

## Etude de Cas

### Projet ARRU (Réhabilitation du quartier El Hafsia à Tunis)

#### 1) Localisation du projet :

Tunisie, Tunis

#### 2) Agence de Réhabilitation et de Rénovation Urbaine :

- 19, rue André Ampère 2080 Ariana – Tunisie
  - Tél / Fax : 00 216 71 703 711 – 00 216 71 705 828
  - Web Site : [www.arru.nat.tn](http://www.arru.nat.tn)
  - Email : [arru@email.ati.tn](mailto:arru@email.ati.tn)
- Président Directeur Général : Slaheddine MALOUCHE

#### b) Tutelle :

Ministère de l'Équipement de l'Habitat et de l'Aménagement du Territoire .

- Partenaires:
  - Ministère de l'Intérieur et du Développement Local ;
  - Direction Générale des Collectivités Publiques Locales ;
  - Caisse des Prêts et de Soutien aux Collectivités Locales ;
  - Commissariat Général au Développement Régional ;
  - Les Communes de Tunisie ;
  - Les Conseils régionaux ;
  - Agence Française de Développement ;
  - Les sociétés publiques concessionnaires des réseaux d'infrastructures ;
  - Les bureaux d'études et de conseil ;
  - Les entreprises du BTP.

#### c) Organisation :

L'ARRU compte :

- 8 directions : Direction des Affaires Administrative, Direction Financière et Comptable, Direction des Affaires Juridiques et Foncières, Direction Marchés, Études, Direction de Développement, Direction des Programmes et des Travaux.
- 12 représentations régionales.
- Certification **ISO 9001 : 2000**

#### d) Activités de l'ARRU :

La Tunisie indépendante a hérité de la période coloniale des quartiers spontanés qui se sont implantés anarchiquement à la périphérie des moyennes et grandes villes suite à des actions d'exode rural provoquées par l'accroissement démographique et l'appauvrissement des campagnes.

Conscient de l'ampleur de ce phénomène, et suite à l'échec de la politique d'éradication entreprise jusqu'aux années 70, l'Etat tunisien s'est orienté vers une stratégie plus réaliste qui repose sur l'intégration des habitants des quartiers spontanés dans leur environnement urbain social et économique, par la réhabilitation des quartiers, la réalisation des infrastructures de base et des équipements sociaux collectifs et la restauration de certains logements.

C'est ainsi que l'ARRU entreprise publique à caractère industriel et commercial a été créée par la loi n°81-69 du 1er Août 1981. Elle est chargée de l'exécution de la politique de l'Etat dans les domaines de la réhabilitation et de la rénovation urbaines, pour le compte de l'Etat et des collectivités publiques, principalement les communes.

L'intervention de l'ARRU s'effectue dans un cadre contractuel avec les collectivités publiques locales titulaires du projet qui se chargent d'assurer le budget nécessaire au financement des projets.

L'ARRU a la charge de l'identification des besoins nationaux dans le domaine de la réhabilitation et de la rénovation urbaine, leur classification suivant les priorités et la proposition de programmes et de modes de financement.

### **3) Formes d'interventions :**

- Intervention en maîtrise d'ouvrage déléguée
- Intervention en maîtrise d'ouvrage directe
- Intervention en maîtrise d'ouvrage partagée

### **Les Programmes :**

#### **Les projets de développement urbains :**

Les projets de développement urbain représentaient une première étape dans la politique d'intégration urbaine en Tunisie qui s'est amorcée vers la fin des années 70 dans l'objectif d'intégrer les habitants des quartiers anarchiques.

Ces projets visaient à prendre en charge les quartiers spontanés et à y améliorer les conditions de vie en régularisant leur situation foncière et urbanistique ce qui sécurisait la population et induisait une dynamique d'auto amélioration, et en leur apportant les infrastructures et les équipements de base. En même temps, ils introduisaient un nouveau mode de production de l'habitat populaire urbain par l'auto construction évolutive assistée, sur des lotissements à petites parcelles viabilisées, produites par le secteur public, comme alternative à l'habitat spontané.

Les deux générations de PDU ont concerné 38 quartiers comprenant 26000 logements et plus de 180.000 habitants, pour des investissements de l'ordre de 52 millions de dinars. (un dollar valait 0,6 dinar tun).

#### **Programme National de Réhabilitation des Quartiers Populaires ( PNRQP) :**

Devant la persistance du phénomène de l'habitat sous équipé et de l'importance des mutations socio urbaines dans le pays et conscient de l'importance de l'intégration urbaine dans la promotion d'un climat social sain, l'Etat a décidé d'ériger la réhabilitation urbaine en une composante permanente dans la politique de l'habitat et l'Etat lui a réservé une rubrique spéciale dans son budget et ses plans de développement.

A ces projets urbains intégrés, complexes et coûteux succéderont à partir de 1992, une nouvelle génération de programmes appelés Programmes Nationaux de Réhabilitation des Quartiers Populaires

(PNRQP) qui traduisent l'institutionnalisation de la politique de réhabilitation comme composante permanente de la politique de l'habitat et du développement local. Ces programmes se distinguent des précédents projets de développement urbains par :

- l'étendue de l'échelle des interventions pour inclure un nombre de quartiers et de communes beaucoup plus importants;
- la réduction des programmes d'intervention qui ne comporteront plus que des extensions et des créations des infrastructures de base (voirie, électricité, eau potable, et assainissement) ;
- l'abandon de la politique de récupération directe des coûts auprès des bénéficiaires, du fait de la difficulté de la réaliser et des faibles ressources de la population visée;
- l'augmentation de la part du financement prise en charge par l'Etat : 70% du total, les 30% restant étant pris en charge par les communes sous forme d'autofinancement et de prêt auprès de la CPSC (Caisse de Prêts et de Soutien aux Collectivités Locales) .

Le changement d'échelle intervenu dans les programmes de réhabilitation, touche également les investissements dans le secteur.

Ainsi 203 millions de dinars (126 875 000 Euro) ont été investis depuis 1993. Ces investissements ont servi pour la réhabilitation de 708 quartiers comprenant environ 287 000 logements et plus de 1,6 millions d'habitants.



### **Les projets de développement urbain intégré :**

Le Programme de Développement Urbain Intégré (PDU), mis en œuvre à partir de 1994 vise les quartiers urbains marqués par une marginalité économique et sociale et un déficit en services urbains. Il a pour objectif de favoriser l'émergence d'une dynamique de développement locale susceptible de rayonner sur la région et d'intégrer le quartier dans un système d'échanges avec son environnement.

A cet effet, le PDU se propose :

- D'apporter aux quartiers concernés les services urbains et les équipements socio-collectifs essentiels et ce, en complétant les autres programmes urbains quand ils existent ( Programme National de Réhabilitation des Quartiers Populaires, Programme National d'Assainissement ) et les Programmes sectoriels ordinaires en matière d'équipements socio-collectifs;

- D'apporter un soutien aux programmes de promotion de l'emploi et des activités en faveur des primo demandeurs d'emploi et des familles à faible revenu et de favoriser l'intégration des femmes dans la vie économique.

L'ARRU a été chargée par le Commissariat Général du Développement Régional et les Communes concernées :

- Du lancement, du suivi et de la réception des études des composantes d'infrastructures;

- De la coordination et de l'exécution du programme d'intervention retenu pour chaque quartier.

Dans ce cadre, l'**ARRU** a réalisé 28 projets au cours de la période (1994-2005) comprenant 33000 logements et plus de 180.000 habitants, pour des investissements d'environ 21 millions de dinars (13 125 000 Euro).

### Centres anciens :

Dès les premières années de sa création, l'**ARRU** a été chargée de l'opération de réhabilitation et de rénovation du quartier Hafsia à Tunis. Actuellement, l'**ARRU** se penche sur la réalisation du projet de réhabilitation et de rénovation de la Petite Sicile à la Goulette à Tunis, la construction de logements sociaux pour le relogement des habitants des oukalas et la préparation des études nécessaires pour la réhabilitation d'une partie des centres anciens des médinas de Kairouan et de Sousse.

### Petite Sicile ( 1989-2006 )

Le projet de réhabilitation et de rénovation de la Petite Sicile à la Goulette à Tunis vise la restructuration d'un quartier ancien d'une superficie de **8,7 ha**, situé à l'entrée de la ville de la Goulette et caractérisé par la dégradation poussée du bâti et des réseaux. Le projet consiste en :

- Le relogement d'environ **451 ménages**
- la construction de logements neufs couvrant : **19503 m<sup>2</sup>**
- La viabilisation de **242 parcelles** destinées à l'auto- construction dans une zone limitrophe au projet (cité El Maâredh);
- La restructuration du quartier de la Petite Sicile pour l'édification d'immeubles neufs;
- La réhabilitation des infrastructures de base.

Le coût du projet est d'environ de **11,5 millions de dinars**.



### Les Oukalas 1992-2005

Dans le cadre de ce projet, la commune de Tunis a confié à l'**ARRU** la réalisation de **1871 logements sociaux** dans la médina de Tunis et dans les quartiers périphériques (Séjoui, Douar Hicher, El Agba, El Mourouj...) d'un montant total de **25,3 millions de dinars**, répartis comme suit :

- 1<sup>ère</sup> tranche (1991-1992) : construction de **386 logements** d'un coût de **3,3 millions de dinars**;

- 2ème tranche (1993-1994) : construction de **402 logements** d'un coût de **4,4 millions de dinars**;
- 3ème tranche (1996-1998) : aménagement et construction de **498 logements** d'un coût de **6,1 millions de dinars**;
- 4ème tranche (2000-2002) : **422 logements** et **20 commerce** d'un coût estimé à **8,9 millions de dinars**;
- 5ème tranche (2000-2002) : aménagement et construction de **208 logements** d'un coût de **3,7 millions de dinars**;

La commune de Tunis a confié également, à l'**ARRU**, la réhabilitation de **5 immeubles** dans la médina de Tunis pour un investissement de **1,2 million de dinars** et ce, pour la période 2000-2002.



### Projet de relogement

#### Etude de faisabilité de la médina de Kairouan (1997-2001) et de Sousse (2000-2002) :

Afin d'initier la politique d'intervention dans les centres anciens l'Etat a engagé des études de faisabilité sur deux médinas test supposées servir de modèle et permettre d'identifier les blocages et proposer les solutions.

### **Etude sur les interventions dans les centres anciens** (Financement AFD) :

Dans le but de mieux définir et mettre en place un cadre d'intervention des centres anciens doté d'outils opérationnels conséquents tout en organisant l'environnement de l'ensemble des acteurs de la réhabilitation, il a été convenu d'engager une étude sur la révision du dispositif institutionnel juridique et financier actuel. L'étude en question, financée par l'Agence Française de Développement, se propose de :

- procéder à l'analyse du dispositif institutionnel juridique et financier ainsi que des outils et dispositions existants,
- d'identifier les faiblesses éventuelles,
- de valider les grands éléments qu'il convient d'adapter,
- de compléter et de renforcer pour rendre opérationnel l'ensemble du dispositif.

### **Champs d'interventions**

<b>a.</b> Toutes les communes de la Tunisie	262 communes
<b>b.</b> Site d'intervention : Centres anciens, quartiers périphériques	900 quartiers
<b>c.</b> Nombre de logements	environ 345.000 logements
<b>d.</b> Populations	environ 1,9 millions d'habitants

## La réhabilitation du quartier de la « Hafsia » dans la médina de Tunis 1983-1993

### Contexte :

La médina de Tunis couvre au total **270 ha** répartis entre la médina centrale et les faubourgs. Le quartier de la « Hafsia » est situé dans la partie basse de la médina. Il est marqué par une paupérisation constante de la population résidente et une dégradation accélérée des infrastructures et du cadre bâti. Le projet de restructuration du quartier de la « Hafsia » est une opération mixte de **réhabilitation/rénovation. Le quartier s'étend sur une surface 13,5 ha.**

### Objectifs de l'opération :

- Maintenir et améliorer un parc de logements social de fait, face à l'accroissement des activités économiques ;
- Sauvegarder un patrimoine monumental et urbain
- Conserver au centre ancien son rôle et son image de centre en maintenant et en y réintroduisant des fonctions diversifiées culturelles et socio-économiques.
- Promouvoir et mettre en valeur les monuments historiques
- Rénover et réhabiliter les infrastructures.

### Programme de l'opération :

Le programme consistait dans :

1. l'acquisition et l'aménagement de 35 000 m<sup>2</sup> environ dont 7700m<sup>2</sup> ont été cédés à la voirie et au besoin en stationnement.
2. la démolition de 88 immeubles menaçant ruine et 121 fonds de commerces;
3. le relogement de 250 ménages et l'indemnisation de fonds de commerces
4. la reprise des voiries et des réseaux divers ;
5. la programmation d'équipement et leur réalisation : jardin d'enfants, lieu d'appel, poste de transformation, bureau de poste, dispensaire.
6. la reconstruction des terrains nus, soit 45 000 m<sup>2</sup> environ de planchers nouveaux (habitat, commerces, bureaux)
7. la réhabilitation du patrimoine existant.

Le coût du projet, compte non tenu des investissements privés

<b>Composantes du projet</b>	<b>Coût en milliers dinars</b>
Apurement foncier	1100
Infrastructures primaires et secondaires	800
Réhabilitation des immeubles	2300
Rénovation et reconstruction	4800
TOTAL	9000 ( 5 625 000 Euro )

## **Le montage institutionnel:**

Le montage financier est basé sur le principe de la délégation à un opérateur unique des missions de préparation, de mise en œuvre, de suivi et de coordination générale du projet.

Les rôles des différents intervenants sont consignés dans des conventions qui régissent les rapports et les responsabilités des différentes parties, nous avons ainsi :

- **Le budget de l'Etat et un prêt de La BIRD** : Co-financeurs du projet.
- **La municipalité de Tunis** : maître d'ouvrage du projet et responsable des infrastructures in site, et des équipements publics municipaux.
- **L'ARRU** : Maître d'ouvrage délégué, responsable de l'apurement foncier, du suivi et de la réception des études et des travaux, de l'exécution du projet (toutes composantes incluses), de la gestion des prêts pour réhabilitation des immeubles.
- **L'ASM** responsable de la maîtrise d'œuvre dans le respect des spécificités patrimoniales de la zone et l'assistance de la population concernée par le projet.
- **La Banque de l'Habitat** : responsable de la gestion du compte spécial de la réhabilitation financé conjointement par un prêt de la BIRD, l'Etat et les plus values foncières et/ou immobilières dégagées par le projet ainsi que du recouvrement des prêts accordés à la réhabilitation à la population du projet;
- **La Caisse des Prêts et de Soutien aux Collectivités Locales** responsable du financement et de la gestion des prêts communaux.
- **Les concessionnaires publics des réseaux** responsables des différents branchements.
- **La commission locale d'octroi des lots et des prêts** responsable de l'étude des dossiers de prêts à la réhabilitation des logements.

## **Le montage financier** : 45% prêt BIRD et 55% budget de l'ETAT

Le montage est basé sur l'équilibre de l'opération, le principe retenu est celui de la péréquation. En effet la principale caractéristique du projet réside dans la répartition différenciée des surcharges foncières appliquées à la rénovation au moment de la vente des terrains à des privés et l'affectation des bénéfices dégagés au titre de la plus value foncière à la réhabilitation du patrimoine existant et aux infrastructures in site.

- L'Etat et le prêt BIRD : financent les réseaux primaires, le foncier nécessaire aux infrastructures et à l'acquisition des lots pour équipements ainsi que les frais d'études et de gestion, les indemnités d'éviction des ménages et fonds de commerces, le relogement sur trames assainies assorti de crédits à l'auto-construction.
- Les infrastructures secondaires sont financées par la commune de Tunis, sur un prêt contracté auprès de la CPSCS financé par l'Etat et l'emprunt de la Banque Mondiale ;
- La réhabilitation du bâti : est financée sur un compte spécial alimenté par l'emprunt extérieur, les plus values de l'opération, sa gestion est confiée à la Banque de l'Habitat.

## **Les modalités de mise en œuvre de la réhabilitation du bâti :**

- **La mise en place d'une équipe de gestion technique du projet** ARRU – ASM pour l'élaboration des dossier technique et financier et le suivi des travaux de réhabilitation des logements.
- **L'ouverture d'un compte spécial** pour le financement des prêts pour la réhabilitation de l'habitat public et privé. Ce compte était géré selon une convention tripartite entre la Municipalité (maître d'ouvrage), l'ARRU (MOD) et la Banque de l'Habitat (gestionnaire pour compte). L'alimentation du compte provenait

1- des fonds octroyés au titre du prêt BIRD soit 45% de l'enveloppe estimée à 2MD au départ.

2- des fonds couvrant les 55% de l'enveloppe et provenant selon les termes de la convention :

- D'un prélèvement sur le Fonds National d'Amélioration de l'Habitat (FNAH).
- De l'autofinancement des bénéficiaires au titre de la réhabilitation privé, soit 20% du prêt plafonné à 7000DT à l'époque. L'objectif fixé, fonction de la population en place, était de ne pas dépasser les 70D/m<sup>2</sup> soit environ 1/3 du coût de revient du neuf pratiqué à savoir 220D.
- D'une partie de la plus value foncière.

Au même titre que les privés la Municipalité pouvait emprunter sans plafonnement auprès du compte spécial pour la réhabilitation de son patrimoine.

### **Le Recouvrement :**

- La viabilité primaire, les frais de gestion et d'études : non recouvrables ;
- Les équipements socio-collectifs à la charge de la Municipalité et non recouvrables.
- Le foncier, la viabilité secondaire, les frais de relogement : récupérables sur la vente des terrains aux privés destinés à la construction ;
- Les branchements individuels effectués par les concessionnaires ont été facturés par ces derniers aux bénéficiaires;
- Les crédits à la réhabilitation accordés à la population par la Banque de l'Habitat sur la base des prêts hypothécaires.

### **Impacts du projet :**

#### **Impact sur les finances de la commune :**

L'introduction et le financement de services urbains de base et de nouveaux équipements socio- collectifs.

#### **Impacts sur le quartier :**

Mise à niveau du quartier qui s'améliore progressivement par des initiatives privées (effet d'entraînement).

Création d'une nouvelle dynamique économique, sociale et culturelle permettant l'intégration du quartier dans la ville ;

Réalisation d'une plus value pour le quartier notamment sur le plan foncier.