

# Cahier du Symposium

## Le Nouveau Projet Urbain : vers l'habitabilité des centres historiques

18E CONGRÈS MONDIAL DE L'OVPM, MARRAKECH (MAROC)  
26-29 OCTOBRE 2026



OVPM . OWHC . OCPM



## TABLE DE MATIÈRES

|                                                                                                                                |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE .....                                                                                                                | 3  |
| CONCEPT .....                                                                                                                  | 3  |
| OUTILS .....                                                                                                                   | 3  |
| PREMIERE PARTIE : APERÇU GENERAL .....                                                                                         | 4  |
| OUVERTURE DU SYMPOSIUM.....                                                                                                    | 4  |
| SESSION 1 - SE RASSEMBLER.....                                                                                                 | 4  |
| SESSION 2 – SE POSITIONNER .....                                                                                               | 4  |
| SESSION 3 - ADHÉRER.....                                                                                                       | 5  |
| DEUXIEME PARTIE : DÉROULEMENT DES ATELIERS (SESSION 2) .....                                                                   | 6  |
| INTRODUCTION .....                                                                                                             | 6  |
| CONTENUS DES ATELIERS .....                                                                                                    | 6  |
| ATELIER 1 : COMMENT FAIRE EVOLUER LA GOUVERNANCE POUR LEVER LES<br>OBSTACLES POLITIQUES, ADMINISTRATIFS ET PROFESSIONNELS..... | 6  |
| ATELIER 2 : COMMENT METTRE EN PLACE DES STRATEGIES GLOBALES POUR<br>TRADUIRE L'HABITABILITE EN ENGAGEMENTS CONCRETS .....      | 9  |
| ATELIER 3 : COMMENT CREER UN CADRE COMMUN POUR L'INVESTISSEMENT DANS<br>LE PATRIMOINE.....                                     | 11 |
| ANNEXE 1 : ÉQUIPE OVPM SYMPOSIUM.....                                                                                          | 14 |



## PRÉAMBULE

Le présent document explique les objectifs et le déroulé du *Symposium* pour aider les participants à se préparer.

La première partie offre un aperçu général des trois sessions ; la deuxième partie donne les détails des contenus et du déroulement des ateliers de la Session 2.

## CONCEPT

L'objectif du *Symposium* « *Vers l'habitabilité des centres historiques* », nouvelle étape du processus commencé en 2022 par l'OVPM, est d'amener les participants à :

- « Se rassembler », autour des résultats de la réflexion collective menée depuis 2022 (Session 1, mardi 27 octobre après-midi) ;
- « Se positionner », par rapport aux perspectives concrètes offertes par le **Nouveau Projet Urbain** (Session 2, mardi 27 octobre après-midi et mercredi 28 octobre avant-midi) ;
- Et enfin, « Adhérer » au **Nouveau Projet Urbain** qui sera au cœur des activités de l'Organisation à partir de 2027 (Session 3, mercredi 28 octobre après-midi).

## OUTILS

Les participants sont vivement encouragés à lire le document du **Nouveau Projet Urbain** ([HTTPS://WWW.OVPM.ORG/WP-CONTENT/UPLOADS/2025/02/OVPMDOCLONGNUMFR.PDF](https://www.ovpm.org/wp-content/uploads/2025/02/OVPMDOCLONGNUMFR.PDF)) avant le *Symposium*.

Le lundi 26 octobre dans l'après-midi, une rencontre de mise à niveau pour comprendre le **Nouveau Projet Urbain** sera offerte, autant à celles et ceux qui ont suivi les travaux d'élaboration du **Nouveau Projet Urbain** qu'à celles et ceux qui rejoignent la démarche. Le Secrétariat général et le Groupe conseil accueilleront les participants dans le cadre de l'*Exposition* spécialement créée pour le Congrès (composée de cinq sections : Présentation du Nouveau Projet Urbain, Villes actives, Bonnes pratiques, Accélérateur pour la régénération urbaine, et projets candidats au Prix Jean-Paul-Allier 2026). La conversation s'engagera autour de la dynamique développée depuis 2022, des contributions des villes et du cheminement collectif.

Par ailleurs, une *plateforme numérique* simple et dynamique, hébergée sur un site web dédié et sécurisé, sera mise à la disposition des participants en français, en anglais et en espagnol. Ils pourront y accéder depuis leurs téléphones ou leurs ordinateurs, sans avoir besoin d'installer une application. Les six sections ne prendront que quelques minutes pour être complétées au rythme des sessions du *Symposium* afin que chaque participant puisse contribuer en continu aux réflexions et enrichir les résultats du *Symposium* et la suite de la démarche.



## PREMIÈRE PARTIE : APERÇU GÉNÉRAL

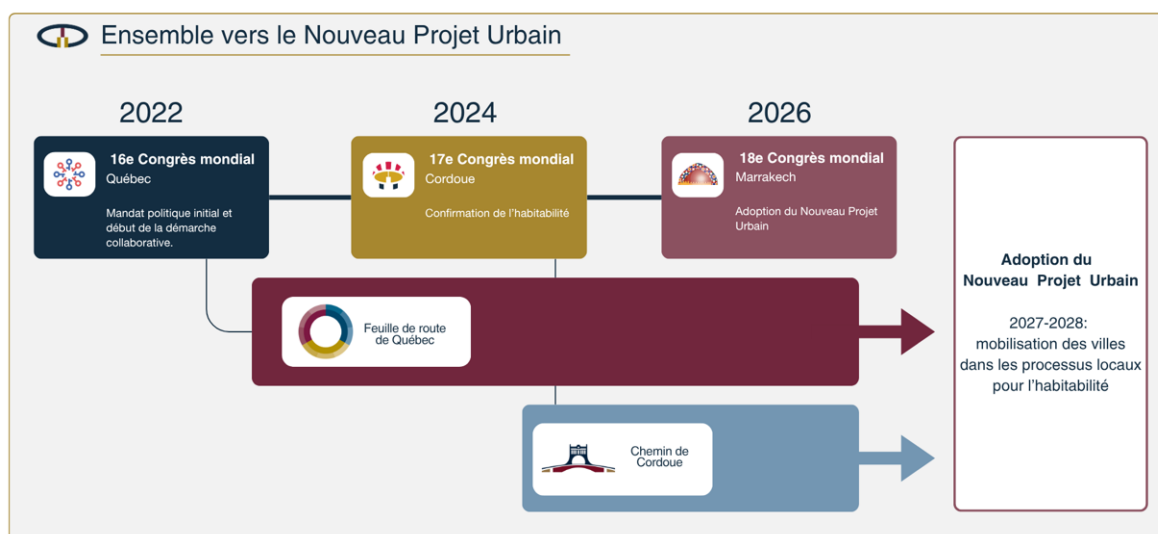
### OUVERTURE DU SYMPOSIUM

La Présidente de la Commune de Marrakech, Mme Fatim Ezzahra El Mansouri, ouvrira officiellement le *Symposium*.

### SESSION 1 - SE RASSEMBLER

Le rappel de la dimension politique du mandat défini lors du 16<sup>e</sup> Congrès mondial de Québec (2022) et des orientations confirmées lors du 17<sup>e</sup> Congrès de Cordoue (2024) rassemblera les participants autour des perspectives et des opportunités offertes par le **Nouveau Projet Urbain**. Le travail réalisé ces quatre dernières années s'appuie sur l'activité de 81 villes membres, sur leurs expériences et leurs expertises. Le processus collaboratif de la *Feuille de route de Québec* et du *Chemin de Cordoue* a renforcé le réseau des villes du patrimoine mondial, a forgé une conscience commune de l'urgence d'agir pour contrecarrer les pressions qui menacent les centres historiques et a identifié les défis sur lesquels travailler ensemble.

Le **Nouveau Projet Urbain** exprime une ambition partagée par plus de 110 villes reconnues mondialement pour les valeurs universelles qu'elles symbolisent. Il permet à l'OVPM de s'affirmer comme un acteur majeur de la gestion, la transformation et la régénération des villes du patrimoine mondial pour les maintenir habitées, vivantes et transmettre leurs valeurs aux générations suivantes. L'habitabilité visée par le **Nouveau Projet Urbain** est la contribution de l'OVPM à la tendance mondiale en faveur du bien-être dans les villes et d'une transition écologique.



### SESSION 2 – SE POSITIONNER

Les trois ateliers de la Session 2 invitent les participants à approfondir les *conditions de succès* politiques, institutionnelles et professionnelles mentionnées dans le **Nouveau Projet Urbain** (voir la « deuxième partie » de ce document ci-après) :

1. Faire évoluer la gouvernance pour lever les obstacles politiques, administratifs et professionnels ;
2. Mettre en place des stratégies globales pour traduire l'habitabilité en engagements concrets ;
3. Créer un cadre commun pour l'investissement dans le patrimoine.



En fonction des situations propres à chaque ville, le **Nouveau Projet Urbain** doit aider les villes membres de l'OVPM à mettre en œuvre des *processus locaux pour l'habitabilité* qui répondent à la complexité et l'urgence des *enjeux* actuels et leur permettent de relever les nombreux *défis* identifiés depuis 2022 en matière d'habitat, de mobilité urbaine, de transition écologique et de qualité de vie. Les discussions amèneront chaque participant à se positionner par rapport aux changements à opérer dans sa ville. Les questions au cœur des trois ateliers de la Session 2 sont les suivantes : « Face à vos défis prioritaires, quelles *conditions de succès* devez-vous renforcer en priorité pour agir en faveur de l'habitabilité dans vos centres historiques ? ».

Lors de chaque atelier, en plus du matériel mis à la disposition des tables de travail (8 participants par table) pour noter les contributions principales des discussions, une section spécifique de la *plateforme numérique* permettra aux participants de compléter leurs *passports vers l'habitabilité* et d'apporter leurs points de vue personnels et leurs exemples de cas d'usage en lien avec les sujets discutés.

### SESSION 3 - ADHÉRER

Après la synthèse des ateliers de la Session 2, réalisée à partir du traitement des contributions des tables de travail et des passeports d'habitabilité, les membres de chaque délégation disposeront ensuite de 30 minutes pour mettre en commun leurs *passports vers l'habitabilité*.

Les délégations seront finalement invitées à présenter leurs *trajectoires d'habitabilité* lors de courtes prises de paroles en plénière. Il ne s'agit pas pour elles de proposer un plan d'action ou une liste de recommandations, mais d'exprimer leurs intentions pour faciliter les projets d'habitabilité. Ces restitutions confirmeront l'adhésion des villes membres au **Nouveau Projet Urbain** en conclusion du *Symposium*.



## DEUXIÈME PARTIE : DÉROULEMENT DES ATELIERS (SESSION 2)

### INTRODUCTION

Les trois ateliers de la Session 2 invitent les participants à approfondir les *conditions de succès* politiques, institutionnelles et professionnelles mentionnées dans le **Nouveau Projet Urbain** :

1. Faire évoluer la gouvernance pour lever les obstacles politiques, administratifs et professionnels ;
2. Mettre en place des stratégies globales pour traduire l'habitabilité en engagements concrets ;
3. Créer un cadre commun pour l'investissement dans le patrimoine.

Chaque « condition de succès » est expliquée par trois *principes* de base, eux-mêmes spécifiés par trois *critères*. Ces descriptions n'ont pas vocation à être exhaustives ou définitives ; elles sont le reflet des travaux réalisés par les villes pendant la phase préparatoire du **Nouveau Projet Urbain**.

Le déroulement des trois ateliers, de chacun une heure et demie, suivra la même logique :

- Des *villes actives* présentent d'abord leurs expériences de la « condition de succès » traitée : la gouvernance, la stratégie ou le financement ;
- Les participants, répartis en tables, organisées par langues de travail, auront ensuite 45 minutes pour échanger au sujet des implications des « conditions de succès » en s'appuyant sur leurs cas d'usage et expériences locales afin de contextualiser leurs interrogations ou leurs pistes de solutions. Des consignes claires et une animation centrale favoriseront des conversations riches et pertinentes à chacune des tables.
- Les questions proposées ci-après pour chacun des ateliers sont indicatives, non contraignantes, et visent principalement à stimuler la discussion et faciliter les prises de parole. L'apport de chacun, sa compréhension des conditions et les cas d'usage auxquels il se réfère enrichissent la compréhension de tous.
- Chaque table sera équipée d'*affiches* pour y noter les réflexions et propositions du groupe.
- Les participants disposeront par ailleurs d'outils virtuels leur permettant de partager des exemples concrets dans leurs villes et d'enrichir les principes et de proposer des critères additionnels.

### CONTENUS DES ATELIERS

#### *Atelier 1 : Comment faire évoluer la gouvernance pour lever les obstacles politiques, administratifs et professionnels*

Face aux défis de l'habitabilité, certains modèles de gouvernance montrent leurs limites. Les responsabilités sont souvent dispersées, les interventions sont fragmentées ou ponctuelles, et les décisions sont contraintes par des logiques administratives qui peinent à répondre à la complexité des enjeux actuels.

Les centres historiques font face à des situations qui ne peuvent plus être abordées à travers des approches strictement sectorielles ou exclusivement patrimoniales. Pour réussir l'habitabilité des centres historiques, il faut passer d'une logique de conservation à une logique de transformation urbaine.

La gouvernance doit s'adapter en conséquence. Il s'agit dans une large mesure et dans bien des cas de changer de paradigme : faire émerger une vision partagée de l'avenir, construire sur le long terme une capacité collective à agir rapidement, énergiquement, dans la durée, et mobiliser l'ensemble des acteurs concernés.

Une gouvernance qui favorise l'habitabilité repose sur trois principes :



### 1.1 Un engagement politique promoteur de l'habitabilité

L'habitabilité des centres historiques implique avant tout l'engagement politique de changer d'approche, d'améliorer les pratiques et d'agir dans un contexte de profondes et rapides mutations urbaines. Il repose sur une vision de l'avenir du centre historique qui donne une direction commune à l'action publique. Cette vision place l'humain au centre des préoccupations urbaines et considère le patrimoine comme une ressource.

Les critères qui changent l'approche urbaine des centres historiques :

- Habitabilité assumée politiquement comme un objectif d'intérêt général.
- Cohérence des décisions et des dynamiques urbaines avec la vision politique.
- Ressources humaines et financières augmentées et consolidées pour la mise en œuvre de la vision.

### 1.2 Des capacités institutionnelles renforcées

Les enjeux liés à l'habitabilité dépassent les frontières administratives conventionnelles et nécessitent une coordination accrue entre les services municipaux, entre les niveaux de décisions et d'actions, et entre les parties prenantes. L'organisation et les procédures institutionnelles mises en place dans une vision de l'habitabilité permettent de dépasser les logiques sectorielles et d'intégrer de nouveaux acteurs dans les processus de décisions, d'établir de nouveaux partenariats et de renforcer l'efficacité de l'action publique.

Les critères qui définissent un cadre institutionnel robuste :

- Décloisonnement des services et des politiques publiques.
- Coordination intersectorielle et collaboration entre les niveaux administratifs.
- Cadres réglementaires adaptés aux situations de chaque ville.

### 1.3 Une communauté d'intérêts porteuse d'une culture de l'innovation

Les acteurs impliqués dans les processus de transformation urbaine —décideurs, gestionnaires, habitants, experts, acteurs économiques et partenaires institutionnels— contribuent ensemble à la définition et à la réalisation d'une ambition commune. Cette communauté, réunie autour d'intérêts partagés, apporte à la gouvernance et aux institutions une culture de l'innovation et de l'expérimentation qui participe au nouveau paradigme de l'habitabilité.

Les critères qui fondent une communauté d'intérêts pour l'habitabilité :

- Valorisation de la participation et de la co-construction.
- Libération des compétences et des talents au-delà des mandats existants pour penser autrement.
- Partenariats audacieux dans le cadre de montages organisationnels et financiers inédits.

*La question centrale : comment opérer le changement de paradigme amené par le Nouveau Projet Urbain et créer les conditions d'une action cohérente, continue et durable pour les centres historiques ?*



### Exemples

#### **La Havane (Cuba) – Le Bureau de l’Historien : mobiliser durablement les ressources pour régénérer le centre historique**

Les enjeux sociaux, résidentiels et économiques étaient insuffisamment pris en compte dans la gestion du centre historique de La Havane, principalement axée sur la conservation des bâtiments anciens.

Le Conseil de l’État cubain a adopté un nouveau cadre légal renforçant le rôle du « Bureau de l’Historien » (Oficina del Historiador de La Habana). Le Bureau regroupe aujourd’hui les services compétents en gestion du patrimoine, en urbanisme, en culture et en affaires sociales. Mobilisant plus de 3 000 fonctionnaires, il coordonne un réseau d’entreprises locales, gère ses propres mécanismes financiers et organise la coopération internationale, le Bureau dispose de tous les leviers qui assurent la mise en œuvre de projets intégrés.

#### **Cuenca (Équateur) – Fondation El Barranco : une interface pour décroisonner l’action publique**

La municipalité de Cuenca a créé la Fondation El Barranco pour servir d’interface entre les différents services et acteurs concernés par la réalisation de projets de revitalisation dans le centre historique.

Sur la base de diagnostics multidisciplinaires et de concertations avec habitants, les propriétaires et les commerçants, la Fondation identifie les besoins et les interventions à réaliser dans le cadre de plans directeurs. Elle coordonne la mise en œuvre des projets avec les services municipaux concernés par le patrimoine, de la planification urbaine, de la culture, du développement économique, des espaces verts, de la mobilité, et de la sécurité.

#### **Gyeongju (République de Corée) – Happy Hwangchon : transformer la participation en capacité d’action collective**

La Ville de Gyeongju a mis en œuvre le programme « Happy Hwangchon » qui implique directement les habitants dans la résolution et la gestion des problèmes affectant ce quartier du centre historique.

Le Programme s’appuie sur des ateliers, des tables rondes et des réunions publiques pour identifier les besoins du quartier, définir les priorités et concevoir des projets de régénération. Les actions ont principalement porté sur la rénovation de logements, l’amélioration des espaces publics, la création d’équipements collectifs et le développement d’activités économiques locales gérées par une coopérative d’habitants.

### Discussion

L’atelier 1 invite les participants à réfléchir à ce qu’implique l’habitabilité en matière de gouvernance, aux caractéristiques de la gouvernance dans sa ville et de quelle manière l’application des trois principes pourrait rendre plus efficace une action publique ayant pour objectif l’habitabilité de son centre historique.

Plus spécifiquement, les participants sont invités à lancer ou à contribuer à la discussion en considérant une ou plusieurs des questions suivantes :

- i. Quelle est la situation actuelle dans ma ville ? Qu’est-ce que la notion d’habitabilité remet en cause ou bouscule ? Quels sont les obstacles / les défis / les actions en cours / ou les progrès réalisés, globalement au sujet de la gouvernance ?



- ii. Quelle est aujourd'hui la principale barrière institutionnelle qui empêche ma ville d'agir plus efficacement sur son centre historique et quel changement aurait le plus grand impact ?
- iii. Quels acteurs sont aujourd'hui insuffisamment mobilisés dans votre ville, alors qu'ils pourraient devenir un acteur de l'habitabilité ?

### *Atelier 2 : Comment mettre en place des stratégies globales pour traduire l'habitabilité en engagements concrets*

L'évolution de la gouvernance, première condition essentielle, permet de traduire l'habitabilité en engagements concrets.

Des stratégies globales sont une condition indispensable. La somme des documents et des outils de planification applicables aux centres historiques, quels que soient leur statut, leur portée, ou leur caractère sectoriel ou transversal, ne suffit pas à garantir la réalisation de la vision politique. Des « stratégies globales » en faveur de l'habitabilité permettent d'intégrer l'interdépendance des besoins et les opportunités de synergies liées au logement, à la mobilité, à la transition écologique ou au développement économique et social.

Des stratégies globales qui favorisent l'habitabilité reposent sur trois principes :

#### 2.1 Une interprétation partagée

L'habitabilité devient un objectif collectif lorsque les acteurs partagent une compréhension commune des enjeux, des aspirations et du futur souhaité pour le centre historique. Cette interprétation dépasse les intérêts individuels afin de construire une approche cohérente de la transformation à long terme du centre historique.

Les critères qui assurent une interprétation de l'habitabilité :

- Valorisation de l'intelligence du territoire.
- Prise en compte des patrimoines matériel et immatériel.
- Renouveau des imaginaires urbains.

#### 2.2 Des modes de planification et de gestion souples, évolutifs et opérationnels

Les « stratégies globales » concrétisent une direction commune que les acteurs réalisent ensemble en fonction de leurs responsabilités. Elles apportent cohérence et articulation entre les différents plans et politiques publiques existants, et combinent actions immédiates et perspectives à long terme.

Les critères qui rendent la planification et la gestion souple, évolutive et opérationnelle :

- Participation des acteurs dans l'élaboration et le suivi de la planification.
- Adaptation et ajustement continu en fonction de l'évolution des besoins et des défis urbains.
- Mise en œuvre par l'ensemble des services dans le respect de leurs compétences.

#### 2.3 Des objectifs opérationnels

Une vision politique ne peut produire des résultats concrets que si elle est traduite en objectifs opérationnels. Ils donnent une logique d'action transversale qui oriente les décisions, guide les arbitrages et mobilise de manière complémentaire les principaux leviers de transformation urbaine.



Les critères qui rendent les objectifs opérationnels :

- Intégration des quatre axes stratégiques du NPU et synergies entre eux.
- Objectifs communs à plusieurs services et complémentarité entre les différents leviers d'actions urbaines.
- Impact sur la trajectoire évolutive des centres historiques.

*Question centrale : comment développer des stratégies pour les centres historiques comprises et acceptées par tous les acteurs locaux, capables d'orienter durablement les décisions publiques et de mobiliser simultanément les principaux leviers de transformation urbaine ?*

### Exemples

#### **Mexico (Mexique)- Approche facilitant l'accès au patrimoine matériel et immatériel**

La fiducie chargée de coordonner la restauration, la conservation et la valorisation du patrimoine matériel et immatériel du centre historique de Mexico, a développé une stratégie pour impliquer les habitants dans la protection et la mise en valeur du centre historique. Elle repose aussi sur trois engagements complémentaires : former les habitants à la participation citoyenne, diffuser une lecture accessible du centre historique, et favoriser l'expérience directe du patrimoine.

À travers des ateliers, des balades patrimoniales, des activités culturelles et des espaces de dialogue, la stratégie a permis d'enrichir les connaissances et les perceptions des habitants afin d'orienter le « Plan intégré de gestion du centre historique de la Ville de Mexico » (Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México).

#### **Bruxelles (Belgique) – Une stratégie de lutte contre la vacance résidentielle progressivement adaptée**

La Ville de Bruxelles lutte contre la vacance des logements situés au-dessus des commerces avec une stratégie qui combine incitatifs financiers et accompagnements techniques aux propriétaires. Elle s'inscrit dans une politique plus large de lutte contre l'inoccupation des bâtiments dans le centre historique et de régulation des usages non résidentiels.

La stratégie s'est appuyée sur le renforcement de la collaboration entre plusieurs services et la mise en place de modalités plus souples pour l'évaluation de la faisabilité des projets, la mobilisation des acteurs et l'obtention des permis visant à créer des accès indépendants vers les étages et la réhabilitation de logements abordables.

#### **Bordeaux (France) – Au-delà de la végétalisation du centre historique**

Le programme « Bordeaux Grandeur Nature » pour lutter contre les îlots de chaleur, avait pour objectif la transformation progressive des espaces urbains très minéralisés et occupés majoritairement par les automobiles.

Aujourd'hui, la Ville de Bordeaux veut aller plus loin et multiplier les stratégies pour l'habitabilité du centre ancien.

Une stratégie d'adaptation au dérèglement climatique a été adoptée dans l'objectif de conserver une ville accueillante, désirable et habitable pour les prochaines décennies et les générations futures.

Ce sera un cadre commun qui permettra à tous les acteurs d'agir de manière concertée projet de territoire qui aborde l'ensemble des sujets et s'adresse à tous les publics.



### Discussion

L'atelier 2 invite chaque participant, en fonction de ses responsabilités et compétences, à réfléchir aux stratégies nécessaires pour assurer l'habitabilité, aux spécificités des plans et stratégies qui sont applicables dans sa ville et aux objectifs qui rendraient plus productifs les politiques publiques et les mécanismes d'action.

Plus spécifiquement, les participants sont invités à lancer ou à contribuer à la discussion en considérant une ou plusieurs des questions suivantes :

- i. Quelle est la situation actuelle dans ma ville ? Qu'est-ce que la notion d'habitabilité remet en cause ou bouscule ? Quels sont les obstacles / les défis / les actions en cours / ou les progrès réalisés, globalement au sujet de la stratégie ?
- ii. Les différents acteurs de ma ville partagent-ils la même vision du centre historique ?
- iii. Si vous pouviez modifier la façon de planifier l'évolution du centre historique, comment le feriez-vous ?
- iv. Est-ce que la vision de la ville s'est traduite par des objectifs opérationnels concrets partagés entre plusieurs services et alignés avec les axes du Nouveau Projet Urbain ?

### *Atelier 3 : Comment créer un cadre commun pour l'investissement dans le patrimoine*

L'un des obstacles les plus tenaces à la revitalisation du patrimoine est l'absence de relations intersectorielles et de structures financières nécessaires pour mobiliser différentes catégories de capitaux. Cette fragmentation touche les villes du patrimoine mondial — y compris celles disposant de ressources publiques importantes et d'institutions patrimoniales solides — où les acteurs les mieux placés pour mener la revitalisation agissent rarement de manière coordonnée.

Le financement de l'habitabilité dans les centres historiques nécessite davantage que de simples instruments financiers : il requiert un cadre commun. Ce cadre commun n'est pas un concept abstrait, mais une réalité concrète et opérationnelle : une plateforme, entendue comme un environnement durable et structuré au sein duquel les pouvoirs publics, les organisations à but non lucratif, les associations locales et les investisseurs privés peuvent communiquer, instaurer un climat de confiance et agir de concert.

Les pouvoirs publics jouent un rôle essentiel dans la création de cet environnement, en abaissant le seuil de risque qui empêche les capitaux non publics d'investir dans le patrimoine, et interprétant comment les ressources financières et les incitations mises à disposition par les pouvoirs publics peuvent être mobilisées afin de catalyser les investissements privés. Sans cette attitude facilitatrice, les capitaux privés et philanthropiques continueront à rechercher ailleurs des opportunités moins complexes.

Les travaux de CHiFA, notamment dans le cadre de l'Accélérateur de régénération du patrimoine urbain, mettent en évidence plusieurs principes interdépendants nécessaires à la mise en place d'un cadre commun pour l'investissement dans le patrimoine :

#### 3.1 Les pouvoirs publics en tant que facilitateur, et non comme seul bailleur de fonds.

Les organismes publics ne peuvent pas financer à eux seuls la revitalisation du patrimoine, et ne devraient d'ailleurs pas tenter de le faire. Leur rôle devrait consister à créer les conditions propices à l'investissement non public. Cela implique d'absorber les risques liés aux premières phases et de créer une base sur laquelle l'investissement privé pourra s'appuyer.



Les critères qui permettent aux pouvoirs publics d'agir en tant que facilitateurs :

- Garanties et financements de la part des pouvoirs publics à des conditions préférentielles
- Engagement à long terme en faveur des centres historiques en tant qu'actifs urbains stratégiques.
- Stratégie de capitaux en forme de subventions, de première perte et de garanties de prêts

### 3.2 Une représentation structurée de la société civile.

Une plateforme de financement efficace intègre la participation de la société civile comme une source de savoir-faire local et de légitimité qui renforcent la crédibilité des projets aux yeux des investisseurs comme des bailleurs de fonds. De plus, elle fait le lien entre les différentes perspectives et intérêts, facilitant également l'harmonisation terminologique concernant les modalités d'investissement de leurs financements, les attentes de rendement et la conformité aux normes qualitatives requises pour les biens patrimoniaux désignés comme publics.

Les critères qui permettent la création d'une plateforme structurée pour engager la participation de la société civile :

- Bureau municipal qui assure les contacts et le dialogue avec des investisseurs potentiels, facilite le développement de la plateforme et oriente les partenaires vers l'objectif de l'habitabilité.
- Outil financier indépendant pour faciliter les transactions faisant appel à des financements non publics, guider le processus d'approbation et de certification requis pour les investisseurs extérieurs, et servir de point central de dialogue entre le secteur public et la communauté concernant les projets dans les centres historiques.
- Écosystèmes de financement durables s'articulant autour d'organes permanents (fonds renouvelables, organisations de développement communautaire ou des entités patrimoniales) capables de générer un flux continu d'opportunités d'investissement.

### 3.3 Promotion des projets structurants

Les projets structurants sont la matérialisation des ambitions promues par les stratégies d'habitabilité. Ils contribuent à une nouvelle génération de projets patrimoniaux. En intervenant sur des espaces, des secteurs ou des enjeux stratégiques, ils contribuent à transformer durablement les centres historiques et à améliorer l'habitabilité. Au-delà de leurs résultats immédiats, ils produisent des effets de levier qui renforcent la cohérence des interventions publiques et favorisent une transformation plus large du territoire.

Les critères qui permettent aux projets de générer des effets catalyseurs :

- Promotion de co-bénéfices sociaux, économiques, culturels et environnementaux
- Faisabilité financière et opérationnelle des projets
- Déclenchement de nouvelles initiatives, interventions, investissements ou formes de collaboration au-delà de l'action initiale.

*Question centrale : comment les pouvoirs publics et les acteurs de la société civile peuvent-ils mettre en place les conditions — notamment les structures institutionnelles, les mécanismes de partage des risques et une gouvernance représentative — qui rendraient l'investissement dans le patrimoine compréhensible, attractif et réalisable pour un éventail plus large de partenaires ?*



### Exemples

#### **Lamu (Kenya) – Créer une activité économique pour soutenir durablement la restauration du patrimoine**

À Lamu, la dégradation du bâti ancien s'accélère en raison de la diminution de la population, du changement climatique et du renchérissement des matériaux de restauration. Un projet pilote prévoit l'acquisition et la transformation d'une maison swahilie en centre culturel accueillant expositions, ateliers, vente artisanale et formation aux savoir-faire traditionnels. Le montage financier propose de combiner subventions philanthropiques et capital catalytique afin de créer un modèle économique capable de soutenir d'autres opérations de restauration, tout en structurant des partenariats locaux, des chaînes d'approvisionnement et des compétences utiles à la régénération du centre historique.

#### **Tunis (Tunisie) – Diversifier les sources de financement pour réactiver un patrimoine historique**

Le Hammam Tammarine, dernier bain public de la période ottomane encore conservé dans la Médina, est aujourd'hui fermé et nécessite une restauration. Le projet prévoit de le remettre en activité en associant hammam traditionnel, centre de bien-être, café et musée, avec l'objectif de stimuler l'activité économique du Faubourg Sud et de renforcer son attractivité pour les habitants comme pour les visiteurs. Porté par TUNISTORIC, un groupe local d'investisseurs à impact, le projet combine investissement immobilier, financement commercial, subventions philanthropiques et capital catalytique. Ce montage permet de financer à la fois la restauration, le lancement des activités commerciales et la programmation culturelle, tout en expérimentant un modèle reproductible de réhabilitation susceptible d'attirer d'autres investissements.

### Discussion

L'atelier 3 invite chaque participant, en fonction de ses responsabilités et compétences, à réfléchir aux mécanismes permettant de mobiliser les capitaux pour financer les projets d'habitabilité, et à la spécificité de ces projets qui diffèrent des projets patrimoniaux classiques.

Plus spécifiquement, les participants sont invités à lancer ou à contribuer à la discussion en considérant une ou plusieurs des questions suivantes :

- i. Quelle est la situation actuelle dans ma ville ? Qu'est-ce que la notion d'habitabilité remet en cause ou bouscule ? Quels sont les obstacles / les défis / les actions en cours / ou les progrès réalisés, globalement au sujet des financements ?
- ii. VISION - Quelle est la vision de votre ville en matière de revitalisation axée sur le patrimoine ? Où en êtes-vous aujourd'hui, et où souhaitez-vous aller ? Quels impacts souhaitez-vous obtenir ?
- iii. PARTIES PRENANTES - Votre ville a-t-elle recensé les parties prenantes impliquées dans le centre historique ? Existe-t-il un lieu ou une organisation qui serve déjà de pôle de rassemblement pour celles-ci ? Si ce n'est pas le cas, que faudrait-il pour en créer un ?
- iv. PORTEFEUILLE DE PROJETS - En vous appuyant sur votre vision, quelles interventions publiques ou quels projets structurants seraient suffisamment transformateurs pour attirer des capitaux diversifiés, en créant un portefeuille d'opportunités d'investissement générant des retombées (nouveaux partenariats et investissements supplémentaires) au-delà de leur impact immédiat ?

## ANNEXE 1 : ÉQUIPE OVPM SYMPOSIUM



# ÉQUIPE OVPM SYMPOSIUM



### SECRÉTARIAT GÉNÉRAL



**Mikhaël De Thyse**  
*Secrétaire général*  
Fra-Eng-Esp



**Andréanne Charest**  
*Secrétaire générale adjointe*  
Fra-Eng-Esp



**Berenice Vidal Castelán**  
*Chargée de projets en patrimoine urbain*  
Fra-Eng-Esp



**Adriana Huerta-Núñez**  
*Chargée de projets en patrimoine urbain*  
Fra-Eng-Esp



**Jules Morel**  
*Chargé de projets en communication et visibilité*  
Fra-Eng

### GROUPE CONSEIL



**Yves Gendron**  
*Urbaniste conseil en stratégies urbaines et projets urbains*  
Fra-Eng



**Luc Gagnon**  
*Expert conseil en urbanisme et en mobilité*  
Fra-Eng