

# Résumé d'évaluation

## Programme national de requalification urbaine (PNRU)

Pays : **Tunisie**

Secteur : **Développement et gestion urbaine**

Évaluateurs : **A. Durand Lasserre (Urbaplan) et C. Ganozzi Ammar (SCET-Tunisie)**

Date de l'évaluation : **avril 2017**

### Données clés de l'appui AFD

**Numéro de projet :** CTN 6016

**Montant :** Prêt souverain de 50 millions d'euros et subvention de 8,7 millions d'euros (dont 8 millions d'euros délégués par l'UE)

**Taux de décaissement :** 100 %

**Signature de la convention de financement :** avril 2008

**Date d'achèvement :** décembre 2015

**Durée :** 7 ans et 8 mois

### Contexte

Le PNRU prolonge dans 244 quartiers sous équipés en périphérie des villes les interventions du Programme national de réhabilitation des quartiers populaires (PNRQP3) visant la mise à niveau des équipements et des services urbains.

Il étend ses interventions à la réhabilitation des quartiers anciens (opérations pilotes dans quatre médinas) et à une opération pilote d'aménagement de terrains équipés accessibles aux bas revenus.

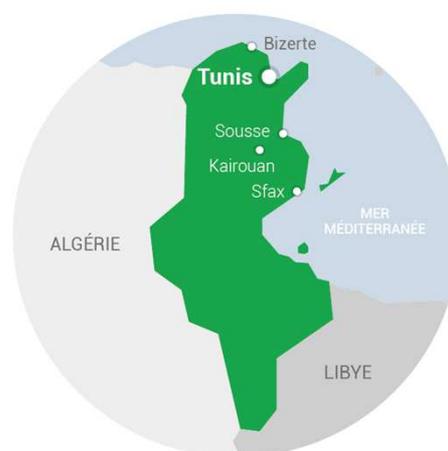
Enfin, il apporte un appui institutionnel à l'Agence de rénovation et de réhabilitation urbaine (ARRU).

### Intervenants et mode opératoire

La maîtrise d'ouvrage est assurée par les communes pour les composantes 1, 2 et 3. Elle est assurée par la Caisse de prêts et de soutien aux collectivités locales (CPSC) et par l'ARRU pour la composante 4.

La maîtrise d'ouvrage déléguée est assurée par l'ARRU pour les composantes 1, 2 et 3. Elle est assurée par la CPSC pour la gestion financière.

L'appui à l'ARRU dans les opérations pilote et dans la préfiguration d'un programme national de réhabilitation des centres anciens a bénéficié d'un partenariat avec l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) France.



### Objectifs

- **Améliorer l'intégration au tissu urbain** de ces quartiers par la réalisation d'infrastructures de base.
- **Améliorer les équipements collectifs, culturels et sportifs** des quartiers, ainsi que les espaces verts.
- **Favoriser la reprise d'activités économiques** dans ces quartiers.

### Réalisations attendues

**Composante 1 :** réhabilitation de 227 quartiers répartis dans 189 communes et devant toucher une population de 600 000 habitants.

**Composante 2 :** travaux d'infrastructure et de ravalement des façades dans 4 médinas pilotes (Tunis, Sousse, Sfax, Kairouan).

**Composante 3 :** aménagement des terrains nus pour l'auto-construction et équipement du reste de la zone en infrastructures de voirie primaire.

**Composante 4 :** Appui à l'ARRU (schéma directeur informatique, manuel de procédures, politique environnementale et sociale, actions de communication).

### Autres réalisations

1. **Étude sur le cadre réglementaire** de la délégation de maîtrise d'ouvrage.
2. **Étude sur les outils réglementaires et institutionnels** sur l'aménagement de terrains nus

## Appréciation de la performance

### Pertinence

L'amélioration du cadre de vie dans les quartiers populaires répond à un besoin social fort pris en compte dans les différents PNRPQ, dont le PNRPQ4 (1<sup>re</sup> composante du PNRU). Les opérations pilotes dans les médinas devaient impulser la réflexion sur la **politique nationale de réhabilitation** des centres anciens tandis que le principe de l'opération El Matar pouvait être intéressant pour **limiter l'extension des quartiers irréguliers**.

### Efficacité

Les objectifs fixés au PNRPQ4 ont été dépassés, avec des interventions dans 244 quartiers. Les investissements dans les centres anciens restent limités et ne concernent que très peu le domaine privé, pour lequel les outils réglementaires ne sont pas encore disponibles. Le démarrage de la politique d'intervention dans les centres anciens a été très long en raison du nombre très important des participants à sa définition. Le projet El Matar n'est pas performant en raison d'une mauvaise conception du montage institutionnel.

### Efficiences

Le PNRPQ4 a été efficient. Les retards ont été importants dans le contexte post-révolutionnaire mais les difficultés ont été surmontées. L'efficacité est plus limitée pour les quartiers anciens. L'ARRU a pu bénéficier des conseils de l'ANRU pour améliorer la conduite des opérations.

En revanche, l'efficacité pour le projet El Matar est faible : les dispositifs contraignants pour encadrer les partenaires privés n'existaient pas et le prix des terrains était élevé, avant même les travaux.

### Impact

À court terme, l'impact du PNRPQ4 est très positif, car il a permis une amélioration des conditions de vie des habitants de ces quartiers.

L'impact est moins positif pour les centres anciens : l'attractivité des médinas pour les catégories favorisées a été améliorée sans que cela ne touche les conditions de vie d'une population qui continue de diminuer. La zone d'El Matar a pu bénéficier de nouveaux équipements publics mais ils sont mal entretenus. À plus long terme, on peut s'interroger sur l'impact de la réhabilitation des quartiers populaires sur le maintien sur place des populations les plus fragiles, ce qui pourrait pousser à l'extension des quartiers non réglementaires.

### Viabilité/durabilité

La viabilité des composantes 1 et 2 dépendra de la capacité qu'auront les communes à entretenir les équipements et les services urbains dans les années à venir, ainsi que de l'impact que ceux-ci auront sur l'investissement et l'emploi dans les quartiers bénéficiaires et dans les médinas.

Elle dépendra aussi de la capacité des pouvoirs publics à maîtriser des dynamiques spéculatives touchant au foncier. Cette absence de maîtrise est en partie à l'origine de l'échec du projet pilote d'El Matar.

### Valeur ajoutée de l'appui AFD

L'AFD a joué un rôle essentiel, notamment dans les composantes centres anciens et El Matar et dans l'appui institutionnel à l'ARRU. Elle a permis de répondre à un besoin social important dans les quartiers populaires. Elle a poussé à la définition du programme de réhabilitation des centres anciens pour la période 2016-2020. L'échec sur El Matar ne devrait pas conduire à l'abandon des interventions préventives en vue de limiter les extensions urbaines non réglementaires qui nécessitent une véritable maîtrise du foncier.

## Conclusions

### et enseignements

L'expérience du PNRU et les conclusions de l'évaluation à mi-parcours (mars 2014) ont été utiles pour l'élaboration du **Programme d'appui à la politique de la ville (Proville)**. En particulier, la dynamique de réflexion sur la politique de planification urbaine mise en place avec le Proville vient dans la logique de questionnement de l'action curative sans actions préventive et la reprise du contrôle du phénomène d'urbanisation.

Les opérations pilote dans les 4 médinas ont contribué à **l'émergence progressive d'un programme national d'intervention** dans les centres anciens en 2017 en mettant en évidence le manque d'outils réglementaires pour intervenir dans la sphère privée dans ces quartiers et la nécessité d'améliorer les connaissances de leurs caractéristiques socio-économiques.

L'échec du projet El Matar pose la question de la **prévention des extensions urbaines irrégulières** qui ne cessent de se développer. Ces quartiers permettent aux catégories socioprofessionnelles à faibles revenus l'accès à la propriété et au logement ; une grande partie de leurs habitants sont d'anciens locataires de logements situés dans d'autres quartiers. **La maîtrise du foncier est une condition incontournable pour réussir les opérations préventives.**