg et El Matar »

Direction de l'urbanisme - 14 Juin 2019

Suite à la réunion du comité de suivi de l'étude « Pour une approche opérationnelle
d'intervention et de restructuration urbaine cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar », qui
s'est déroulée le 11 juin 2019 à la direction de l'urbanisme, une séance de travail a été tenue le 14
juin 2019 à 15 h, au sein de la Direction de l'Urbanisme afin de discuter du rapport de la 1ère sous-
phase de la 1ère phase .

Les représentantes de la direction de l'urbanisme et la représentante du bureau d'études Scet
Tunisie ont également examiné lors de cette séance de travail les remarques émises par les membres
du comité de suivi. Ont été discutées aussi l'organisation du rapport ainsi que les détails de chaque
partie du rapport de point de vue forme et contenu.

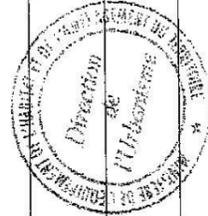
Le rapport comprenant les remarques écrites de la direction de l'urbanisme a été remis à la
représentante du bureau d'étude et a été décidé qu'un rapport rectifié sera remis à la fin du mois
de juin à la direction de l'urbanisme pour validation avant de passer à la 2ème sous-phase.

La séance de travail a été clôturée à 16h30mn.



Fiche de Présence
Séance de travail sur le rapport de la 1ère sous phase de l'étude intitulée « Pour une approche
opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine, Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar »
Evaluation de l'opération El Matar à Sousse
vendredi 14 Juin 2019
Liste des présents

N°	Nom et Prénom	Fonction et structure	Adresse email	Tel	Signature
1	ATTIA R Cathrine	gpt scet - TUNISIE / BRABRAV Chef de Mission	C. Dammak@act-tunisie.cera	71 800 033	
2	JEGHAJ Amine	DU	amine.jegham@meht.gov.tn	97 326 126	
3	Ben Saïd Ibtissam	DU	ibsaissouma_mch@yaho.fr	58 453 723	
4					
5					
6					
7					
8					





Direction de l'Urbanisme

**Procès verbal de la réunion consacrée au suivi
De l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de
restructuration urbaine, cas de Bhar Lazreg et El Matar »**

Direction de l'urbanisme - 24 Septembre 2019

Dans le cadre du suivi de l'étude « **Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar** », une réunion a été tenue au sein de la **Direction de l'Urbanisme le 24 septembre 2019**, pour présenter le rapport de la **2ème sous-phase de la 1ère phase** en présence des représentants suivants du comité de suivi de l'étude :

- La commune de La Marsa,
- La direction de l'urbanisme,
- Le Ministère des affaires locales et de l'environnement,
- Le Ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières,
- Le ministère de l'agriculture, des ressources hydrauliques et de la pêche
- L'Institut Supérieur des Technologies de l'Environnement de l'Urbanisme et de Bâtiment,
- L'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis,
- La direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire de Tunis,
- La Direction Générale des ponts et chaussée,
- La direction Générale du affaires foncières, juridiques et du contentieux,
- La Société Tunisienne d'électricité et de Gaz.

Les experts du Groupement Scet Tunisie – Urbaplan chargé de l'étude et les représentants de l'Agence Française de Développement ont été aussi invités à la réunion.

Cette réunion a été consacrée à l'étude du rapport portant sur « **L'analyse de l'état des lieux dans le quartier de Bhar Lazreg** ». Le directeur de l'Urbanisme a rappelé les objectifs de cette sous-phase qui consistent à évaluer l'opération de l'AFH en se basant sur la documentation disponible, des visites sur site, des enquêtes et reportages effectuées par le bureau désigné auprès des usagers, et des gestionnaires de l'espace urbain

Le directeur de l'Urbanisme a aussi cité les objectifs de cette sous-phase de l'étude et qui visent à :

- La question de la maîtrise foncière pour la réalisation du programme d'intervention,
- L'état des constructions existantes (réglementaires et non réglementaires) et leur étalement
- L'état des constructions anarchiques dans les emprises des voies et des cours d'eaux et les servitudes du domaine public hydraulique,



- L'accessibilité et l'état des infrastructures réalisées par le ministère de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire, pour la protection de la zone contre les risques d'inondabilité,
- L'état des emplacements réservés aux équipements publics, des espaces verts et de la voirie principale projetés par le plan d'aménagement du détail approuvé en 2007,
- Les priorités à émettre en vue d'une amélioration du quartier, à l'aide de nouveaux aménagements, favorisant une meilleure appropriation de l'espace public
- Les forces/faiblesses du quartier en évaluant les intérêts et les risques perçus.
- Les contraintes implicites d'intervention dans le quartier de Bhar lazreg,
- Les terrains nus disponibles à l'intérieur du périmètre d'étude et leur situation foncière.

Le bureau d'études a insisté sur le caractère nouveau de cette étude d'évaluation ex-post, puis a exposé les résultats du diagnostic du site et les potentialités ainsi que les faiblesses de la zone d'étude qui représente un espace de dynamiques territoriales importantes dépourvu d'équipements et d'espaces verts.

Ensuite, le maire adjoint de la commune de la Marsa a ouvert le débat en soulignant que la zone de Bhar Lazreg constitue le 1^{er} souci du Conseil Municipal qui ambitionne une vision cohérente et inclusive pour la ville de La Marsa, et a insisté sur la nécessité d'aboutir à des fiches projets clairs et réalisables.

La représentante de la direction technique de la commune a soulevé la question de disponibilité du foncier étant donné que la commune ne dispose pas de réserves foncières pour la réalisation d'équipements éventuels dans la zone ce qui entrave l'intervention de la commune dans la zone.

Les membres du comité de pilotage et de suivi de l'étude ont recommandé à unanimité la nécessité d'aboutir à des projets concrets capables d'améliorer le cadre de vie dans le quartier et ont émis les remarques suivantes :

- **Analyser le site** du « quartier de Bhar Lazreg » dans son contexte en rapport avec les villes de la Marsa et de la Soukra,
- **Mettre en valeur l'atelier organisé** à Bhar lazreg avec la population locale afin de prévaloir l'approche participative utilisée lors de cette sous- phase **le feed-back de la population** du quartier sur leurs attentes,
- **Approfondir la cartographie des acteurs** ayant intervenu dans le projet avec **une lecture critique** du rôle accompli par chacun d'eux et des intervenants qu'il fallait associer,
- **Accorder plus d'importance au problème d'inondation** que connaît la zone et définir les actions prioritaires à réaliser.

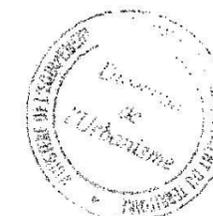
Décisions du comité de suivi de l'étude :

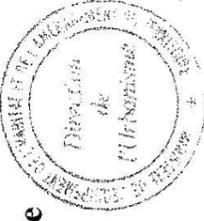
Après discussions, le comité de suivi et de pilotage de l'étude a recommandé de :

- **Rectifier le rapport présenté** au vu des remarques émises lors de la réunion,
- **Organiser une séance de travail** entre le bureau d'études et la direction de l'urbanisme, la direction de l'hydraulique urbaine et la commune de La Marsa pour discuter des remarques concernant le rapport,

Le bureau d'études remettra un rapport rectifié à la direction de l'urbanisme qui se chargera de vérifier la levée des remarques précitées et de valider la deuxième sous-phase avant d'entamer la 3ème sous-phase de l'étude.

La réunion a été clôturée à cinq heures de l'après midi.

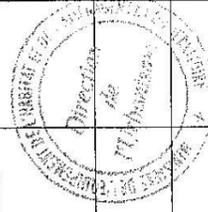




Fiche de Présence Séance de travail de la 2ème sous-phase de l'étude
«Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine,
Cas des Cités de Bhar Lazreg et El Matar»
Evaluation de l'opération El Matar à Sousse
Mardi 24 Septembre 2019
Liste des présents

N°	Nom et Prénom	Fonction et structure	Adresse email	Tel	Signature
1	FICINI BERTRAND	DIRECTEUR ADJOINT AFD	ficini2@afd.fr	58 511 551	
2	DILLY MANANT	CHARGÉ DE MISSION AFD	dillym@afd.fr	58 511 566	
3	Bouhaya Abdelhak	A. D. de l'Etat		50 930 033	
4	Kharbach Souha	Directeur HALE	soy.kharbach@gmail.com	58341543	
5	Ben Hadj Farhat Sonia	Directeur à la DG-PC	bellahfarhatmonia@hotmail.fr	58 888 244	
6	KAMOUN Hakim	Directeur des Syst. Urbains - Ville de Carthage	hakim.kamoun@afd.gov.tn	98 997 730	
7	Kaouthar Ahmed Cherif	secrétaire trice AU GT	cherif.kaouthar@afd.gov.tn	27 504 414	
8	Dorsif Wahid	S. Directeur D.U	dorsifwahid@yahoo.fr	98 900 879	

N°	Nom et Prénom	Fonction et structure	Adresse email	Tel	Signature
9	Selmi M. Zogh	Directeur Adjoint AFD des Projets de Développement Urbain	selmi.madhrach@gmail.com	58.46.1.241	
10	JEGHAM Amine	Secrétaire - D. de l'Urbanisme	du_amine@yahoo.fr amine.jegham@mehat.gov.tn	97 326 126	
11	YOUSSEF Housni	D. G. A. F. S. C	housni.youssef@afd.gov.tn	93 284 090	
12	Ben Saïd Ibtissem	chef de service à la DU	ibtsoume_audi@yahoo.fr	59 453 223	
13	Hajer. Bouhdiba	S/D Direction technique municipalité de la Marsa		24369251	
14	Melchah Bedouedine	D. Urbanisme	melchah@yahoo.fr	98 376 857	
15	Radia snoussi	Direction de Tunis	m-moussira@yahoo.fr	92055033	
16	Joelb ZAHAR	Secrétaire - Adjoint Municipalité de la Marsa	joelb.zahar@afd.gov.tn	55368408	
17	Azfaroui Mouni DU		mouni.azfaroui@mehat.gov.tn		
18					
19					
20					
21					





**Procès-verbal de la réunion consacrée au suivi
De l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de
restructuration urbaine, cas de Bhar Lazreg et El Matar »**

Direction de l'urbanisme- 16Mars2020

Dans le cadre du suivi de l'étude « **Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar** », une réunion a été tenue au sein de la **Direction de l'Urbanisme le 16 mars 2020**, pour présenter le rapport de la **3ème sous-phase de la 1ère phase** en présence des représentants suivants du comité de suivi de l'étude :

- Les Mandataires du Groupement Scet Tunisie – Urbaplan
- La commune de La Marsa,
- La Direction générale de l'Habitat,
- La direction de l'urbanisme,
- Le Ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières,
- Le ministère de l'agriculture, des ressources hydrauliques et de la pêche
- L'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis,
- La direction Générale du affaires foncières, juridiques et du contentieux,
- La Société Tunisienne d'électricité et de Gaz.

Cette réunion a été consacrée à l'étude du rapport portant sur « **Présentation de l'étude de faisabilité et les approches d'intervention sur Bhar Lazreg** ». Le directeur de l'Urbanisme a rappelé les objectifs de cette sous-phase qui consistent essentiellement à définir les capacités existantes et les intrants (équipement, expertise...) qui font défaut, et les possibilités d'intervention.

Le bureau d'études a d'abord mentionné l'importance du site de Bhar Lazreg dont la superficie quasi-équivalente à celle de toute la zone urbaine de la commune de La Marsa d'où la nécessité d'y intervenir rapidement afin de sauvegarder un potentiel foncier et éviter la dégradation du paysage urbain. Ensuite, Le bureau d'études a présenté les principales composantes du programme d'intervention.

Les membres du comité de suivi de l'étude ont soulevé les remarques suivantes :

- Revoir, au niveau du tableau d'analyse pages 9 et 10, les conclusions concernant l'approche adoptée par l'AFH pour la réalisation de son PAD, étant donné qu'un des objectifs de l'étude est d'adopter une nouvelle approche d'intervention pour la réalisation des projets urbains. En effet, l'AFH a adopté une procédure et un montage financier « classiques » conformes à la réglementation en vigueur et à ces directives de gestion. Par conséquent, elle n'avait pas à demander un financement extérieur pour

intervenir à Bhar Lazreg. Toutefois, elle a sollicité à maintes reprises des conseils interministériels pour trouver les solutions adéquates d'intervention sans pour autant trouver un portage,

- Ajouter la répartition de la surface de chaque type de terrains non bâtis (les 250 ha) au niveau de la carte sur l'occupation du sol page 15,
- Expliquer d'avantage l'action d'accompagnement au projet communal d'équipement en partenariat public-privé, et son impact sur le quartier,
- Proposer un redéploiement des terrains domaniaux pour la réalisation des projets d'utilité publique,
- Insister sur la gouvernance et le rôle des acteurs autres que municipaux en précisant les enjeux tels que la coordination transversale et le portage des actions,
- Coordonner, lors de la 2ème phase, avec la commune de La Marsa concernant les équipements éducatifs projetés dans la zone de Bhar Lazreg ayant fait l'objet de la réunion du 12 mars 2020 avec les responsables du ministère de l'éducation,
- Revoir l'appellation de « l'unité de gestion de projet », pour qu'elle soit une structure transversale sous différentes formes (agence, société en partenariat Public-privé...),
- Approfondir lors de la 2ème phase, les missions de cette unité pour englober celles de contrôle urbain ou de négociation, de gestion de projets..., et revoir la composition du personnel y afférant en conséquence,
- Intégrer la notion de mobilité douce dans la composante 6 comme étant un axe facile à exécuter puisqu'il ne nécessite aucune mobilisation budgétaire pour la libération de l'emprise, ou pour la réalisation de l'infrastructure,
- Voir la possibilité d'intégrer la notion de projets « quick wins » dans la zone dont le financement peut être assuré par des bailleurs de fonds étrangers (GIZ,...) et qui peuvent créer un dynamisme dans la zone,
- Inciter à l'adoption de l'approche participative lors de la définition du plan d'action afin de garantir l'implication des habitants et de la société civile,
- Prévoir au niveau des plans d'actions deux scénarii dont un qui prévoit le déplacement de station d'épuration à long terme conformément au schéma directeur d'assainissement approuvé par l'ONAS,
- Prévoir au niveau des plans d'actions à réaliser lors de la prochaine phase, un projet phare pouvant être un élément de Branding pour « Bhar Lazreg 2030 »,
- Réfléchir au niveau des plans d'actions à réaliser lors de la prochaine phase aux moyens nécessaires pour inciter les propriétaires à passer de l'informel au formel et pour créer des espaces verts,
- Approfondir les axes proposés au niveau de chaque composante au niveau des plans d'actions .

Le comité de suivi a aussi discuté de l'atelier prévu après l'approbation du rapport objet de la réunion, et ce suite aux restrictions relatives aux regroupements et aux déplacements dictées par les autorités tunisiennes et celles étrangères. Ainsi, afin d'assurer la continuité de l'étude et le respect des délais de convention de financement, la direction de l'urbanisme a proposé de :

- **Reporter l'atelier à une date ultérieure,**

- Procéder à l'élaboration du rapport de synthèse de la 4ème sous-phase et le transmettre à la direction de l'urbanisme dans un délai de 15 jours de validation du rapport de la 3ème phase,
- Entamer l'élaboration de la 2ème phase après validation du rapport de synthèse de la 4ème sous-phase
- Payer les honoraires du Groupement Scet Tunisie – Urbaplan qui sont de 20% du marché, et ce, après approbation du rapport de synthèse (4ème sous phase) de la première phase, après soustraction des frais d'organisation de l'atelier,
- Les frais d'organisation de l'atelier reporté seront payés après son organisation.

Décisions du comité de suivi de l'étude :

Après discussions, le comité de suivi et de pilotage de l'étude a recommandé de :

- **Rectifier le rapport présenté** au vu des remarques émises lors de la réunion, dans un délais de 15 jours de la réception du PV,
- **Adopter la démarche proposée par la direction de l'urbanisme concernant le report de l'atelier** afin de ne pas compromettre l'avancement de l'étude en cours.

Le bureau d'études remettra un rapport rectifié à la direction de l'urbanisme qui se chargera de vérifier la levée des remarques précitées et de valider la troisième sous-phase avant d'entamer la 4ème sous-phase de l'étude.

La réunion a été clôturée à seize heures.



Direction de l'Urbanisme

**Procès-verbal de la réunion consacrée au suivi
De l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de
restructuration urbaine, cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar »**

Direction de l'urbanisme- 05 juin 2020

Dans le cadre du suivi de l'étude « **Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine, cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar** », une réunion a été tenue au sein de la **Direction de l'Urbanisme le 05 juin 2020**, pour présenter le rapport de la **4ème sous-phase de la 1ère phase** en présence des représentants suivants du comité de suivi de l'étude :

- Le Mandataire du Groupement Scet Tunisie – Urbaplan,
- La direction de l'urbanisme,
- La commune de La Marsa,
- La direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire de Tunis,
- La direction régionale de l'équipement, de l'habitat et de l'aménagement du territoire de Sousse,
- La Direction générale des ponts et chaussées,
- La Direction de l'hydraulique urbaine,
- L'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis,
- Le Ministère des domaines de l'Etat et des affaires foncières,
- Le Ministère de l'agriculture, des ressources hydrauliques et de la pêche,
- L'Office National de l'Assainissement
- La Société Tunisienne d'électricité et de Gaz.

Cette réunion a été consacrée à l'étude du rapport portant sur « **la synthèse de la première phase** » qui récapitule les trois sous-phases réalisées. Le directeur de l'Urbanisme a rappelé que l'atelier, prévu à la fin de la 3ème sous-phase de la 1ère phase a été reporté, et ce suite à la situation sanitaire dans le pays causée par la pandémie du Covid19.

Le bureau d'études a ensuite pris la parole pour exposer la synthèse de la première phase portant sur « **L'étude de faisabilité et approches d'intervention dans le quartier de Bhar Lazreg** ». Ensuite, le débat a été ouvert pour que les membres du comité de pilotage et de suivi de l'étude émettent leurs remarques concernant le rapport qui leur a été transmis de point de vue forme et contenu. Ces remarques sont les suivantes :

- Revoir l'organisation du rapport pour présenter d'abord les deux sites, définir ensuite les acteurs, les objectifs, les cadres institutionnels et réglementaires puis la situation actuelle des

- deux quartiers et critiquer enfin les deux opérations (donc commencer par la page 4 car les pages précédentes représentent la synthèse),
- Revoir l'emplacement de la partie 3.5 « manque de réalisme dans le montage financier des 2 opérations et pour la mobilisation des fonds » car elle a été développée dans la partie consacrée au résumé exécutif de la phase I (page 3),
- Ajouter aussi bien dans la présentation du site et les cartes de Bhar Lazreg, l'oued Tabeuk vu l'importance de cette composante dans le site (p4 et 6),
- Remplacer la zone d'étude par la zone de Bhar Lazreg dans le nom de la figure 1,
- Ajouter un commentaire au niveau de la carte El Matar: superposition du PAD de 1993 et de l'occupation des sols en 2019 page 12 (au lieu de mettre le PAD d'El Matar comme le PAD de Bhar Lazreg),
- Changer le titre du plan de la page 14 : extrait du projet du plan d'aménagement urbain de la commune de la Marsa : zone de Bhar Lazreg,
- Revoir la couleur de l'équipement et de l'unité industrielle pour plus de lisibilité (page 19),
- Ajouter un commentaire concernant l'occupation du sol dans l'opération El Matar (page 20),
- Préparer une note explicative concernant la création d'une unité de gestion de projet pour le pilotage du programme d'intervention sur le territoire de Bhar Lazreg (les missions de cette unité, sa composition ...) afin de présenter cette proposition au conseil municipal de la Marsa lors de sa réunion prévue pour le 16 juin 2020,
- Clarifier le rôle de UGP en tant que facilitateur, coordinateur et maître d'ouvrage délégué (représentant la commune de La Marsa),
- Insister sur le volet participatif pour garantir l'implication des habitants du quartier,
- Développer la notion de mobilité douce (page 41) et ajouter l'horizon de sa réalisation (page 46),
- Corriger les fautes de frappe (ex : figure 11 au lieu de 6 à la page 40)...
- Reformuler les plans d'actions au niveau du volet « assainissement » afin d'intégrer le recalibrage du réseau primaire, la réalisation des stations de pompage et l'extension du réseau,
- Revoir la proposition de déplacement de la station d'épuration en indiquant qu'il s'agit d'une solution techniquement difficile.

A la fin de la réunion, le directeur de l'urbanisme a rappelé la contrainte des délais de financement de l'étude qui a été accentuée par la situation sanitaire et a invité le groupement de bureaux d'études à prendre les mesures nécessaires pour respecter les délais de la convention de financement afin de pouvoir régler tous leurs honoraires.

Décisions du comité de suivi de l'étude :

Après discussions, il a été recommandé que :

- **Les membres du comité de suivi et de pilotage** de l'étude envoient leurs remarques **avant le 10 juin 2020**,
- **Le bureau d'études** rectifie le rapport présenté dans un délai de **10 jours de la réception du PV**,
- **La direction de l'urbanisme** vérifie la levée des remarques précitées et **valide la quatrième sous-phase afin de donner la notification du démarrage de la phase II et procède au paiement des honoraires du Groupement Scet Tunisie – Urbaplan qui sont de 20% du marché, et ce, après déduction des frais d'organisation de l'atelier**,

La réunion a été clôturée à treize heures.



**Procès-verbal de la réunion consacrée au suivi
 De l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de
 restructuration urbaine, cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar »
 Commune de La Marsa - 27 Août 2020**

Dans le cadre du suivi de l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine, cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar », une réunion a été tenue au sein de La commune de La Marsa le 27 août 2020, pour présenter le rapport de la 1^{ère} sous-phase de la 2^{ème} phase envoyé auparavant à tous les représentants du comité de suivi de l'étude et en présence des membres suivants :

- Le Mandataire du Groupement Sct Tunisie – Urbaplan,
- La Direction de l'urbanisme,
- La Direction Générale de l'Habitat
- La commune de La Marsa,
- L'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis,
- L'Agence Foncière de l'Habitat,
- Le Ministère de l'agriculture, des ressources hydrauliques et de la pêche,
- L'Office National de l'Assainissement
- La Société Tunisienne d'électricité et de Gaz.



Cette réunion a été consacrée à l'étude du rapport portant sur « la Proposition du programme opérationnel et des montages institutionnels, juridiques et techniques » qui consiste à :

- Définir les objectifs à atteindre à court, moyen et long termes,
- Présenter deux expériences étrangères réussies en matière de montages institutionnels, juridiques et techniques pour la réalisation de projets urbains de restructuration, de rénovation ou de réhabilitation afin de s'en inspirer.
- Proposer une nouvelle approche d'intervention basée sur des solutions opérationnelles qui pourraient servir de référence pour le développement de nouveaux outils d'intervention transposables dans d'autres opérations d'aménagement, en proposant, si nécessaire, de nouveaux outils institutionnels, juridiques ou techniques à mettre en œuvre et à tester dans ce projet pilote

Le directeur de l'Urbanisme a rappelé que le rapport de synthèse de la première phase a été approuvé par le comité de pilotage du « programme d'appui à la restructuration de la politique de la ville » le 17 juillet 2020. Toutefois, la contrainte des délais de financement de l'étude, accentuée par la situation sanitaire, nécessite un engagement du le groupement de bureaux d'études afin de prendre les mesures nécessaires pour terminer l'étude.

La parole a été ensuite donnée au bureau d'études pour présenter le rapport de la 1^{ère} sous-phase, avant d'ouvrir le débat pour que les membres du comité de pilotage et de suivi de l'étude émettent leurs remarques concernant le dit rapport. Ces remarques sont les suivantes :

- Présenter les critères de choix des deux expériences analysées au niveau du rapport pour justifier de leur pertinence,
- Ajouter une synthèse des approches, les méthodologies et outils de mise en œuvre cités pour chacune des expériences analysées,
- Synthétiser les 2 expériences analysées pour relever les éléments à retenir et ceux à éviter pour la mise en œuvre d'une approche d'intervention urbaine efficace,
- Ajouter une partie au rapport pour proposer les outils d'intervention institutionnels, juridiques ou techniques transposables qui peuvent servir de référence dans d'autres projets d'aménagement,
- Proposer au niveau du rapport l'adoption de règlements d'urbanisme souples et spécifiques qui peuvent être consolidés par des conventions avec les habitants et les propriétaires du foncier,
- Développer le rôle, les missions et l'ancrage de l'UGPO
- Opter pour une équipe restreinte au sein de l'UGPO afin de ne pas engendrer une charge financière lourde pour la commune, tout en insistant sur son caractère évolutif et extensible suivant les priorités retenus et les axes de son intervention.
- Ajouter la création de SIG englobant le suivi du foncier et des transactions qui lui sont tributaires, géré par l'UGPO et partagé avec la commune et l'AFH.

A la fin de la réunion, le directeur de l'urbanisme a demandé aux membres du comité de suivi de l'étude de transmettre leurs remarques dans un délai d'une semaine afin de les noter au niveau du PV de la réunion.

Décisions du comité de suivi de l'étude :

Après discussions, il a été recommandé que :

- Le bureau d'études rectifie le rapport présenté dans un délai de 07 jours de la réception du PV,
- La direction de l'urbanisme vérifie la levée des remarques précitées pour valider la première sous-phase
- Entamer l'élaboration des rapports de 2^{ème} et 3^{ème} sous-phases de l'étude parallèlement afin de respecter les délais de la convention de financement.

La réunion a été clôturée à midi.





Fiche de Présence
Etude «Pour une approche opérationnelle d'intervention et de reconstruction urbaine, cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar»
 Jeudi 27 août 2020
 Liste des présents

N°	Nom et Prénom	Fonction et structure	Adresse email	Tel	Signature
1	Yanél charaib	Technicien Municipalité de Bhar Lazreg		93880543	
2	Kaouther Khabouchi	Sous Directeur A.F.H	Kaoutherk@gmail.com	28683035	
3	ARTMAN Catherine	SCET - TUNISIE	c.annuaire@ret-tunisie.ca	71 800 033	
4	Kmar Chabbi	Directeur / DG4	kmar.chabbi@medat.gov.tn	37 327 628	
5	Aboudi Luès	DAAF - ministère de l'agriculture chef service BE SIG	luessaboudi4@gmail.com	58462930	
6	Amymel Taoufik	DAAF - ministère de l'agriculture chef service BE SIG	samir85@gmail.com	25 031610	
7	Med elouadi ben abdelhakem	chef ARR / ONMR	medelouadi@onmr.gov.tn	58 255 446	
8	Youssef Ben Abdou	chef ARR / ONMR	@quadi.com	98381825	
9	Meriem Ahmed Meri	AVGT	meriem.kouther@medat.gov.tn	37 50444	
10	Ben Said Ibtissam	chef service DG	Bessouma.mehi@yohor.fr	59 45 3123	
11	Jeghom Amira	Sous - Directeur DG	amira.jegham@medat.gov.tn	37 326 126	
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					
20					
21					



Procès-verbal de la réunion consacrée au suivi

De l'étude « Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine, cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar »

Direction de l'urbanisme - 13 octobre 2020

Dans le cadre du suivi de l'étude « **Pour une approche opérationnelle d'intervention et de restructuration urbaine, cas des cités de Bhar Lazreg et El Matar** », une réunion a été tenue au sein de la **direction de l'urbanisme le 13 septembre 2020**, pour présenter le rapport de la **2ème sous-phase de la 2ème phase** envoyé auparavant à tous les représentants du comité de suivi de l'étude et en présence des membres suivants :

- Le Mandataire du Groupement Scet Tunisie – Urbaplan,
- La commune de La Marsa,
- La Direction de l'urbanisme,
- La Direction Générale des Ponts et Chaussées,
- La Direction de l'Hydraulique Urbaine,
- La Direction Régionale de l'Équipement de Tunis,
- Le Ministère des Affaires Locales et de l'Environnement,
- Le Ministère des Domaines de l'Etat et des Affaires Foncières,
- L'Agence d'Urbanisme du Grand Tunis,
- La Société Nationale d'exploitation et de Distribution de l'Eau
- La Société Tunisienne d'électricité et de Gaz,
- L'ordre des Architectes Tunisiens.

Cette réunion a été consacrée à l'étude du rapport portant sur « **Définition de mécanismes de financement et établissement des plans d'action** » qui consiste à définir :

- La liste des principales activités
- La décomposition des activités en tâches gérables pour faciliter le déroulement du calendrier
- La clarification de la séquence et des interdépendances entre les tâches
- L'estimation du point de lancement, de la durée et de l'achèvement des activités
- Le calendrier résumé des principales activités
- La définition des points d'étape
- Les attributions des tâches pour chaque intervenant,
- L'identification des priorités d'intervention,
- La détermination des mesures d'accompagnement nécessaire pour l'intervention dans le quartier de Bhar Lazreg,
- L'estimation des coûts d'intervention correspondants rationalisés dans le cadre d'une stratégie de financement,

- les mécanismes de financement pour la réalisation du programme d'intervention et les possibilités de partenariat public privé notamment les possibilités d'implication des populations et du secteur privé dans le financement de l'opération.

Le directeur de l'Urbanisme a remercié les membres du comité de suivi de l'étude pour leur engagement et leur apport pour l'enrichissement des différents livrables. Il a aussi félicité le groupement de bureaux d'études pour son respect des délais restreints de la convention de financement accentués par la situation sanitaire .

La parole a été ensuite donnée au bureau d'études pour présenter le rapport de la 2ème sous-phase, avant d'ouvrir le débat pour que les membres du comité de pilotage et de suivi de l'étude émettent leurs remarques concernant le dit rapport. Ces remarques sont les suivantes :

- Mentionner le décret n°2020-315 du 19 mai 2020, relatif au redéploiement des cadres de l'Etat en tant qu'un outil de mise à disposition de moyens humains aux communes et pour la mobilisation des différentes expertises pour le fonctionnement de l'UGPO,
- Insister sur le caractère évolutif de l'Unité de Gestion par Objectifs, et la nécessité d'assurer une formation continue de ses cadres pour assurer leurs missions,
- Éluclider les actions et les activités pour éviter toute confusion,
- Ajouter une liste des acronymes,
- Clarifier le rôle de la cellule de médiatisation,
- Insister sur la nécessité de procéder rapidement à l'élaboration d'une enquête foncière pour cerner les terrains du domaine de l'Etat et orienter la programmation des équipements vers ces terrains,
- Revoir certains coûts budgétaires prévus pour les actions et la mise en place et le fonctionnement de l'UGPO,
- Vérifier les données pour chaque activité,
- Clarifier les plans d'actions proposés et scinder en 2 plans,
- Assurer la cohérence au niveau des tableaux relatifs aux composantes du programme opérationnel et le tableau de bord général de mise en œuvre.

A la fin de la réunion, les membres du comité de suivi de l'étude ont proposé à la commune de procéder au marketing de l'étude et à la sensibilisation auprès des bailleurs de fonds pour rechercher le financement du programme d'intervention sur Bhar Lazreg.

Décisions du comité de suivi de l'étude :

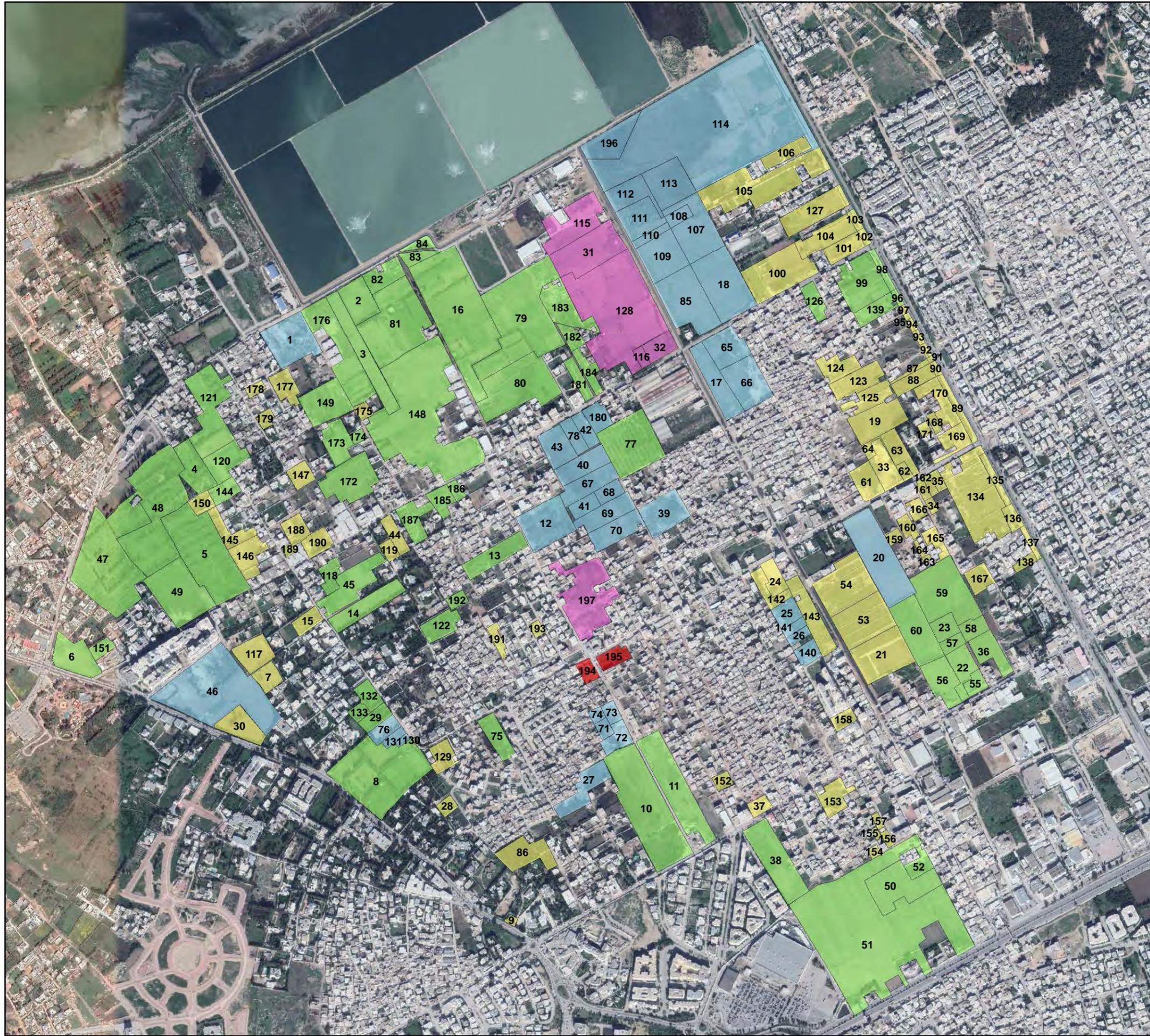
Après discussions, il a été recommandé ce qui suit :

- **Le bureau d'études remettra le rapport final de l'étude**, élaboré en parallèle avec le rapport de la 2ème sous-phase, **le 19 octobre 2020 en version numérique** afin de le transmettre au comité de pilotage du Programme Proville 1 pour la réunion du 23 octobre 2020,
- **Le bureau d'études remettra la version rectifiée du rapport de la 2ème sous-phase le 26 octobre 2020**,
- **La direction de l'urbanisme vérifiera la levée des remarques précitées pour valider la deuxième sous-phase**,
- **La version définitive de l'étude sera remise après approbation du rapport final par le comité de pilotage du Programme Proville 1.**

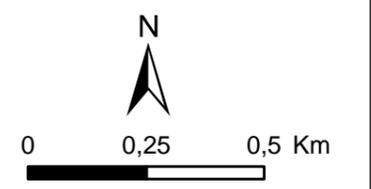
La réunion a été clôturée à midi.

Données de base relatives à l'opération du PAD de Bhar Lazreg au profit de l'AFH

TERRAINS NON BATIS DE LA ZONE



- Terrains non bâtis cloturés
- Terrains cultivés (olivier, céréaliculture, maraîchage)
- Terrains non cloturés (nus ou utilisés comme décharge sauvage et/ou plateforme de stockage de matériaux de construction)
- Terrains du domaine de l'Etat
- Terrains non bâtis abritant le marché quotidien (friperie, fruits et légumes)



Sources : Image Google Earth Pro Mars 2019.
Carte établi par le consultant

Identification des terrains non bâtis ⁽¹⁾ (numérotation affectée par le consultant)	N° d'ordre du décret de création du PIF n°2002-1731	N° de la parcelle sur le plan du PIF (décret n°2002-1731)	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (décret n°2002-1731)	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R.I) (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative de la totalité de la parcelle en m² (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative des terrains libres de la parcelle ⁽²⁾ en m²
1	230	217	c 135	66085 TUNIS	20 120	19 792
2	183	189	137	65327 TUNIS	11 780	11 559
3	182	188	138	65208 TUNIS	17 810	17 482
4	247	234	c 123	65346 TUNIS	11 830	11 675
5	259	246	c 10	41897	42 850	42 416
6	271	258	1	92124	13 900	13 279
7	332	319	4	471 90 TUNIS	10 980	5 653
8	368	355	c 152	65679 TUNIS	48 340	47 676
9	295	282	c 223	75964 TUNIS	2 651	935
10	421	410	C4	65175 TUNIS	49 040	48 726
11	132	132	R40	64450TUNIS	30 320	28 779
12	63	63	-	NON IMMATRICULEE	19 700	19 239
13	303	290	1	109948	12 010	11 583
14	320	307	C 76	66701 TUNIS	13 590	13 119
15	334	321	2	2897 ARIANA	5 010	4 751
16	188	193	11	62030 TUNIS	63 490	63 638
17	34	34	0.66	59054 TUNIS	14 420	14 204
18	436	474	1 1	65386 TUNIS	9 379	27 257
19	12	12	0.45	59028 TUNIS	15 760	15 381
20	114	114	R25	5 1747 TUNIS	31 190	30 649
21	110	110	R93	62516 TUNIS	20 580	21 444
22	160	161	2	100013	8 678	8 717
23	99	99	R 17	5 1931 TUNIS	5 652	5 495
24	145	146	2	92508	5 408	5 712
25	116	116	R27	52749 TUNIS	23 070	5 675
26	7	7	0.84	61090 Tunis	7 792	2 395
27	407	396	C 175	63383 TUNIS	21 154	11 722
28	377	364	C 34	64406 TUNIS	2 633	2 571
29	359	346	1	39159 TUNIS	4 800	4 735
30	366	353	5	57326 TUNIS	9 996	10 016
31	206	467	9	10939/61066TUNIS	23 600	23 501
32	200	201	5	58268 TUNIS	6 481	6 345
33	77	77	5	60914 TUNIS	8 230	9 079
34	149	150	2	91 196	1 425	1 400
35	84	84	R3	54182 TUNIS	2 061	2 016
36	162	163	2	92449	9 626	9 306
37	174	175	5	91195	3 573	3 274
38	134	134	R 77	5151 1 TUNIS	35 010	22 274
39	45	45	0.15	59028TUNIS	14 470	14 315
40	52	52	0.68	58775 TUNIS	10 940	10 591
41	55	55	5	61248 TUNIS	5 094	4 667
42	49	49	1	61247 TUNIS	4 887	4 768
43	51	51	0.67	61236 TUNIS	10 060	10 023
44	293	280	c 221	75963 TUNIS	4 942	4 799
45	317	304	c 237	66701 TUNIS	16 330	16 227

Identification des terrains non bâtis ⁽¹⁾ (numérotation affectée par le consultant)	N° d'ordre du décret de création du PIF n°2002-1731	N° de la parcelle sur le plan du PIF (décret n°2002-1731)	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (décret n°2002-1731)	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R.I) (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative de la totalité de la parcelle en m² (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative des terrains libres de la parcelle ⁽²⁾ en m²
46	367	354	3-4-6-7-8 et 9	21724 TUNIS S2	96 504	55 675
47	267	254	6	41897	55 177	53 542
48	265	252	4 (3)	41 897	48 747	48 208
49	260	247	C121	65346 TUNIS	26 620	26 656
50	176	177	-	103605	20 910	20 925
51	143	143	R26	541 83 TUNIS	142 400	134 508
52	175	176	-	97783	11 410	4 752
53	110	1 10	R93	62516 TUNIS	20 580	20 812
54	111	111	R92	6251 1 TUNIS	24 920	23 056
55	103	103	R21	66599 TUNIS	3 906	3 852
56	102	102	R20	66599 TUNIS	12 490	12 288
57	159	160	3	100013	3 028	3 150
58	161	162	3	92449	4 747	4 787
59	98	98	R 16	64835 TUNIS	29 050	28 964
60	100	100	R 18	52320 TUNIS	19 280	19 522
61	78	78	6	60914 TUNIS	9 110	7 977
62	79	79	4	62674 TUNIS	1 895	1 821
63	10	10	0.42	57832 TUNIS	15 770	7 128
64	11	11	0.43	57749 TUNIS	1 745	1 867
65	70	70	2	62214 TUNIS	12 700	12 156
66	33	33	0.38	57834 TUNIS	16 530	16 396
67	53	53	0.69	57498 TUNIS	11 300	11 327
68	54	54	4	61249 TUNIS	5 094	4 330
69	56	56	0.71	56883 TUNIS	10 270	10 889
70	57	57	0.72	61236 TUNIS	11 260	11 075
71	-	545 ⁽³⁾	-	-	-	2 508
72	-	544 ⁽³⁾	-	-	-	6 014
73	-	546 ⁽³⁾	-	-	-	2 935
74	-	541 ⁽³⁾	-	-	-	1 794
75	-	519 ⁽³⁾	-	-	-	8 028
76	360	347	2	41131 TUNIS S2	4 800	4 779
77	47	47	0.23	62030 TUNIS	26 990	27 400
78	50	50	2	61248 TUNIS	4 886	4 892
79	195	462	12	62030 TUNIS	42 760	56 146
80	192	195	3	60240 TUNIS	67 640	31 884
81	185	191	1	95441	40 580	39 166
82	184	190	136	65770 TUNIS	8 724	7 994
83	187	459	5	60495 TUNIS	3 711	3 600
84	186	192	4	60495 TUNIS	2 670	2 698
85	220	210	3	57208 TUNIS	27 950	25 339
86	402	389	C 16	65605 TUNIS	33 730	12 588
87	8	8	0.44	54196 Tunis	2 020	1 648
88	76	76	7	32938	235	6 371
89	-	-	-	-	5122 ⁽⁴⁾	5 002

Identification des terrains non bâtis ⁽¹⁾ (numérotation affectée par le consultant)	N° d'ordre du décret de création du PIF n°2002-1731	N° de la parcelle sur le plan du PIF (décret n°2002-1731)	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (décret n°2002-1731)	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R.I) (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative de la totalité de la parcelle en m ² (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative des terrains libres de la parcelle ⁽²⁾ en m ²
90	-	-	-	-	1062 ⁽⁴⁾	1 005
91	-	-	-	-	385 ⁽⁴⁾	382
92	-	-	-	-	935 ⁽⁴⁾	917
93	-	-	-	-	1004 ⁽⁴⁾	946
94	-	-	-	-	872 ⁽⁴⁾	845
95	-	-	-	-	415 ⁽⁴⁾	430
96	-	-	-	-	1147 ⁽⁴⁾	1 111
97	-	-	-	-	565 ⁽⁴⁾	537
98	-	-	-	-	2968 ⁽⁴⁾	2 898
99	1	1	0.51	57905 TUNIS	23 350	18 866
100	225	213	1	61427 TUNIS	24 320	24 049
101	228	215	86	63966 TUNIS	8 045	6 873
102	-	-	-	-	1232 ⁽⁴⁾	1 245
103	-	-	-	-	1680 ⁽⁴⁾	1 692
104	226	214	7	72688 TUNIS	13 865	11 673
105	436	474	11	65386 TUNIS	9 379	34 779
	221	211	14	72687TUNIS	207 300	
106	221	211	14	72687TUNIS	207 300	6 871
107	217	209	3	67933 TUNIS	20 850	20 883
108	435	473	9	64275 TUNIS	32	3 366
109	210	207	4	90482	16 480	16 598
110	202	203	4	10939/61066 TUNIS	3 092	3 111
111	205	466	8	10939/61066 TUNIS	12 380	12 367
112	433	471	6	64940 TUNIS	1 684	10 395
113	432	470	2	64940 TUNIS	2 558	16 474
114	221	211	14	72687TUNIS	207 300	163 121
115	207	204	7	73468 TUNIS	21 310	18 821
116	199	200	4	59905 TUNIS	2 007	2 058
117	332	319	4	471 90 TUNIS	10 980	9 750
118	312	299	C 81	64881 TUNIS	7 632	5 103
119	295	282	C 223	75964 TUNIS	2 651	2 641
120	248	235	C 66	65219 TUNIS	10 500	10 493
121	237	226	C 113	65198 TUNIS	29 940	25 399
122	472	510	65	63975 TUNIS	8 539	7 842
123	14	14	0.48	57305 TUNIS	11 530	10 550
124	15	15	0.49	57769 TUNIS	32 270	7 499
125	13	13	0.47	57444 TUNIS	10 080	7 963
126	16	16	0.50	68433 TUNIS	21 920	5 489
127	222	475	1 5	72687TUNIS	54 430	15 024
	221	211	14	72687TUNIS	207 300	
128	194	197	1 0	62030TUNIS	83 230	70 422
129	453	491	65	63975 TUNIS	7 347	6 068
130	362	349	C 196	65681 TUNIS	1 024	969
131	361	348	C 195	65680 TUNIS	2 081	2 146

Identification des terrains non bâtis ⁽¹⁾ (numérotation affectée par le consultant)	N° d'ordre du décret de création du PIF n°2002-1731	N° de la parcelle sur le plan du PIF (décret n°2002-1731)	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (décret n°2002-1731)	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R.I) (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative de la totalité de la parcelle en m ² (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative des terrains libres de la parcelle ⁽²⁾ en m ²
132	358	345	3	11146 ARIANA	5 000	4 938
133	357	344	1	11145 ARIANA	5 000	2 460
134	86	86	R6	64021 TUNIS	39 400	35 078
135	–	–	–	–	3938 ⁽⁴⁾	3 661
136	–	–	–	–	1691 ⁽⁴⁾	3 285
137	88	88	R7	52434 TUNIS	8 473	1 797
138	89	89	R8	52080 TUNIS	10 240	2 243
139	2	2	0.52	60775 Tunis	8 924	6 712
140	6	6	0.29	60647 Tunis	8 119	4 456
141	4	4	0.74	58860 Tunis	3 190	2 287
142	1	1	0.51	57905 Tunis	23 350	5 713
	145	146	2	92508	5 408	
143	115	115	R 38	68060 TUNIS	62 190	12 565
144	255	242	C 100	64892 TUNIS	11 900	5 107
145	256	243	C 101	65217 TUNIS	16 190	6 738
146	257	244	C 102	64858 TUNIS	15 450	9 380
147	283	270	C 103	65157 TUNIS	34 500	4 881
148	181	187	140	65710 TUNIS	124 100	84 869
149	236	223	C 139	65287 TUNIS	62 700	15 772
150	255	242	C 100	64892 TUNIS	11 900	3 954
151	268	255	1	266711/82499	44 668	3 258
152	126	126	R 38	68060 TUNIS	62 190	2 469
153	173	174	3	62830 TUNIS	15 820	8 017
154	138	138	R 65	54209 TUNIS	10 820	1 092
155	138	138	R 65	54209 TUNIS	10 820	686
156	139	139	R 64	68060TUNIS	39 900	1 342
157	139	139	R 64	68060TUNIS	39 900	1 191
158	118	118	R 31	51451 TUNIS	22 610	3 366
159	82	82	R 1	54172 TUNIS	36 020	1 811
160	82	82	R 1	54172 TUNIS	36 020	3 044
161	83	83	R2	54182 TUNIS	1 984	1 823
162	147	148	9	62237 TUNIS	1 549	1 627
163	82	82	R 1	54172 TUNIS	36 020	464
164	82	82	R 1	54172 TUNIS	36 020	793
165	156	157	-	60303 TUNIS	2 961	3 987
166	82	82	R 1	54172 TUNIS	36 020	2 913
167	153	154	8	91 196	5 841	5 768
168	9	9	0.54	64130 TUNIS	38 870	1 863
169	9	9	0.54	64130 TUNIS	38 870	6 609
170	9	9	0.54	64130 TUNIS	38 870	8 903
171	9	9	0.54	64130 TUNIS	38 870	1 423
172	282	269	C 97	73710 TUNIS	45 582	18 825
173	274	261	C 95	74668 TUNIS	10 440	9 535
174	276	263	C 197	65379 TUNIS	1 986	1 657
175	181	187	140	65710 TUNIS	124 100	2 170

Identification des terrains non bâtis ⁽¹⁾ (numérotation affectée par le consultant)	N° d'ordre du décret de création du PIF n°2002-1731	N° de la parcelle sur le plan du PIF (décret n°2002-1731)	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (décret n°2002-1731)	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R.I) (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative de la totalité de la parcelle en m ² (Décret n°2002-1731)	Superficie approximative des terrains libres de la parcelle ⁽²⁾ en m ²
176	180	186	139	65287 TUNIS	62 700	25 209
177	238	224	C 104	651 89 TUNIS	22 960	6 621
178	238	224	C 104	651 89 TUNIS	22 960	1 929
179	238	224	C 104	651 89 TUNIS	22 960	2 411
180	48	48	0.24	67854 TUNIS	14 940	5 701
181	192	195	3	60240 TUNIS	67 640	4 558
182	194	197	1 0	62030 TUNIS	83 230	3 992
183	201	202	8	66659 TUNIS	15 290	13 120
184	194	197	10	62030 TUNIS	83 230	5 040
185	289	276	C 217	75963 TUNIS	5 534	5 438
186	288	275	C 72	75966 TUNIS	2 103	2 161
187	290	277	C 218	75968 TUNIS	7 790	8 261
	291	278	C 219	75963 TUNIS	6 343	
188	283	270	C 103	65157 TUNIS	34 500	5 611
189	282	269	C 97	73710 TUNIS	45 582	1 124
190	282	269	C 97	73710 TUNIS	45 582	5 742
191	476	514	108	65270 TUNIS	4 731	3 076
192	473	51 1	67	64861 TUNIS	2 923	2 520
193	-	536 ⁽³⁾	-	-	-	1 618
194	437	475	12	63716 TUNIS	3 392	3 462
195	127	127	R 89	62128 TUNIS	6 170	4 925
196	208	205	4	86233	13 330	13 057
197	65	65	0.32	58943 TUNIS	40 050	29 193
Total					4 722 232	2 500 285

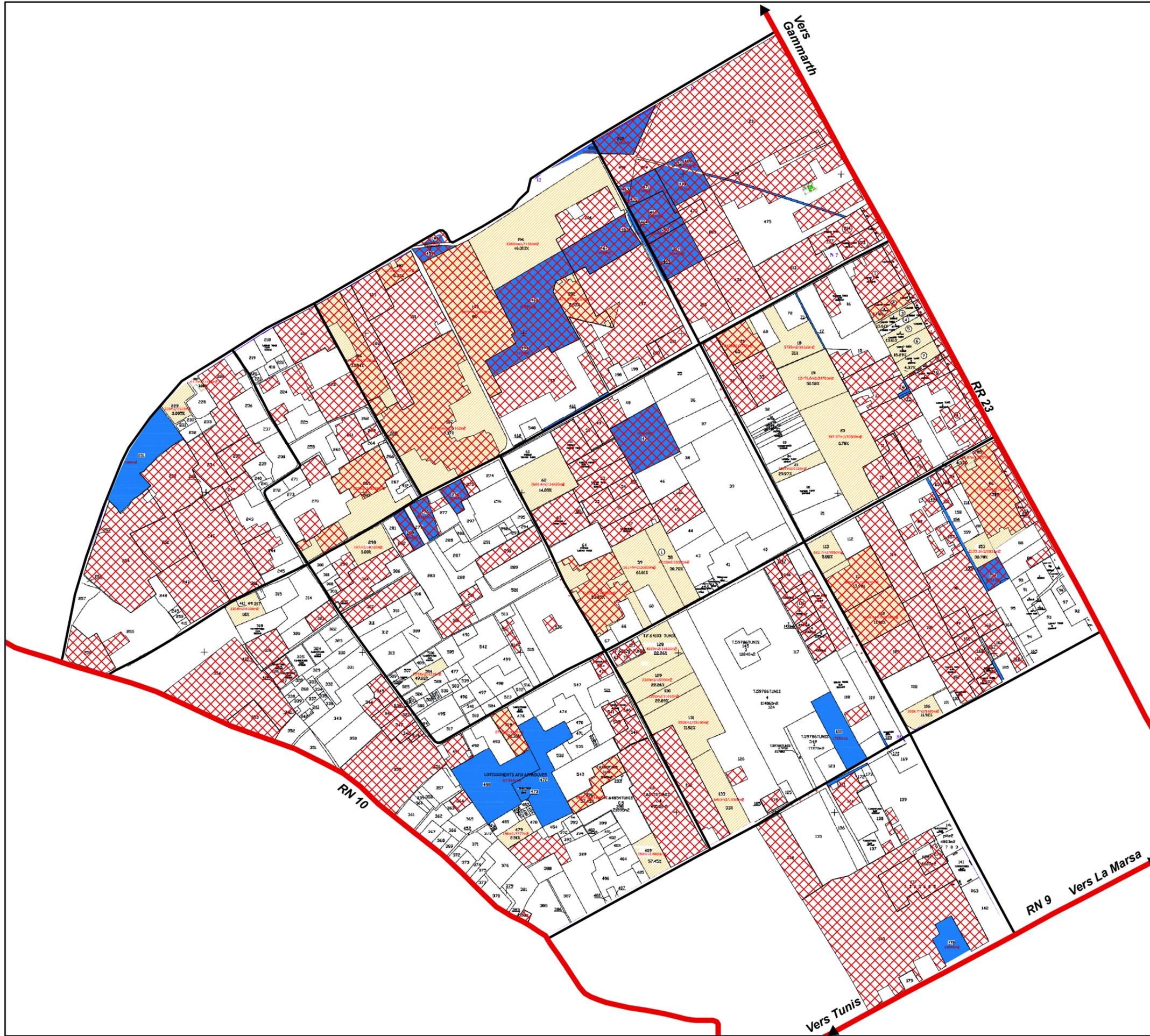
⁽¹⁾ Se référer au plan "Terrains non bâtis de la zone" fourni dans le présent rapport.

⁽²⁾ Valeurs données sur la base d'analyse d'image satellitaire (Mars 2019) et seraient à préciser sur levés directs sur terrain.

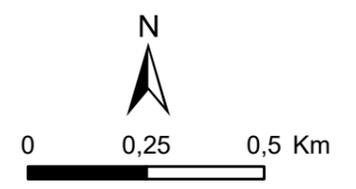
⁽³⁾ Numérotation du plan du PIF mis à disposition du Consultant par l'AFH mais les superficies correspondantes ne sont pas mentionnées au décret n° 2002-1731.

⁽⁴⁾ Superficie mentionnée sur le plan du PIF mis à disposition du Consultant par l'AFH mais non fournie par le décret n° 02002-1731.

SUPERPOSITION DES TERRAINS LIBRES AVEC LES DIFFERENTES PROPRIETES FONCIERE DANS LE CADRE DE L'ENQUETE FONCIERE MENEES PAR L'AFH (PIF)



-  Parcelle propriété de l'AFH en totalité
-  Parcelle propriété de l'AFH en partie
-  Terrains libres (pas de précision sur le statut foncier de la parcelle)
-  Réseau routier principal
-  Réseau de voirie principal de la zone



Sources : Plan parcellaire Bhar Lazreg, AFH - 2009.
Carte établi par le consultant

Arrêtent :
 Article unique. - La commission prévue par l'alinéa 2 de l'article 6 de la loi n° 92-116 du 30 novembre 1992 susvisée et qui est chargée de l'établissement d'un inventaire des biens immeubles avec une évaluation des biens meubles de l'établissement public à caractère industriel et commercial dénommé "l'académie tunisienne des sciences, des lettres et des arts", "Beit El Hikma" comprend les membres suivants :

- Abdelwaheb Dakhli
- Ferid El Elmi
- Jalel Eddine Gaha
- Samir Srayri.

Tunis, le 26 août 1993.

*Le Ministre des Domaines de l'Etat
 et des affaires foncières
 Mustapha Bouaziz*

*Vu
 Le Premier Ministre
 Hamed Karoul*

**MINISTERE DE L'EQUIPEMENT
 ET DE L'HABITAT**

Décret n° 93-1811 du 31 août 1993, portant création d'un périmètre d'intervention foncière au profit de l'agence foncière d'habitation dans la région de Sidi Daoud - délégation de la Marsa gouvernorat de Tunis.

Le Président de la République,
 Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'habitat,
 Vu la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielle et d'habitation,
 Vu la loi n° 79-43 du 15 août 1979, portant approbation du code d'urbanisme,
 Vu la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, portant protection des terres agricoles,
 Vu le décret n° 74-33 du 21 janvier 1974, portant organisation et fonctionnement de l'agence foncière d'habitation tel que modifié par le décret n° 93-60 du 11 janvier 1993,
 Vu l'avis du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur,
 Vu l'avis du ministre de l'agriculture,
 Vu l'avis du conseil municipal de la Marsa réuni en date du 27 juin 1992,
 Vu l'avis du tribunal administratif,
 Décrète :

Article premier. - Est créé dans la région de Sidi Daoud - délégation de la Marsa gouvernorat de Tunis un périmètre d'intervention foncière au profit de l'agence foncière d'habitation délimité par une ligne brisée fermée (de 1 jusqu'à 16) sur le plan annexé et définis comme suit :

N° du point	Xen mètres	Y en mètres
1	96044.50	36105.00
2	96010.00	36121.00
3	96094.00	36468.00
4	95888.00	36547.00
5	95846.00	36425.50
6	95774.00	36465.00
7	95728.00	36400.00
8	95590.50	36455.50

9	95535.00	36230.00
10	95479.00	36337.50
11	95045.00	37040.00
12	95786.50	36985.00
13	95933.50	36975.00
14	96425.50	36703.50
15	96130.50	36147.50
16	96090.00	36167.50

Art. 2. - Les ministres intéressés, et le président de la commune de la Marsa sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 31 août 1993.

Zine El Abidine Ben Ali

Décret n° 93-1812 du 31 août 1993, portant création d'un périmètre d'intervention foncière au profit de l'agence foncière d'habitation dans la région de Bhar-Lazrag - délégation de la Marsa gouvernorat de Tunis.

Le Président de la République,
 Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'habitat,
 Vu la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielle et d'habitation,
 Vu la loi n° 79-43 du 15 août 1979, portant approbation du code d'urbanisme,
 Vu la loi n° 83-87 du 11 novembre 1983, portant protection des terres agricoles,
 Vu le décret n° 74-33 du 21 janvier 1974, portant organisation et fonctionnement de l'agence foncière d'habitation tel que modifié par le décret n° 93-60 du 11 janvier 1993,
 Vu l'avis du ministre d'Etat, ministre de l'intérieur,
 Vu l'avis du ministre de l'agriculture,
 Vu l'avis du conseil municipal de la Marsa réuni en date du 27 juin 1992,
 Vu l'avis du tribunal administratif,
 Décrète :

Article premier. - Est créé dans la région de Bhar Lazrag - délégation de la Marsa gouvernorat de Tunis un périmètre d'intervention foncière au profit de l'agence foncière d'habitation délimité par une ligne brisée fermée (de 1 jusqu'à 8) sur le plan annexé et définis comme suit :

N° du point	Xen mètres	Y en mètres
1	97296.50	34590.00
2	97189.50	34407.50
3	97240.50	34378.00
4	97119.50	34192.00
5	97039.00	34242.00
6	96921.00	34062.00
7	96407.50	34439.00
8	96618.00	34977.50

Art. 2. - Les ministres intéressés, et le président de la commune de la Marsa sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 31 août 1993.

Zine El Abidine Ben Ali

**MINISTERE DE L'EQUIPEMENT ET DE
 L'HABITAT**

Décret n° 2002-1731 du 29 juillet 2002, portant création d'un périmètre d'intervention foncière au profit de l'agence foncière d'habitation dans la zone de Bhar Lazreg à La Marsa, Gouvernorat de Tunis.

Le Président de la République,
 Sur proposition du ministre de l'équipement et de l'habitat,
 Vu la loi n° 73-21 du 14 avril 1973, relative à l'aménagement des zones touristiques, industrielles et de l'habitat,
 Vu le code de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme promulgué par la loi n° 94-122 du 28 novembre 1994 et notamment son article 31,
 Vu le décret n° 74-33 du 21 janvier 1974, portant organisation et fonctionnement de l'agence foncière d'habitation, tel qu'il a été modifié par le décret n° 2001-986 du 3 mai 2001,
 Vu les délibérations du conseil municipal de La Marsa réuni le 8 août 2001,
 Vu l'avis du ministre de l'environnement et de l'aménagement du territoire,
 Vu l'avis du tribunal administratif,
 Décrète :

Article premier. - Il est créé au profit de l'agence foncière d'habitation un périmètre d'intervention foncière dans la zone de Bhar Lazreg à La Marsa, gouvernorat de Tunis pour la réalisation d'un programme d'aménagement et d'équipement, délimité en rouge sur le plan annexé au présent décret, et constitué des immeubles indiqués au tableau ci-après :

Carthage Byrsa.
 3- Sebil Bach Hamba: Croisement avenue 7 novembre et avenue Habib Bourguiba, Sidi Bou Said.

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R.I)	Superficie approximative en m2
1	1	0.51	57905Tunis	23350
2	2	0.52	60775Tunis	8924
3	3	0.53	R.I (cadastre) 2683	4187
4	4	0.74	58860 Tunis	3190
5	5	0.75	R.I (cadastre) 2683	6545
6	6	0.29	60647 Tunis	8119
7	7	0.84	61090 Tunis	7792
8	8	0.44	54196 Tunis	2020

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
9	9	O.54	64130 TUNIS	38870
10	10	O.42	57832 TUNIS	15770
11	11	O.43	57749 TUNIS	1745
12	12	O.45	59028 TUNIS	15760
13	13	O.47	57444 TUNIS	10080
14	14	O.48	57305 TUNIS	11530
15	15	O.49	57769 TUNIS	32270
16	16	O.50	68433 TUNIS	21920
17	17	O.39	62030 TUNIS	819
18	18	O.40	58774 TUNIS	18320
19	19	O.41	57240 TUNIS	24700
20	20	O.46	60775 TUNIS	50550
21	21	O.36	56159 TUNIS	13490
22	22	O.76	57292 TUNIS	19690
23	23	O.77	58218 TUNIS	6327
24	24	O.78	57238 TUNIS	5541
25	25	O.79	57265 TUNIS	9732
26	26	O.80	57267 TUNIS	2332
27	27	O.65	57835 TUNIS	3024
28	28	O.81	59074 TUNIS	992
29	29	O.82	59003 TUNIS	1515
30	30	O.83	61107 TUNIS	1606
31	31	O.64	61113 TUNIS	3677
32	32	O.37	57836 TUNIS	6609
33	33	O.38	57834 TUNIS	16530
34	34	O.66	59054 TUNIS	14420
35	35	O.27	57266 TUNIS	16540
36	36	O.26	57339 TUNIS	16500
37	37	O.25	57304 TUNIS	14970
38	38	O.22	58267 TUNIS	3812
39	39	O.21	58268 TUNIS	69770
40	40	O.20	57282 TUNIS	14240
41	41	O.19	57049 TUNIS	11930
42	42	O.18	58268 TUNIS	2620
43	43	O.17	57766 TUNIS	14110
44	44	O.16	56303 TUNIS	8541
45	45	O.15	59028 TUNIS	14470
46	46	O.14	56313 TUNIS	14470
47	47	O.23	62030 TUNIS	26990

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
48	48	O.24	67854 TUNIS	14940
49	49	1	61247 TUNIS	4887
50	50	2	61248 TUNIS	4886
51	51	O.67	61236 TUNIS	10060
52	52	O.68	58775 TUNIS	10940
53	53	O.69	57498 TUNIS	11300
54	54	4	61249 TUNIS	5094
55	55	5	61248 TUNIS	5094
56	56	O.71	56883 TUNIS	10270
57	57	O.72	61236 TUNIS	11260
58	58	1	62030 TUNIS	15380
59	59	2	62030 TUNIS	26850
60	60	3	62030 TUNIS	6090
61	61	O.35	54709 TUNIS	9423
62	62	O.34	64321 TUNIS	24620
63	63	-	NON IMMATRICULEE	19700
64	64	O.85	56743 TUNIS	14950
65	65	O.32	58943 TUNIS	40050
66	66	O.30	58776 TUNIS	7525
67	67	O.31	58859 TUNIS	2581
68	68	3	86013	5470
69	69	10	91196	60
70	70	2	62214 TUNIS	12700
71	71	11	92449	82
72	72	9	92449	7105
73	73	-	NON IMMATRICULEE	332
74	74	5	32938	7547
75	75	6	32938	584
76	76	7	32938	235
77	77	5	60914 TUNIS	8230
78	78	6	60914 TUNIS	9110
79	79	4	62674 TUNIS	1895
80	80	6	61248 TUNIS	266
81	81	3	61249 TUNIS	266
82	82	R1	54172 TUNIS	36020
83	83	R2	54182 TUNIS	1984
84	84	R3	54182 TUNIS	2061
85	85	R72	54923 TUNIS	4392

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
86	86	R6	64021 TUNIS	39400
87	87	R5	52041 TUNIS	3403
88	88	R7	52434 TUNIS	8473
89	89	R8	52080 TUNIS	10240
90	90	R9	54173 TUNIS	1535
91	91	R10	52283 TUNIS	1984
92	92	R11	62128 TUNIS	6037
93	93	R12	60861 TUNIS	34650
94	94	R13	R.I. (cadastre) 2094	2430
95	95	R14	52188 TUNIS	12500
96	96	R79	68834 TUNIS	414
97	97	-	NON IMMATRICULEE	3966
98	98	R16	64835 TUNIS	29050
99	99	R17	51931 TUNIS	5652
100	100	R18	52320 TUNIS	19280
101	101	R19	54723 TUNIS	3453
102	102	R20	66599 TUNIS	12490
103	103	R21	66599 TUNIS	3906
104	104	R22	54780 TUNIS	583
105	105	R23	64835 TUNIS	3369
106	106	R24	62516 TUNIS	8609
107	107	R81	66598 TUNIS	780
108	108	R86	62134 TUNIS	18990
109	109	R87	62045 TUNIS	21620
110	110	R93	62516 TUNIS	20580
111	111	R92	62511 TUNIS	24920
112	112	R94	61877 TUNIS	8924
113	113	R95	61876 TUNIS	9057
114	114	R25	51747 TUNIS	31190
115	115	R38	68060 TUNIS	62190
116	116	R27	52749 TUNIS	23070
117	117	R29	51578 TUNIS	22920
118	118	R31	51451 TUNIS	22610
119	119	R41	52470 TUNIS	17070
120	120	R30	54780 TUNIS	374
121	121	R32	62104 TUNIS	4164
122	122	R33	52470 TUNIS	17260
123	123	R34	60501 TUNIS	6234
124	124	R36	59786 TUNIS	133700
125	125	R35	68067 TUNIS	1993
126	126	R38	68060 TUNIS	62190

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
127	127	R89	62128 TUNIS	6170
128	128	R96	64103 TUNIS	18820
129	129	R97	64103 TUNIS	15000
130	130	R98	64104 TUNIS	10010
131	131	R99	62516 TUNIS	30150
132	132	R40	64450 TUNIS	30320
133	133	R39	52420 TUNIS	19360
134	134	R77	51511 TUNIS	35010
135	135	R68	59778 TUNIS	22710
136	136	R67	58780 TUNIS	8315
137	137	R66	61062 TUNIS	4774
138	138	R65	54209 TUNIS	10820
139	139	R64	68060 TUNIS	39900
140	140	R69	54547 TUNIS	2014
141	141	R70	54547 TUNIS	7255
142	142	R63	57509 TUNIS	13460
143	143	R26	54183 TUNIS	142400
144	145	3	59786 TUNIS	10840
145	146	2	92508	5408
146	147	3	92508	348
147	148	9	62237 TUNIS	1549
148	149	1	91196	850
149	150	2	91196	1425
150	151	3	91196	3325
151	152	5	91196	1084
152	153	6	91196	6832
153	154	8	91196	5841
154	155	7	91196	1218
155	156	12	91196	890
156	157	-	60303 TUNIS	2961
157	158	11	91196	5143
158	159	13	91196	2827
159	160	3	100013	3028
160	161	2	100013	8678
161	162	3	92449	4747
162	163	2	92449	9626
163	164	4	92449	1951
164	165	5	92449	1679
165	166	6	92449	647

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
166	167	7	92449	382
167	168	4	100013	288
168	169	4	97783	5309
169	170	3	97783	171
170	171	6	89435	1242
171	172	5	89435	1058
172	173	4	89435	1480
173	174	3	62830 TUNIS	15820
174	175	5	91195	3573
175	176	-	97783	11410
176	177	-	103605	20910
177	178	3	97960	10710
178	179	21	19754	2298
179	185	6	91195	23
180	186	139	65287 TUNIS	62700
181	187	140	65710 TUNIS	124100
182	188	138	65208 TUNIS	17810
183	189	137	65327 TUNIS	11780
184	190	136	65770 TUNIS	8724
185	191	1	95441	40580
186	192	4	60495 TUNIS	2670
187	459	5	60495 TUNIS	3711
188	193	11	62030 TUNIS	63490
189	194	2	93294	13220
190	460	4	93294	80
191	461	5	93294	1080
192	195	3	60240 TUNIS	67640
193	196	9	57155 TUNIS	71300
194	197	10	62030 TUNIS	83230
195	462	12	62030 TUNIS	42760
196	463	62	62030 TUNIS	1584
197	198	7	53163 TUNIS	2600
198	199	6	57590 TUNIS	2772
199	200	4	59905 TUNIS	2007
200	201	5	58268 TUNIS	6481
201	202	8	66659 TUNIS	15290
202	203	4	10939/61066 TUNIS	3092
203	464	5	10939/61066 TUNIS	1822
204	465	6	10939/61066 TUNIS	290
205	466	8	10939/61066 TUNIS	12380
206	467	9	10939/61066 TUNIS	23600

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
207	204	7	73468 TUNIS	21310
208	205	4	86233	13330
209	206	59	54847 TUNIS	10250
210	207	4	90482	16480
211	468	5	90482	3516
212	469	6	90482	1727
213	470	7	90482	12370
214	471	8	90482	8708
215	472	9	90482	34
216	208	10	72689 TUNIS	2901
217	209	3	67933 TUNIS	20850
218	473	3	67933 TUNIS	3426
219	474	2	67933 TUNIS	27160
220	210	3	57208 TUNIS	27950
221	211	14	72687 TUNIS	207300
222	475	15	72687 TUNIS	54430
223	212	87	64020 TUNIS	1809
224	476	88	64020 TUNIS	795
225	213	1	61427 TUNIS	24320
226	214	7	72688 TUNIS	13865
227	477	8	72688 TUNIS	85
228	215	86	63966 TUNIS	8045
229	216	63	57055 TUNIS	2638
230	217	C 135	66085 TUNIS	20120
231	218	C 133	65249 TUNIS	6501
232	219	1	76240 TUNIS	5996
233	220	1	77511 TUNIS	504
234	221	1	7226 ARIANA	610
235	222	1	R.I. 17369 TUNIS	1062
236	223	C 139	65287 TUNIS	62700
237	226	C 113	65198 TUNIS	29940
238	224	C 104	65189 TUNIS	22960
239	225	C 105	64843 TUNIS	7851
240	227	C 130	65287 TUNIS	1445
241	228	C 129	63305 TUNIS	5742
242	229	C 129	65287 TUNIS	7550
243	230	C 127	64857 TUNIS	799
244	231	C 125	64862 TUNIS	721
245	232	C 124	64884 TUNIS	2522
246	233	C 127	65190 TUNIS	2151
247	234	C 123	65346 TUNIS	11830

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
248	235	C 66	65219 TUNIS	10500
249	236	C 114	65200 TUNIS	9151
250	237	C 115	64866 TUNIS	4445
251	238	C 116	64638 TUNIS	9667
252	239	C 117	64644 TUNIS	4900
253	240	C 119	64873 TUNIS	1212
254	241	C 118	65217 TUNIS	889
255	242	C100	64892 TUNIS	11900
256	243	C 101	65217 TUNIS	16190
257	244	C 102	64858 TUNIS	15450
258	245	C 122	65272 TUNIS	4449
259	246	C 10	41897	42850
260	247	C121	65346 TUNIS	26620
261	248	C 120	65271 TUNIS	4541
262	249	C 88	65390 TUNIS	750
263	250	1	12114 ARIANA	873
264	251	6	57497 TUNIS	30848
265	252	4 (3)	41897	48747
266	253	1	41897	1308
267	254	6	41897	55177
268	255	1	26671/82499	44668
269	256	4	26216	833
270	257	3	26216	4658
271	258	1	92124	13900
272	259	C 99	64658 TUNIS	10040
273	260	C 98	64732 TUNIS	4982
274	261	C 95	74668 TUNIS	10440
275	262	C 96	65378 TUNIS	2965
276	263	C 197	65379 TUNIS	1986
277	264	C 94	64874 TUNIS	2048
278	265	C 93	64657 TUNIS	199
279	266	C 92	74669 TUNIS	2929
280	267	-	NON IMMATRICULEE	5737
281	268	-	NON IMMATRICULEE	7867
282	269	C 97	73710 TUNIS	45582
283	270	C 103	65157 TUNIS	34500
284	271	C 156	77357 TUNIS	2974
285	272	C 157	65217 TUNIS	2985
286	273	C 112	64858 TUNIS	3561
287	274	C 71	65925 TUNIS	6054
288	275	C 72	75966 TUNIS	2103

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
289	276	C 217	75963 TUNIS	5534
290	277	C 218	75968 TUNIS	7790
291	278	C 219	75963 TUNIS	6343
292	279	C 220	75967 TUNIS	2564
293	280	C 221	75963 TUNIS	4942
294	281	C 222	75965 TUNIS	2531
295	282	C 223	75964 TUNIS	2651
296	283	1	39227 TUNIS S2	20460
297	284	-	NON IMMATRICULEE	1456
298	285	C 75	64542 TUNIS	3363
299	286	C 42	64944 TUNIS	1134
300	287	-	NON IMMATRICULEE	6385
301	288	C 68	64895 TUNIS	9371
302	289	C 180	64470 TUNIS	11720
303	290	1	109948	12010
304	291	C 77	64944 TUNIS	5604
305	292	C 194	64946 TUNIS	900
306	293	C 193	64945 TUNIS	1018
307	294	1	73640 TUNIS	999
308	295	-	NON IMMATRICULEE	2310
309	296	C 70	64427 TUNIS	16884
310	297	C 69	64944 TUNIS	4858
311	298	C 80	77903 TUNIS	10710
312	299	C 81	64881 TUNIS	7632
313	300	C 82	64860 TUNIS	2357
314	301	C83	63588 TUNIS	2281
315	302	C 84	64029 TUNIS	1530
316	303	C 85	63588 TUNIS	967
317	304	C 237	66701 TUNIS	16330
318	305	C 236	66702 TUNIS	245
319	306	C 78	75912 TUNIS	4670
320	307	C 76	66701 TUNIS	13590
321	308	C 89	64886 TUNIS	3183
322	309	1	40002 TUNIS S2	12290
323	310	C 86	84859 TUNIS	2295
324	311	C 87	64880 TUNIS	4871
325	312	1	40001 TUNIS S2	8691
326	313	1	45415 TUNIS	11260

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
327	314	2	47188 TUNIS	15340
328	315	2	68488 TUNIS	8090
329	316	1	68488 TUNIS	540
330	317	1	90464	7610
331	318	C 141	68488 TUNIS	8619
332	319	4	47190 TUNIS	10980
333	320	1	47189 TUNIS	5010
334	321	2	2897 ARIANA	5010
335	322	€ 145	64136 TUNIS	3081
336	323	C 146	64028 TUNIS	3452
337	324	C 144	63713 TUNIS	5100
338	325	C 151	64081 TUNIS	4942
339	326	C 143	64407 TUNIS	3098
340	327	C 142	64408 TUNIS	3222
341	328	1	11571 ARIANA	695
342	329	C 148	63062 TUNIS	2356
343	330	C 147	66084 TUNIS	4414
344	331	1	65268 TUNIS	8951
345	332	-	NON IMMATRICULEE	3468
346	333	1	1193 ARIANA	697
347	334	1	52328 TUNIS	668
348	335	1	72720 TUNIS	485
349	336	1	78368 TUNIS	699
350	337	1	R.I. 43905/6547 TUNIS	1019
351	338	1	73538 TUNIS	1021
352	339	1	8119 ARIANA	1025
353	340	1	73535 TUNIS	291
354	341	1	R.I. 17784 TUNIS	280
355	342	1	R.I. 17785 TUNIS	487
356	343	1	55735 TUNIS	18280
357	344	1	11145 ARIANA	5000
358	345	3	11146 ARIANA	5000
359	346	1	39159 TUNIS	4800
360	347	2	41131 TUNIS S2	4800
361	348	C 195	65680 TUNIS	2081
362	349	C 196	65681 TUNIS	1024
363	350	4	27108 TUNIS S2	14620
364	351	C 111	65130 TUNIS	6622
365	352	1	44706	5725
366	353	5	57326 TUNIS	9996
367	354	3-4-6-7-8 et 9	21724 TUNIS S2	96504

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
368	355	C 152	65679 TUNIS	48340
369	356	C 36	64368 TUNIS	1425
370	357	C 37	64371 TUNIS	6772
371	358	C 33	64312 TUNIS	1623
372	359	C 177	64364 TUNIS	1227
373	360	C 38	76236 TUNIS	1123
374	361	1	39772 TUNIS S2	5070
375	362	C 30	64365 TUNIS	4229
376	363	C 32	65122 TUNIS	1053
377	364	C 34	64406 TUNIS	2633
378	365	1	70234 TUNIS	6533
379	366	2	70235 TUNIS	2408
380	367	C 31	60641 TUNIS	3036
381	368	C 160	61086 TUNIS	2119
382	369	3	70234 TUNIS	1895
383	370	4	70236 TUNIS	1900
384	371	5	70237 TUNIS	4891
385	372	6	70238 TUNIS	1637
386	373	C 29	59398 TUNIS	2613
387	374	1	59408 TUNIS	1500
388	375	2	59408 TUNIS	2973
389	376	1	80813 TUNIS	9545
390	377	C 28	64405 TUNIS	987
391	378	1	27221 TUNIS S2	5214
392	379	3	65704 TUNIS	955
393	380	4	65704 TUNIS	155
394	381	2	80814 TUNIS	9545
395	382	3	55183 TUNIS	902
396	383	2	55183 TUNIS	29
397	384	4	55183 TUNIS	239
398	385	2	39316 TUNIS S2	15000
399	386	5	33437 TUNIS S2	640
400	387	6	50351 TUNIS	8960
401	388	4	6109 ARIANA	5630
402	389	C16	65605 TUNIS	33730
403	392	C163	65228 TUNIS	951
404	393	C162	64370 TUNIS	1990
405	394	C165	64410 TUNIS	1362
406	395	C164	64403 TUNIS	890
407	396	C175	63383 TUNIS	21154
408	397	C176	65273 TUNIS	48

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
409	398	C5	64854 TUNIS	21600
410	399	C167	65228 TUNIS	3864
411	400	C166	64416 TUNIS	48
412	401	C168	64937 TUNIS	1926
413	402	C169	64847 TUNIS	2467
414	403	C2	62447 TUNIS	2525
415	404	C161	78361 TUNIS	5470
416	405	1	48534 TUNIS	2113
417	406	C14	65333 TUNIS	11300
418	407	C192	65334 TUNIS	1002
419	408	C1	66973 TUNIS	418
420	409	C174	63383 TUNIS	9674
421	410	C4	65175 TUNIS	49040
422	411	2	90464	424
423	412	1	R.I. 16043 TUNIS	955
424	413	2	21725 TUNIS S2	819
425	414	-	NON IMMATRICULEE	152
426	415	-	NON IMMATRICULEE	995
427	416	-	NON IMMATRICULEE	1562
428	417	9	86233	3824
429	455	7	86233	2436
430	452	7	64330 TUNIS	1016
431	454	2	64275 TUNIS	2988
432	470	2	64940 TUNIS	2558
433	471	6	64940 TUNIS	1684
434	472	8	64275 TUNIS	35532
435	473	9	64275 TUNIS	32
436	474	11	65386 TUNIS	9379
437	475	12	63716 TUNIS	3392
438	476	13	63717 TUNIS	4101
439	477	15	62107 TUNIS	2742
440	478	17	65385 TUNIS	1352
441	479	18	64428 TUNIS	2946
442	480	20	64882 TUNIS	554
443	481	21	65269 TUNIS	362
444	482	22	66615 TUNIS	580
445	483	23	64864 TUNIS	690
446	484	24	64863 TUNIS	466
447	485	25	64896 TUNIS	3742

N° d'ordre	N° de la parcelle sur le plan	N° de la parcelle du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation	N° du titre foncier ou de la réquisition d'immatriculation (R. I.)	Superficie approximative en m²
448	486	26	64412 TUNIS	187
449	487	27	64409 TUNIS	308
450	488	39	66307 TUNIS	34800
451	489	40	64852 TUNIS	966
452	490	41	63975 TUNIS	2619
453	491	65	63975 TUNIS	7347
454	492	44	63975 TUNIS	3673
455	493	47	63218 TUNIS	9453
456	494	48	65203 TUNIS	654
457	495	49	63588 TUNIS	9557
458	496	50	R.I. (cadastre) 3540	2689
459	497	51	65217 TUNIS	4137
460	498	52	63588 TUNIS	7765
461	499	53	65327 TUNIS	7486
462	500	54	65274 TUNIS	1442
463	501	55	62564 TUNIS	643
464	502	56	65931 TUNIS	318
465	503	57	65209 TUNIS	1217
466	504	59	61846 TUNIS	4519
467	505	60	65140 TUNIS	4835
468	506	61	64853 TUNIS	2317
469	507	62	64041 TUNIS	3171
470	508	63	64893 TUNIS	54
471	509	64	64893 TUNIS	771
472	510	65	63975 TUNIS	8539
473	511	67	64861 TUNIS	2923
474	512	106	66759 TUNIS	1438
475	513	107	66972 TUNIS	2008
476	514	108	65270 TUNIS	4731
477	515	109	R.I. (cadastre) 3570	11380
478	516	159	63718 TUNIS	1025
479	517	170	63719 TUNIS	4474
480	518	171	63720 TUNIS	2179

Art. 2. - Les ministres de l'équipement et de l'habitat, de l'environnement et de l'aménagement du territoire et le président-directeur général de l'agence foncière d'habitation sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret qui sera publié au Journal Officiel de la République Tunisienne.

Tunis, le 29 juillet 2002.

Zine El Abidine Ben Ali

الجمهورية التونسية
وزارة الداخلية والتنمية المحلية
ولاية تونس

تونس في :

2007 في 20

قرار

02 في 2007

من والي تونس مؤرخ فـي يتعلق بالمصادقة على مثال التهيئة العمرانية التفصيلية لمنطقة التدخل العقاري الكائنة بالبحر الأزرق من بلدية المرسى لفائدة الوكالة العقارية للسكنى .

إن والي تونس ،

بعد الإطلاع على القانون عدد 122 لسنة 1994 المؤرخ في 28 نوفمبر 1994 والمتعلق بإصدار مجلة التهيئة الترابية والتعمير وخاصة الفصل 33 منها الذي يفوض بمقتضاه المصادقة على أمثله للهيئة العمرانية التفصيلية بقرار من الوالي المختص ترابيا .

وبعد الإطلاع على القانون عدد 33 لسنة 1975 المؤرخ في 14 ماي 1975 والمتعلق بإصدار القانون الاساسي للبلديات كما وقع تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 68 لسنة 1995 المؤرخ في 24 جويلية 1995 .

- وعلى القانون عدد 87 لسنة 1983 المؤرخ في 11 نوفمبر 1983 والمتعلق بحماية الأراضي الفلاحية كما وقع تنقيحه وإتمامه بالقانون عدد 45 لسنة 1990 المؤرخ في 23 أبريل 1990 .

- وعلى القانون عدد 21 لسنة 1973 المؤرخ في 14 أبريل 1973 والمتعلق بإحداث الوكالة العقارية للسكنى .

- وعلى الأمر المؤرخ في 06 أبريل 1912 والمتعلق بإحداث بلدية المرسى .

- وعلى الأمر عدد 3399 لسنة 2005 المؤرخ في 26 ديسمبر 2005 والمتعلق بالمصادقة على مثال التهيئة العمرانية لبلدية المرسى .

- وعلى قرار وزير التجهيز والإسكان المؤرخ في 30 أكتوبر 1996 والمتعلق بضبط الوثائق المكونة لملف برنامج تدخل عقاري ومثال التهيئة التفصيلية .

- وعلى محضر مداوات المجلس البلدي بالمرسى المنعقد بتاريخ 05 جوان 2006 والمتعلق بالمصادقة على مثال التهيئة التفصيلية لمنطقة " البحر الأزرق " لفائدة الوكالة العقارية للسكنى في قرائته الأخيرة .
- وعلى رأي المصالح والمؤسسات المعنية .

قرار ما بالي

الفصل الأول: يصادق على مثال التهيئة العمرانية التفصيلية لمنطقة " البحر الأزرق " من بلدية المرسى والتراتبية العمرانية المتعلقة باستعمال الأراضي المصاحبة لهذا القرار .

الفصل الثاني: تعتبر الأشغال المقرر إنجازها في نطاق مثال التهيئة العمرانية التفصيلية ذات مصلحة عمومية .

الفصل الثالث: يعلق المثال مع التراتيب العمرانية المشار إليها بالفصل الأول أعلاه بمقر بلدية المرسى ويتم إعلام العموم بمضمون قرار المصادقة بواسطة إعلان ينشر بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية .

الفصل الرابع: رئيس بلدية المرسى مكلف بتنفيذ هذا القرار .

تونس في : 02 في 2007

الوالي
نضر القويدي

