

Chemin de Cordoue

CityLab sur le logement dans les
centres historiques

3e Rencontre régionale : L'Amérique
latine vers le Nouveau Projet Urbain

Cuenca, 26 au 28 novembre 2025



OVPM . OWHC . OCPM

CONTEXTE

Le CityLab sur le « Logement dans les centres historiques » s'est tenu dans le cadre de la 3e Rencontre régionale d'Amérique latine à Cuenca, en Équateur, les 26, 27 et 28 novembre 2025.

Le CityLab de Cuenca apporte une contribution à l'élaboration du *Nouveau Projet Urbain* qui sera officiellement adopté lors du 18^e Congrès mondial de l'OVPM à Marrakech, au Maroc (26-29 octobre 2026).

Lors du 16^e Congrès mondial de l'OVPM (Québec, Canada, septembre 2022), les maires ont convenu de développer un *Nouveau Projet Urbain* pour régénérer les centres historiques grâce à des stratégies urbaines axées sur l'habitabilité. Ce programme fournira des outils et un soutien aux villes du patrimoine mondial pour relever les défis de plus en plus complexes posés par le changement climatique, les pressions économiques et les crises sociales.

INTRODUCTION

Depuis 2022, les villes d'Amérique latine ont participé de manière soutenue aux différentes activités des deux programmes consacrés à l'élaboration du *Nouveau Projet Urbain* : la Feuille de route de Québec et le Chemin de Cordoue. La Rencontre régionale de Cuenca, avec la participation des villes de Colonia del Sacramento, Cuenca, Guanajuato, La Havane, Mexico, Morelia, Puebla et Querétaro (voir Annexe 1 pour la liste complète des participants), a ciblé comme thème principal des discussions : **le logement dans les centres historiques**.

Les villes d'Amérique latine, à l'instar de l'ensemble des villes membres de l'OCPM, sont confrontées à des tensions similaires : interventions inappropriées, abandon, pressions sur le marché résidentiel et cadres réglementaires qui ne sont pas toujours compréhensibles ou favorables. Les enjeux liés au logement touchent aussi les questions relatives au maintien d'une vie de quartier et de la diversité des usages et des services (commerces, services publics), indispensables à des centres historiques habités, vivants et accessibles.

Le CityLab a permis de formuler des propositions stratégiques et opérationnelles à partir de l'expérience latino-américaine.

LA MÉTHODOLOGIE

Le CityLab s'est déroulé en deux temps :

- D'abord une brève séquence de réflexion (table ronde d'ouverture) et d'observation sur le terrain (visite thématique), qui a permis d'établir un cadre de référence commun et d'identifier avec des cas concrets les principaux défis liés au logement et à l'habitabilité dans les centres historiques. La discussion a fait ressortir que le maintien de la fonction résidentielle dans les centres historiques repose sur la combinaison de conditions institutionnelles (gouvernance, réglementation, capacités), d'instruments d'intervention (mesures incitatives, accompagnement, gestion des usages) et d'une base culturelle et éducative qui soutienne des critères communs ;

- Ensuite un atelier organisé en trois groupes de travail, pour discuter trois problématiques particulières afin d'aborder la question du logement sous des angles complémentaires, sans fragmenter l'analyse. Ces problématiques sont récurrentes dans les travaux régionaux antérieurs et dans les expériences déjà développées (elles ont pu faire l'objet de travaux dans le cadre de Réseaux collaboratifs de la Feuille de route) :
 - a. Interventions sans autorisation et non conformes à la réglementation
 - b. Immeubles classés, inoccupés et/ou abandonnés
 - c. Gouvernance fragmentée et manque de sécurité foncière

RÉSULTATS DES DISCUSSIONS PAR GROUPE

Chaque problématique a été travaillée séparément dans le but de mieux comprendre les facteurs qui influent sur la capacité des villes latino-américaines à maintenir et à attirer la population résidente dans leurs centres historiques. Les groupes se sont efforcés de formuler des constats, des pistes d'action et des solutions possibles pouvant renforcer la fonction résidentielle des centres historiques.

Groupe 1 — Interventions sans autorisation et non conformes à la réglementation

Constats

- Les interventions irrégulières sont associées à un manque de compréhension de la valeur patrimoniale (citoyens et professionnels) et à un décalage entre le gouvernement et la réalité des communautés locales (habitants et acteurs de proximité) : règles peu lisibles, procédures longues, accompagnement limité, ce qui fragilise la confiance et incite à contourner les procédures.
- La lenteur des processus administratifs tend à encourager les initiatives spontanées, parallèles ou non-autorisées.
- On observe des tensions supplémentaires : déséquilibre entre les usages et la valorisation du patrimoine et la nécessité d'une adaptation contemporaine (par exemple, accessibilité ou exigences environnementales) sans perte des critères patrimoniaux.

Pistes d'action

- Progresser vers une gestion urbaine et patrimoniale intégrée, collaborative et flexible, en articulant une coordination entre les institutions, les propriétaires et les citoyens.
- Faire de la sensibilisation aux valeurs patrimoniales un volet permanent des politiques urbaines pour renforcer les critères d'intervention sur le bâti ancien et faciliter des interventions conformes. Renforcer les relations, les dialogues et les communications :
 - Avec des mécanismes de collaboration plus « conviviaux » entre les pouvoirs publics et les propriétaires.
 - Avec de la diffusion d'informations claires sur la valeur patrimoniale et sur les règles/procédures d'intervention auprès des citoyens, des fonctionnaires et des visiteurs.
- Réviser les cadres et les procédures afin de permettre des adaptations pertinentes du bâti patrimonial à des besoins actuels (habitabilité, accessibilité, sécurité, exigences environnementales), avec des règles claires et prévisibles.

Solutions

- Mettre en œuvre un programme éducatif sur le patrimoine destiné aux enfants et aux jeunes, complété par des campagnes, des ateliers pour les professionnels et des guides citoyens.
- Développer des mesures opérationnelles dans les zones prioritaires :
 - Conseil technique et processus de coresponsabilité
 - Simplification des procédures et formation technique et juridique du personnel public
 - Guides d'orientation pour les interventions
- Récupérer et diffuser les savoir-faire, techniques et matériaux traditionnels liés à la conservation et à la réhabilitation.
- À l'échelle de l'OVPM : renforcer les échanges entre les villes et produire des références comparatives sur le financement du patrimoine et les outils communs de communication de la valeur du patrimoine.

Groupe 2 — Immeubles classés inoccupés et / abandonnés

Constats

- L'abandon des immeubles patrimoniaux est multidimensionnel (non seulement physique, mais aussi social) et affaiblit la vie communautaire et l'activité économique locale.
- Cette situation d'abandon est aggravée par les pressions liées à la gentrification et à la touristification, qui accélèrent la perte de population résidente.
- La vacance et l'abandon créent un déficit d'habitabilité au quotidien et entraînent une perte de services de proximité.
- La vacance et l'abandon peuvent être causés par des politiques publiques qui ne priorisent pas suffisamment le logement. Cela affaiblit l'attractivité résidentielle et le maintien d'une population résidente.

Pistes d'action

- Promouvoir des politiques globales et des plans stratégiques qui articulent le logement et la préservation du patrimoine avec des instruments économiques et de gestion urbaine.
- Intégrer de manière coordonnée des éléments clés :
 - Logements abordables, incitations, services urbains, économie locale
 - Gouvernance participative, tourisme durable, éducation au patrimoine
- Intégrer des stratégies de verdissement et d'espaces publics – notamment par la requalification d'espaces sous-utilisés ou dégradés – afin d'améliorer l'habitabilité et de soutenir le logement dans les centres historiques.
- Renforcer les critères réglementaires et de gestion qui permettent de récupérer la fonction résidentielle comme base d'une revitalisation globale.

Solutions

- Mettre en œuvre un programme municipal d'incitations à la réhabilitation des logements (avantages fiscaux, financement et accompagnement technique).
- Compléter par des instruments d'aménagement et de protection :
 - Définitions claires des usages résidentiels dans les zones protégées
 - Mesures visant à promouvoir le logement social et abordable

- Appliquer des mesures visant à contenir les pressions sur le marché résidentiel (y compris la réglementation des plateformes).
- Développer des actions urbaines concrètes pour améliorer la qualité de vie, comme le renforcement des espaces verts et des zones boisées publiques.

Groupe 3 — Gouvernance fragmentée et manque de sécurité foncière

Constats

- La sécurité foncière est une condition préalable : elle définit les obligations, garantit les droits et facilite l'accès aux programmes publics de logement et de réhabilitation.
- Le manque d'informations claires et d'accompagnement institutionnel accroît l'incertitude et rend difficile toute intervention responsable.
- Tout en reconnaissant la vocation commerciale des centres historiques, il est jugé essentiel de donner la priorité aux zones résidentielles et de renforcer la coordination entre les secteurs public et privé - y compris avec les acteurs notariaux et juridiques - afin de sécuriser les démarches foncières et de réhabilitation (droits, obligations, procédures, accès aux programmes), avec la participation des citoyens dans la prise de décision.

Pistes d'action

- Renforcer l'organe gestionnaire du centre historique par un accompagnement technique et juridique et un axe juridique clair dans les plans de gestion.
- Unifier et systématiser la réglementation applicable afin de la rendre accessible et cohérente.
- Consolider les mécanismes de coordination dotés d'un réel pouvoir de décision :
 - Conseil de gouvernance doté de pouvoirs contraignants
 - Bureaux de gestion du patrimoine avec des approches multidisciplinaires et transdisciplinaires
- Promouvoir des conditions de coresponsabilité grâce à des informations compréhensibles et des canaux d'orientation stables pour les propriétaires et les professionnels.

Solutions

- Élaborer un recueil normatif sur le patrimoine dans un langage accessible, accompagné de conseils techniques et juridiques et d'outils numériques (interventions autorisées, obligations, avantages et procédures).
- Intégrer des schémas institutionnels plus solides :
 - Des modèles de gouvernance fondés sur les droits
 - Des bureaux dotés d'une plus grande autonomie opérationnelle
 - Évaluation globale de la structure de gouvernance afin d'améliorer son efficacité
- Définir et communiquer des critères territoriaux et opérationnels (par exemple, les zones prioritaires pour le logement) qui orientent les décisions et réduisent l'incertitude.

CONCLUSION

Dans l'ensemble, les travaux menés à Cuenca ont confirmé une idée centrale : **la gestion du logement (maintien et développement) dans les centres historiques relève d'un système de facteurs interreliés**. Le maintien de la fonction résidentielle dépend d'un équilibre entre :

- Des critères partagés d'intervention sur le bâti (ce qui est autorisé, sous quelles conditions et selon quels standards) afin de prévenir les interventions irrégulières.
- D'outils concrets qui rendent la réhabilitation des logements réellement possible.
- D'une sécurité foncière assortie d'un accompagnement institutionnel favorisant la confiance et la coresponsabilité entre acteurs publics, privés et communautaires.

En consolidant le travail des trois groupes, l'atelier a permis de relier **culture patrimoniale, capacité institutionnelle et instruments opérationnels pour le maintien et la réhabilitation des logements** dans une approche utile à l'élaboration du NPU. Il a également mis en évidence plusieurs conditions déterminantes de mise en œuvre : **coordination interinstitutionnelle**, procédures plus prévisibles, accès à des conseils techniques et juridiques, et **mécanismes de gouvernance disposant d'une capacité décisionnelle effective**. Ces éléments constituent des repères utiles pour d'autres villes membres confrontées à des défis comparables, en offrant des leviers d'action adaptables à différents contextes.

Dans ce cadre, la **Charte de Cuenca**, formalise des engagements communs (voir Annexe 2). Elle établit une base partagée de principes et de lignes de travail pour soutenir et améliorer la fonction résidentielle et renforcer la gestion urbaine et patrimoniale. Elle **matérialise la contribution de l'Amérique latine** à l'élaboration du Nouveau Projet Urbain en vue de Marrakech 2026.

ANNEXE 1 : PARTICIPANTS

VILLE MEMBRE	PARTICIPANT
Mexico	Anabelí Contreras
Colonia del Sacramento	Walter Debenedetti
Cuenca	Caridad Amoroso Rafael Álvarez Xavier Aguirre Nohra Del Río Enciso Nohra Alexandra Del Río Enciso Paul Homero Espinoza José Medina Lasso Ana María Malo Jacqueline del Pilar Olmedo Vanessa Orellana Pablo Palacio Polo Sandra Pacheco Pablo Sigüenza María Tómmerbakk Juan Fernando Zea
Guanajuato	Ángel Araujo Fernanda Arellano Luis Carlos Salinas
La Havane	Anselmo Breto Patricia Rodríguez
Morelia	Juan Carlos Martínez María Fernanda Núñez Sergio Tirado
Puebla	Andrea Díaz
Querétaro	Antonio Torres

ANNEXE 2 : CHARTE DE CUENCA



Carta de Cuenca

América Latina hacia el Nuevo Proyecto Urbano

Cuenca (Ecuador), 28 de noviembre de 2025

Las ciudades participantes del III Encuentro Regional de la Organización de las Ciudades del Patrimonio Mundial (OCPM), reunidas en Cuenca, Ecuador, los días 27 y 28 de noviembre de 2025, expresamos nuestro compromiso común con la **regeneración de los centros históricos mediante la habitabilidad**, reconociendo que el patrimonio —material e inmaterial— constituye un recurso esencial para construir ciudades más resilientes, sostenibles y vivas.

1. PRINCIPIOS COMPARTIDOS

Reafirmamos los valores que inspiran el Nuevo Proyecto Urbano de la OCPM:

- Colocar a las personas en el centro de las transformaciones urbanas.
- Reconocer el patrimonio como un activo vivo para el desarrollo sostenible.
- Promover una gobernanza participativa, transversal y permanente, capaz de integrar a los ciudadanos, los gobiernos locales, los sectores técnicos y las comunidades.
- Asegurar la equidad territorial y social en el acceso a la vivienda, los servicios, la movilidad y los espacios públicos.
- Reforzar el papel de los centros históricos como laboratorios de innovación urbana donde se ensayan soluciones replicables y sostenibles.

2. COMPROMISOS DE LAS CIUDADES FIRMANTES

Con vistas al Nuevo Proyecto Urbano, pero también como prioridad en nuestras ciudades, nos comprometemos a:

1. Integrar en nuestra gestión de los centros históricos los cuatro *Ejes Estratégicos* de manera transversal, mediante el concepto de habitabilidad tal como propuesto por la OCPM.
2. Recuperar la función habitacional y revitalizar la vida urbana en los Centros Históricos, a través de la implementación de políticas públicas integradas que incluyan la preservación y restauración del patrimonio, vivienda asequible y accesible, infraestructura y servicios básicos, fomento del comercio local y la economía, participación ciudadana y gobernanza, turismo sostenible, educación y conciencia sobre la importancia del patrimonio cultural.
3. Fortalecer una gestión urbana y patrimonial integrada, colaborativa y flexible, que articule a las instituciones, propietarios y ciudadanía para mejorar la habitabilidad, la imagen urbana y la sostenibilidad de nuestros centros históricos, mediante una articulación institucional eficaz, programas y herramientas colaborativas con propietarios y ciudadanía y flexibilización normativa e incentivos para la acción.
4. Mirar hacia el reforzamiento de su ente gestor a través de un acompañamiento técnico-jurídico a la ciudadanía respecto a las intervenciones que generen en sus bienes inmuebles; la inclusión en los Planes de Gestión de un eje jurídico que indique las obligaciones, beneficios y corresponsabilidades patrimoniales y la elaboración y difusión de una normativa clara —sobre conservación, derechos,

28.11.2025

1



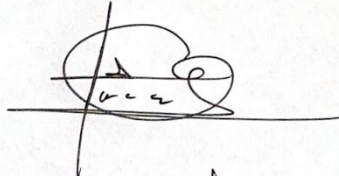
obligaciones y beneficios— para brindar certeza a la ciudadanía sobre las intervenciones posibles en su patrimonio.

3. HACIA EL NUEVO PROYECTO URBANO

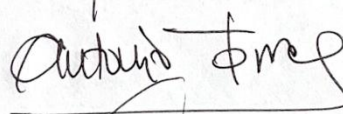
Las ciudades firmantes de la Carta de Cuenca manifestamos nuestra voluntad de contribuir activamente a la elaboración y adopción del Nuevo Proyecto Urbano de la OCPM que será presentado en Marrakech en 2026.

Nos comprometemos a transformar los principios aquí enunciados en acciones concretas, medibles y sostenibles, a fortalecer las alianzas regionales y a compartir nuestras experiencias y aprendizajes para avanzar colectivamente hacia un futuro urbano más habitable.

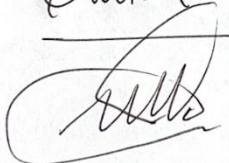
Guanajuato



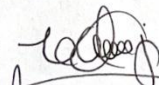
Querétaro



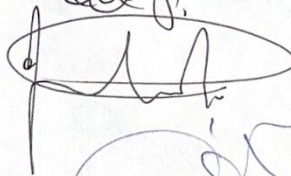
La Habana



Ciudad de México




Morelia



Puebla



Colonia de Sacramento



Cuenca

28.11.2025