Cahier des charges

**mission d’ASSISTANCE A MAITRISE D’OUVRAGE**

**cONCESSIONS CULTURELLES ET TOURISTIQUES - BATIMENTS HISTORIQUES**

Projet patrimoine 3000

1. **Contexte du projet**

Le programme d’appui à la diversification du tourisme – Tounes Wijhetouna – financé par l’Union européenne, ambitionne de diversifier l’offre touristique tunisienne en créant des synergies entre les secteurs du tourisme, de l’artisanat, des produits du terroir et du patrimoine culturel. L’objectif global du programme est de contribuer au développement économique durable et inclusif de la Tunisie.

La mise en œuvre du programme s’articule autour des volets suivants :

* Pilotage et coordination globale du programme
* Diversification et renforcement de la qualité de l’offre touristique
* Renforcement des chaînes de valeurs dans les domaines de l’artisanat et du design
* Valorisation du patrimoine culturel dans l’offre touristique : le projet Patrimoine 3ooo.

Dans ce contexte, Expertise France a été choisi par l’Union européenne comme opérateur de mise en œuvre de la composante « Valorisation du patrimoine culturel dans l’offre touristique – Patrimoine 3ooo » et est responsable à ce titre de la gestion des fonds de deux composantes :

* requalification de l’Acropole de Byrsa et réhabilitation du musée national de Carthage
* dispositif de concessions culturelles et touristiques de bâtiments historiques

***Requalification de l’Acropole de Byrsa et réhabilitation du musée national de Carthage***

L’Acropole de Carthage est l'un des sites culturels majeurs en Tunisie. Classé patrimoine mondial de l’UNESCO en 1979, il est composé de vestiges archéologiques et des trois bâtiments historiques : la cathédrale Saint-Louis de Carthage, le séminaire des Pères-Blancs et la maison du Père Delattre.

Le musée qui était installé dans l’ancien séminaire des Pères-Blancs est fermé depuis 2018. Il assumait une double fonction. La cathédrale Saint-Louis de Carthage était un lieux culturel géré par un opérateur privé depuis une vingtaine d’année à travers un contrat de concession qui a pris fin en 2020. Elle fait actuellement l’objet de travaux de sécurisation.

Le ministère tunisien des Affaires culturelles a mandaté Expertise France comme maitrise d’ouvrage déléguée pour le projet de requalification de la colline de Byrsa et la réhabilitation du musée national de Carthage. Ainsi, Expertise France accompagne le ministère tunisien des Affaires culturelles dans la réouverture du musée de Carthage en assurant un double rôle :

* mandataire pour le suivi et le financement des études et des travaux du nouveau musée ;
* assistant à maitrise d’ouvrage pour :
  + répondre aux enjeux scientifiques de la collection ;
  + renforcer les politiques publiques en matière de gouvernance muséale et territoriale ;
  + dynamiser les synergies sectorielles (tourisme, artisanat etc.).

***Dispositif de concessions culturelles et touristiques de bâtiments historiques***

Le patrimoine bâti représente un potentiel pour dynamiser le secteur de la culture et du tourisme en Tunisie. Néanmoins, les propriétaires publics et privés de bâtiments protégés, classés ou répertoriés rencontrent des difficultés à valoriser ses biens. Ce capital foncier et culturel est particulièrement soumis aux détériorations naturelles et humaines et leur restauration et maintenance requièrent souvent technicité et investissements significatifs.

L’objectif de ce dispositif est d’impulser une nouvelle dynamique entre les acteurs publics et privés pour favoriser la réhabilitation des bâtiments historiques et leu transformation en lieux de vie économiquement viables et à fort impact social et culturel (hôtellerie, restauration, musées, usages liés aux industries créatives, etc.).

Les autorités tunisiennes se sont engagées dans une réforme du cadre applicable aux concessions. Le décret gouvernemental n°2020-316 du 20 mai 2020 fixant les conditions et procédures d’octroi des concessions et leur suivi apporte 5 innovations majeures (mesures spécifiques pour les petits projets, dispositions incitatives aux initiateurs des offres spontanées, encouragement de la participation de la PME tunisienne dans ce type de contrat, accompagnement et d’assistance technique au profit des concédants pour la préparation des projets, référé précontractuel administratif). Cette réforme est portée par l’IGPPP créée sous la tutelle de la présidence du gouvernement (Décret Présidentiel n° 2022-451 du 6 mai 2022).

Les premières collaborations entre Expertise France et l’IGPPP pour la mise en place de ce dispositif a permis d’identifier de nouveaux besoins et d’élargir le partenariat institutionnel en y intégrant l’Institut national du patrimoine (INP) et le ministère des Domaines de l’état et des affaires foncières (MEDAF). Ce partenariat s’est traduit par la signature en juin 2022 d’un protocole de coopération et la mise en place de différents outils :

|  |  |
| --- | --- |
| * + Une plateforme dédiée aux demandes d’assistance technique | Il s’agit d’une plateforme sécurisée et hébergée sur le site internet de l’IGPPP, elle est destinée aux propriétaires publics souhaitant mettre en concession des biens à caractère patrimoniale. Elle simplifie le traitement et le suivi des demandes d’assistance technique.  Lien : <https://app.igppp.tn/> |
| * + vidéo pédagogique | Une vidéo explicatives, destinés aux propriétaires publics et aux investisseurs privés, expliquant les différentes démarches à suivre pour la mise en concession d’un bien à caractère patrimonial.  Lien : <https://youtu.be/4BfS6Yf_zew?si=p7PSh6Cdv2raMLg0> |
| * + boite à outils | Plusieurs modèle types de document nécessaire à la mise en concession d’un bien à cratère patrimonial ont été développés, tels que : modèle type de : contrat de concession, cahier des charges, offre spontané, modèle de calcul de redevance, règlement de consultation…  Ils sont disponibles sur le site internet de l’IGPPP  Lien : <https://igppp.tn/fr/boite-outils> |
| * + contrat cadre avec l’OTC | L’Office de la topographie et du cadastre est en appui au dispositif. Il élabore notamment les [Travaux Particuliers Divers (TPD) et les enquête foncières nécessaire à la définition des périmètres de concession](https://www.otc.nat.tn/topography/tpd)  Lien : <https://www.otc.nat.tn/> |

Plusieurs projets à Tunis et en région font aujourd’hui l’objet d’une convention d’assistance technique pour leur mise en concession :

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Casino d’Hammam Lif** | | |
| Prestation sommaire du bâtiment | Ce monument historique, d'une superficie d’environ 800m², situé à Hammam Lif, fut construit en 1894 dans un style néo-mauresque distinctif et est protégé par un arrêté depuis le 1er septembre 2000. |
| Localisation | <https://maps.app.goo.gl/kVz9rGUfk9JsxMjb9> |
| Propriétaire | Municipalité de Hammam Lif (Maitre d’ouvrage) |
| Rôle d’expertise France | Maîtrise d’ouvrage déléguée (convention signée)   * + Financement des études et des travaux de restauration   + Appui à la Municipalité de Hammam Lif à l’élaboration de l’appel d’offre pour la mise en concession culturelle et touristique du Casino. |
| Etat d’avancement et planning prévisionnel | * + Phase études PRO   + Permis de bâtir en cours d’instruction   + Démarrage des travaux juin 2025 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Cinéma de Djerba** | | |
| Prestation sommaire du bâtiment | Construit en 1946, le cinéma de Djerba est situé à Houmt Souk, est un lieu historique adossé à l’église Saint-Joseph classée monument historique. Il est l’un des rares cinémas de l’île et a longtemps été un point de rencontre culturel. Cependant, aujourd’hui il se trouve dans un état de délabrement avancé.  Surface : environ 450 m² |
| Localisation | <https://maps.app.goo.gl/FQyeh8SkyZAUKZrP6> |
| Propriétaire | Municipalité de Houet Essouk (Djerba) |
| Rôle d’expertise France | Maîtrise d’ouvrage déléguée (convention en cours d’élaboration)   * + Financement des études et des travaux de restauration   + Appui à la Municipalité de Hammam Lif à l’élaboration de l’appel d’offre pour la mise en concession culturelle et touristique du Casino. |
| Etat d’avancement et planning prévisionnel | * + Etude de faisabilité préliminaire |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **La ferme Bichka** | | |
| Prestation sommaire du bâtiment | Le Palais de Bourguiba à Sfax, situé à la ferme Bichka, est un ancien site présidentiel construit au début du XXe siècle. Entouré d’une vaste oliveraie de 2 450 hectares,. Ce palais, autrefois résidence de Habib Bourguiba, représente un potentiel touristique pour la région, notamment dans le développement du tourisme agricole et culture. |
| Localisation | <https://maps.app.goo.gl/8KQm2bVCdg45K5Qb9> |
| Propriétaire | Municipalité de Sfax |
| Rôle d’expertise France | Assistant à maitrise d’ouvrage   * + Appui à la Municipalité de Hammam Lif à l’élaboration de l’appel d’offre pour la mise en concession culturelle et touristique du Casino |
| Etat d’avancement et planning prévisionnel | Les travaux de restauration sont à la charge de la municipalité de Sfax.  La fin des travaux est prévue pour Juin 2025 |

1. **Objectifs de la mission**

Le dispositif cherche à recruter un bureau d’étude pluridisciplinaire spécialisé dans les secteurs de la culture et du tourisme pour l’accompagner à :

* **mission 1** : étudier le potentiel économique et social des projets de concession validés par le dispositif (convention signée entre le concédant et l’IGPPP) ;
* **mission 2** : accompagner la procédure de mise en concession de ces bâtiments.

**MISSION 1 : POTENTIEL ECONOMIQUE ET SOCIAL**

L'objectif est de réaliser une étude de marché puis, le cas échéant, une étude de faisabilité afin d’évaluer les opportunités et contraintes de développer des activités culturelles et/ou touristiques dans le territoire d’implantation du bâtiment historique objet de la mise en concession.

Cette mission comprend deux phases.

* **Etude de marché et de programmation** 
  + Évaluation quantitative : fréquentation, profil des publics, saisonnalités et principaux facteurs d’attractivité
  + Élaboration d’un ou plusieurs scenarios de positionnement : services proposés, positionnement, capacité d’accueil, politique tarifaire, etc.

*Livrables attendus :*

* + Rapport d’analyse du contexte local
  + Synthèse de l’étude de programmation
* **Étude de faisabilité**
  + Analyse de la faisabilité technique des aménagements : répartition et implantation des activités, capacités d’accueil, identification des contraintes techniques à anticiper, gestion de la saisonnalité, impact sur l’accessibilité et les flux, ainsi que les incidences réglementaires, environnementales et contraintes patrimoniales
  + Analyse de la faisabilité financière du projet : projection des niveaux de fréquentation par type d’offre, modélisation des équilibres économiques par activité à partir d’une analyse des charges et produits prévisionnels, première évaluation de la rentabilité du projet et chiffrage du budget d’investissement initial

*Livrables attendus :*

* + Rapport d’étude de faisabilité et première vision de la spatialisation envisagée
  + Rapport sur la faisabilité financière du projet de réhabilitation

**MISSION 2 : PROCEDURE DE MISE EN CONCESSION**

L'objectif est d’accompagner la rédaction des pièces du dossier d’appel d’offre pour la mise en concession ainsi que l’attribution du contrat de concession. Cette mission comprend deux phases.

* **Accompagnement à l’élaboration du dossier d’appel d’offre** 
  + Pre-sourcing de partenaires potentiels
  + Conseil sur les modalités de mise en concurrence adaptées selon la règlementation tunisienne.
  + Rédaction du cahier des charges de la consultation, en veillant à l’intégration des conclusions issues de l’étude de marché et de faisabilité
  + Appui à l’élaboration du contrat de concession notamment les aspects liés à l’équilibre économique.
  + Élaboration d’une grille d’analyse des offres : critères de sélection et d’attribution, modalités de notation incluant la pondération des critères

*Livrables attendus*

* + Note d’analyse des concessionnaires potentiels
  + Cahier des charges
  + Contrat de concession
  + Grille d’analyse des offres
* **Accompagnement à l’attribution du contrat de concession** 
  + Assistance pour répondre aux questions des candidats durant l’appel d’offre via la tenue d’un registre des questions réponses
  + Analyse des candidatures et des offres de la consultation, établissant un diagnostic des points positifs, négatifs et des axes d’amélioration de chaque candidat, avant et après la phase de négociation

*Livrables attendus*

* + Registre des questions/réponses
  + Grilles d’analyse des offres complétées pour chaque candidat
  + Fiches synthétiques analysant chaque candidature et chaque offre avant et après négociations

La vérification et la validation des livrables est effectuée par les équipes projet.

1. **Conditions de la mission**

***Contractualisation***

La contractualisation sera sous forme d’un accord-cadre à bons de commande.

***Données d’entrée***

L’équipe projet met à disposition du prestataire toutes les informations nécessaires à l’exécution de ces missions ainsi qu’une personne de référence.

* Décret gouvernemental n° 2020-316 du 20 mai 2020, fixant les conditions et procédures d'octroi des concessions et leur suivi
* Boite à outils : lien (à compléter)
* Vidéo pédagogique : lien (à compléter)
* Appel d’offre : restauration et mise en concession du casino de hammam Lif

***Autorisation, accès et mis en contact***

Le prestataire est appuyé par le projet pour des questions relatives à l’obtention des autorisations d’accès aux sites et mise en relation avec les autorités locales.

***Annexe financière : DPGF***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Décomposition du Prix Global et Forfaitaire** | |
|  |  |  |
|  | **Profils** | **prix unitaire jour/homme en € HT** |
| **Poste 1** | Chef de projet |  |
| **Poste 2** | Expert senior international |  |
| **Poste 3** | Expert senior résident |  |
| **Poste 4** | Expert junior international |  |
| **Poste 5** | Expert junior résident |  |