

# Chemin de Cordoue

CityLab « Repenser  
l'habitabilité dans les villes du  
patrimoine mondiale des  
Caraïbes »

La Havane, 19-20 août 2025



OVPM . OWHC . OCPM

## INTRODUCTION ET CONTEXTE DU CITYLAB

Le CityLab de La Havane, organisé les 19 et 20 août 2025, s'inscrit dans le cadre du programme *Chemin de Cordoue*, qui oriente la construction du *Nouveau Projet Urbain* (NPU) et promeut les centres historiques comme laboratoires vivants d'innovation urbaine. Son objectif principal était de créer un espace de travail collaboratif entre les villes des Caraïbes afin de contribuer au processus de rédaction du NPU à partir de leurs contextes et expériences locales.

La ville de La Havane a accueilli cette rencontre qui a réuni 16 experts issus de six villes de la région<sup>1</sup> —La Havane, Cienfuegos, Camagüey et Trinidad (Cuba), Willemstad (Curaçao) et Saint-Domingue (République dominicaine)—, spécialistes en gestion urbaine, patrimoine et développement territorial. La richesse des perspectives a favorisé un dialogue constructif et pluriel, marquant une étape importante : **pour la première fois, les villes caribéennes ont apporté une vision commune au processus du NPU.**

La préparation de l'atelier a inclus deux réunions virtuelles préalables (25 juin et 9 juillet), lors desquelles chaque ville a exposé ses principaux défis et projets en cours. Cet exercice a permis d'identifier six thématiques communes, dont deux ont été retenues à l'unanimité : **infrastructures de base et services, et logement patrimonial**, qui ont servi de point de départ au CityLab. Le présent rapport rassemble le travail accompli ainsi que les contributions substantielles des villes caribéennes au NPU.

## PROBLÉMATIQUES IDENTIFIÉES

Les participants à l'atelier ont identifié deux problèmes centraux qui illustrent la nécessité de repenser l'habitabilité dans les centres historiques. D'une part, la déterioration des infrastructures et le déficit de logements, qui résultent du manque d'entretien, de la surpopulation et de l'absence de coordination des plans et des investissements. D'autre part, l'absence persistante de politiques globales et l'implication limitée des acteurs clés dans le domaine du patrimoine, situation aggravée par le contexte d'économies nationales vulnérables, où soutenir un projet de restauration constitue déjà un exploit.

Dans de nombreux pays des Caraïbes et d'Amérique latine, les multiples revendications sociales et la distribution complexe des ressources relèguent la conservation du patrimoine au second plan de l'agenda politique, car elle n'est pas considérée comme une priorité face à des besoins fondamentaux encore insatisfaits. Cette combinaison de facteurs accélère à la fois la déterioration physique des bâtiments et la perte des valeurs culturelles et environnementales.

De ces problématiques émergent une notion clé : **la fragilité de l'habitabilité**, comprise comme la difficulté à garantir des espaces sûrs, résilients et durables, intégrant patrimoine, logement, services et innovation. Ce concept a une valeur particulière car il dépasse les diagnostics sectoriels et se connecte directement aux quatre axes stratégiques du NPU : *requalifier l'habitat, rafraîchir la ville,*

---

<sup>1</sup> Voir Annexe 1 – Participants des villes membres de l'OVPM par équipe.

*transformer les mobilités et régénérer le contexte urbain.* Dans les Caraïbes, cette fragilité est de surcroît amplifiée par les vulnérabilités sociales, les pressions touristiques et les risques climatiques.

Si ces constats viennent renforcer des préoccupations déjà partagées dans le cadre du NPU (vacances, dégradation des bâtiments, déficit de gestion), leur véritable apport réside dans le fait d'avoir permis de mettre en relation des problèmes divers sous un même horizon : l'habitabilité. **Trois constats principaux en découlent :**

- En raison de leur caractère résilient, les centres historiques doivent intégrer dans leur stratégie globale l'amélioration des logements et des infrastructures de base.
- Le renforcement de la gestion et des politiques intégrales doit être orienté vers des projets de revitalisation portés par le patrimoine, qui généreront de nouvelles stratégies de financement, des alliances et une sensibilisation des citoyens. Ainsi, le patrimoine pourra contribuer activement à l'habitabilité des centres historiques.
- La régénération de l'habitabilité exige une action globale et transversale, capable de surmonter la fragmentation institutionnelle et les restrictions budgétaires, en articulant les politiques publiques, les acteurs communautaires et la coopération internationale.

C'est précisément dans ce contexte que le NPU cherche à proposer de nouvelles approches : il ne s'agit pas seulement de surmonter la rareté des ressources, mais de promouvoir des politiques intégrées articulant patrimoine et développement comme un seul et même objectif. Les stratégies qui abordaient ces dimensions séparément ne permettent plus de répondre aux défis actuels. Le NPU propose au contraire, de faire du patrimoine un moteur pour améliorer les conditions de vie, en démontrant que l'habitabilité et la conservation sont indissociables.

## APPORTS RÉCIPROQUES ENTRE LES CARAÏBES ET LE NPU

Le CityLab de La Havane a apporté au NPU une lecture contextualisée de l'habitabilité dans les centres historiques caribéens, conçue avant tout comme **le droit à un logement adéquat et sûr, incluant l'accès aux services de base et à des infrastructures de qualité**. Contrairement aux cadres de référence européens, centrés sur la revitalisation de l'espace public, l'amélioration de la mobilité ou les questions environnementales, **dans les Caraïbes, on souligne que l'essentiel est de garantir des conditions de vie dignes à l'intérieur des logements et dans l'infrastructure qui les soutient**. Cette perspective constitue la spécificité que les villes caribéennes apportent au NPU, en l'adaptant à leurs réalités sociales, culturelles et climatiques propres.

Bien qu'il est urgent dans la région de concentrer l'attention sur les axes stratégiques 1 (*requalifier l'habitat*) et 4 (*régénérer le contexte urbain*), l'atelier a mis en évidence que les villes caribéennes sont conscientes de la nécessité d'intégrer les quatre axes de manière transversale. En ce sens, le NPU offre une vision globale, capable de fournir l'effet de levier nécessaire au déploiement de stratégies plus complètes et durables face aux défis de l'habitabilité, à condition qu'existent au niveau local un appui institutionnel —volonté politique, coordination— ainsi que des mécanismes participatifs solides.

L'atelier a ainsi généré un ensemble d'initiatives pour l'action en réponse à ces problématiques, parmi lesquelles :

- L'élaboration de plans intégrés d'infrastructures et de stratégies de logement adéquat ;
- Le développement de programmes de sensibilisation, d'innovation technologique et de renforcement normatif en matière de patrimoine ;
- La mise en œuvre de mécanismes de gestion intégrale du patrimoine bâti, articulant les dimensions institutionnelles (normative et conservation), la participation citoyenne et l'administration des services et installations collectives.

Ces initiatives formulées lors de l'atelier constituent un premier répertoire de mesures permettant de mobiliser les axes stratégiques du NPU dans les centres historiques caribéens<sup>2</sup>.

De plus, les équipes ont identifié une série d'éléments facilitateurs pour la viabilité de ces initiatives :

- La mobilisation de ressources financières (fonds spécifiques, investissements étrangers – y compris la diaspora) ;
- La formation technique et communautaire ;
- Le renforcement de la mémoire historique et du sentiment d'appartenance ;
- La coopération intersectorielle (publique-privée-académique).

Ces éléments sont particulièrement significatifs car ils montrent que, même dans des contextes de fortes contraintes, il existe des leviers mobilisables pour progresser vers un modèle partagé d'habitabilité (Voir Annexe 2).

Le CityLab a également permis de familiariser les villes caribéennes aux six *Objectifs Opérationnels* du NPU. Parmi ceux-ci, l'**Objectif 6**, relatif à la garantie du financement durable des projets patrimoniaux, est crucial pour la région, compte tenu de la disponibilité limitée des ressources et de la nécessité d'instruments financiers adaptés à des économies fragiles et à des territoires hautement vulnérables. Cet objectif est reconnu comme une condition essentielle pour la viabilité de toute proposition, de même que la coordination entre décideurs.

## CONCLUSION

Le CityLab de La Havane a démontré que, pour les villes des Caraïbes également, l'**habitabilité est le prisme à partir duquel les politiques urbaines doivent être abordées de manière intégrée**, en plaçant le logement, les infrastructures et le patrimoine au cœur de la discussion. Cet atelier a permis de s'éloigner de constats jusque-là eurocentrés et de les « tropicaliser », en dotant le NPU d'un ancrage critique dans les contextes locaux.

Sa véritable valeur réside dans le fait d'avoir consolidé une **voix collective des Caraïbes** au sein du processus du NPU. Cette voix **confirme** que l'habitabilité ne doit pas seulement être envisagée d'un point de vue technique, mais aussi comme un engagement politique et social garantissant le droit à la ville dans des contextes marqués par les inégalités, la vulnérabilité climatique et les contraintes économiques. Le NPU ne cherche pas à imposer la conservation du patrimoine comme une priorité isolée dans les agendas politiques, mais à montrer qu'il est possible, à travers des projets d'habitabilité intégrale (où le logement,

---

<sup>2</sup> Voir Annexe 2 - Problématiques, actions et apprentissages collectifs résumant le travail des trois équipes.

les services et la cohésion sociale s'articulent avec la conservation), de mobiliser les autorités et d'assurer la durabilité du patrimoine.

L'atelier renforce ainsi le caractère opérationnel exigé par le NPU, comme cela a été souligné à Cordoue, et confirme le rôle de l'OVPM en tant qu'espace articulant les dimensions politiques et techniques des villes autour d'un même projet : **le patrimoine comme ressource majeure**.



## ANNEXES

### 1- PARTICIPANTS DES VILLES MEMBRES DE L'OVPM PAR ÉQUIPE :

| Équipe 1                                                                                                                           | Équipe 2                                                                                                                                | Équipe 3                                                                                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Patricia Rodríguez Alomá –</b><br>Directrice du Plan Maestro, Bureau de l'Historien de La Havane                                | <b>Alex Ernesto Jorge Blanco –</b><br>Spécialiste principal en gestion urbaine, Bureau de l'Historien de La Havane                      | <b>Manuel de Jesús Vera Hernández –</b><br>Directeur du Patrimoine et de la Construction, Gouvernement Provincial de Cienfuegos    |
| <b>Yamilka Álvarez Ramírez –</b><br>Directrice du Plan Maestro, Bureau du Conservateur de Trinidad et de la Vallée de los Ingenios | <b>Eugenio Casanovas Molleda –</b><br>Bureau de l'Historien de La Havane                                                                | <b>María Isabel Carmenates Bringa –</b><br>Directrice du Plan Maestro, Bureau de l'Historien de Camagüey                           |
| <b>Mariëlla Olaria Maduro –</b><br>Directrice du Secteur entrepreneurial, Ministère du Développement économique de Willemstad      | <b>Juleyma Van Heydoorn –</b><br>Responsable de la gestion et Conseillère du Ministre, Ministère du Développement économique de Curaçao | <b>Celia García Acosta –</b><br>Spécialiste principale en planification urbaine, Bureau de l'Historien de La Havane                |
| <b>Ernesto Guzmán Lastre –</b><br>Spécialiste principal, Plan Maestro, Bureau de l'Historien de Camagüey                           | <b>Radelex Vladimir Cartaya Matamoros –</b><br>Directeur général, Bureau du Conservateur de Trinidad et de la Vallée de los Ingenios    | <b>Pablo Fornet Gil –</b><br>Sous-directeur du Plan Maestro, Bureau de l'Historien de La Havane                                    |
| <b>Anselmo Bretó Vázquez –</b><br>Directeur du Développement territorial, Gouvernement de La Havane                                | <b>Roxana Labairu Batista –</b><br>Directrice, Bureau du Conservateur de Cienfuegos                                                     | <b>Yaneiry del Orbe Peña –</b><br>Coordinatrice opérationnelle et Spécialiste d'appui, Mairie du District national, Saint-Domingue |
|                                                                                                                                    |                                                                                                                                         | <b>Ricardo Machapo Jardo –</b><br>Professeur, Faculté d'Architecture, Université Technologique de La Havane                        |

## 2- PROBLÉMATIQUES, ACTIONS ET APPRENTISSAGES COLLECTIFS RÉSUMANT LE TRAVAIL DES TROIS ÉQUIPES :

| Équipe | Problématiques                                                                                                                                                           | Initiatives pour l'action                                                                                                                                                                                                                               | Obstacles                                                                                                                                                                                                                                                              | Éléments facilitateurs                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1      | Dégénération des infrastructures et déficit de logements décents dus au manque d'entretien, à la suroccupation et à une mauvaise gestion des services.                   | - Plan intégré d'infrastructures.<br>- Stratégie de logement sûr et digne avec financement.                                                                                                                                                             | - Vision sectorielle sans intégration.<br>- Manque d'engagement.<br>- Rareté des ressources techniques et financières.<br>- Non-priorisation du logement digne.                                                                                                        | - Fonds et instruments urbanistiques.<br>- Investissements étrangers et de la diaspora.<br>- Subventions et aides publiques.<br>- Formation en patrimoine et urbanisme.<br>- Campagnes de sensibilisation.                                                                                                                                               |
| 2      | Manque de connaissance et de sensibilisation sur le patrimoine ; dégradation des infrastructures entraînant perte des valeurs patrimoniales et environnementales.        | - Formation et sensibilisation.<br>- Technologies sociales pour la conservation.<br>- Renforcement du cadre légal.<br>- Intégrer la conservation à la planification durable.                                                                            | - Manque de concertation.<br>- Faible priorité accordée au patrimoine.<br>- Vision intégrale insuffisante.<br>- Manque de ressources.<br>- Difficulté à intégrer des infrastructures modernes sans endommager le patrimoine.                                           | - Sentiment d'appartenance.<br>- Espaces de concertation.<br>- Priorisation de la mémoire historique.<br>- Fonds et financements créatifs.<br>- Technologies à faible impact.<br>- Main-d'œuvre qualifiée.<br>- Coordination interinstitutionnelle.                                                                                                      |
| 3      | Manque de gestion intégrale des immeubles : l'usage résidentiel dégrade les logements et limite l'adaptabilité fonctionnelle, sociale, environnementale et patrimoniale. | - Institutionnel: stratégies de logement avec gestion durable et fonds de réserve.<br>- Citoyen : renforcer la gestion de quartier et les capacités.<br>- Fonctionnel : promouvoir la flexibilité des immeubles vers des modèles inclusifs et durables. | - Institutionnel: fragmentation, manque de vision à long terme, coûts élevés.<br>- Citoyen : désintérêt collectif, conflits, obstacles juridiques.<br>- Fonctionnel : coûts élevés, réglementations rigides, résistance culturelle, absence de financements innovants. | - Institutionnel: incitations fiscales, transparence, formation technique, participation active.<br>- Citoyen: responsabilités claires, plateformes numériques, formation communautaire, mécanismes juridiques agiles.<br>- Fonctionnel: collaboration public-privé-académie, sensibilisation, incitations aux technologies vertes et à l'accessibilité. |

#### 3- INITIATIVES POUR L'ACTION :

##### Équipe 1 – Infrastructures et logement

- Concevoir et mettre en œuvre un plan intégré d'infrastructures (souterraines, de surface et volumétriques) avec des mécanismes de financement durables.
- Développer une stratégie de logement digne et sûr qui privilégie la réhabilitation, élimine les risques structurels et dispose de fonds de soutien stables.

##### Équipe 2 – Patrimoine et infrastructures urbaines

- Mettre en place des programmes de formation et de sensibilisation destinés aux autorités, au secteur privé et aux citoyens sur la valeur du patrimoine mondial.
- Développer et intégrer des technologies sociales et à faible impact favorisant la conservation du patrimoine bâti et environnemental.
- Renforcer le cadre juridique et réglementaire de protection, en assurant son application effective par des sanctions et des mécanismes de suivi.
- Intégrer la conservation patrimoniale dans la planification urbaine durable, en articulant logement, services et gestion de l'espace public.

##### Équipe 3 – Gestion intégrale des immeubles

- Concevoir des stratégies institutionnelles de logement à moyen et long terme, incluant des systèmes de gestion durable et des instruments financiers tels que des fonds de réserve.
- Renforcer la gestion de quartier et les capacités communautaires, à travers la formation, des plateformes collectives et des mécanismes de coresponsabilité.
- Promouvoir la flexibilité architecturale, technologique et fonctionnelle des immeubles afin de favoriser des modèles d'usage inclusifs, durables et adaptables.

#### 4- FACTEURS FACILITATEURS :

##### 1. Financiers et urbanistiques

- Fonds spécifiques pour le logement et les infrastructures.
- Investissements étrangers et de la diaspora.
- Programmes publics de subventions (ex. « Maison Populaire »).
- Accès à des fonds publics et à des financements créatifs.
- Incitations fiscales et mécanismes de soutien économique.

##### 2. Sociaux et culturels

- Formation technique spécialisée en patrimoine et urbanisme.
- Campagnes de sensibilisation et de communication.
- Renforcement du sentiment d'appartenance et de la mémoire historique.

- Formation communautaire et coresponsabilité de voisinage.
- Main-d'œuvre qualifiée et transmission des savoirs locaux.

### 3. Institutionnels et technologiques

- Création d'espaces de concertation interinstitutionnelle.
- Plus grande transparence administrative.
- Plateformes numériques de gestion des immeubles.
- Technologies sociales et à faible impact pour la conservation.
- Incitations aux technologies vertes et accessibles.
- Collaboration intersectorielle (public-privé-académie).