Traduction réalisée par DeepL

Prix Jean-Paul-L'Allier pour le patrimoine

Candidature : Dubrovnik, une ville vivante

Introduction

Il y a neuf ans, Dubrovnik figurait souvent sur les listes des villes confrontées au surtourisme, à la congestion et à la perte de la vie urbaine locale. Aujourd'hui, c'est un modèle européen de tourisme durable, bénéficiant d'excellentes notes de la part des institutions internationales et, surtout, d'une meilleure qualité de vie pour ses citoyens. Dubrovnik est un exemple phare de la manière dont une ville historique classée au patrimoine de l'UNESCO peut concilier préservation du patrimoine, qualité de vie, durabilité environnementale et vitalité économique grâce à une stratégie urbaine axée sur l'habitabilité.

La transformation a débuté en 2017 avec le lancement du programme « Respect the City », élaboré dans le cadre d'une gouvernance participative – une large consultation publique et des processus décisionnels transparents. Cela a marqué une transition décisive vers la mise au centre du développement urbain des habitants, du patrimoine et de la durabilité environnementale. L'adoption du premier plan de gestion du patrimoine mondial de l'UNESCO en Croatie a renforcé cette approche et établi un cadre urbain intégré visant à préserver l'intégrité de la ville historique tout en garantissant que Dubrovnik reste, avant tout, un lieu de vie. Ce plan promeut des projets transversaux qui intègrent les dimensions patrimoniale, sociale, écologique, culturelle, de mobilité et économique dans une vision urbaine commune.

Cette transformation a produit des résultats mesurables. Dubrovnik a été désignée Capitale européenne et Pionnière verte du tourisme intelligent en 2026, tandis que le Conseil mondial du tourisme durable a relevé la note de durabilité de la ville.

Présentation et objectifs du projet

Le projet « Dubrovnik, une ville vivante » repose sur la transformation à long terme de Dubrovnik, qui passe d'une destination touristique surpeuplée à un environnement urbain durable, équilibré et fonctionnel où les citoyens sont au cœur du développement.

La ville de Dubrovnik reconnaît que l'évolution des centres historiques à l'époque moderne doit respecter le principe selon lequel la ville est faite pour y vivre. Lutter contre la tendance au dépeuplement, qui s'est rapidement intensifiée en raison du surtourisme et de la transformation des appartements familiaux en logements de location de courte durée, a nécessité une approche stratégique mise en œuvre à travers une série de mesures multisectorielles. Les politiques de logement sont donc conçues comme des instruments visant à préserver la fonction résidentielle du centre historique, à renforcer la diversité sociale et générationnelle et à garantir des conditions de logement dignes.

Le projet place la revitalisation démographique au cœur de ses préoccupations, en s'attachant à encourager les résidents à rester ou à revenir dans le centre historique grâce à des subventions ciblées et à des programmes de rénovation.

Étroitement lié à cet objectif est celui d'améliorer la qualité de vie des résidents en créant de meilleures conditions de vie grâce à une offre de logements améliorée, au développement des infrastructures et à des services d' s publics accessibles, avec une gestion des flux de visiteurs, tout en assurant un équilibre entre le tourisme et la vie quotidienne. Il promeut des solutions de ville intelligente et des outils numériques pour améliorer la gestion urbaine, renforce la participation des citoyens à la prise de décision et soutient le développement urbain durable.

Financement

Le financement des projets est assuré par une combinaison de fonds européens, de financements nationaux et du budget propre de la ville de Dubrovnik. Les recettes provenant des billets d'entrée aux remparts de la ville et aux institutions culturelles, ainsi que du Dubrovnik Pass, sont réinvesties directement dans la protection du patrimoine, le développement des infrastructures, les programmes sociaux et les projets urbains durables.

Logements abordables

La ville de Dubrovnik s'efforce en permanence d'augmenter son parc immobilier et élabore de nouveaux programmes visant à garantir à ses citoyens des logements abordables, de haute qualité et confortables. Elle a développé son propre modèle de politique systématique du logement – « Dubrovnik Housing Development » – grâce auquel plus de 110 familles de Dubrovnik ont bénéficié d'un soutien à ce jour. De plus, 43 appartements attribués à la ville par le gouvernement croate sont loués à long terme à de jeunes familles dans la périphérie de la ville. Le terrain acheté par la ville de Dubrovnik à Pobrežje est destiné à l'aménagement de nouvelles zones résidentielles.

La mesure « 30 x 30 » a également été mise en place ; elle prévoit une aide financière de 30 000 € pour 30 familles par an, destinée à l'achat ou à la rénovation d'un logement. Les propriétaires sont tenus d'habiter ce logement pendant les dix années suivantes. Depuis le début de sa mise en œuvre en 2024, 33 contrats au total ont été attribués : 9 en 2024 et 24 en 2025. Avec l'adoption de la nouvelle loi sur le logement abordable en Croatie, qui inclut des propositions du maire de Dubrovnik et député Mato Franković, la mise en œuvre des mesures de la ville en matière de logement a gagné en efficacité. La ville de Dubrovnik n'a plus à payer d'impôts ni de cotisations sur les subventions accordées au titre de la mesure 30×30. Ces économies sont désormais directement répercutées sur les citoyens. La popularité de cette mesure a entraîné une augmentation des subventions de 30 000 € à 45 000 € par bénéficiaire, renforçant ainsi le soutien apporté aux familles pour répondre à leurs besoins en matière de logement.

Logements pour les familles nombreuses dans le centre historique

La ville de Dubrovnik met en œuvre des programmes de rénovation des appartements appartenant à la ville, améliorant ainsi les conditions de logement et soutenant la revitalisation démographique du

centre historique. La ville de Dubrovnik utilise le droit de préemption accordé aux autorités locales pour acquérir de nouveaux logements. L'objectif est de redonner vie à la vieille ville et de réduire davantage l'impact négatif du tourisme. À titre d'exemple, un propriétaire privé de ce type de logement gagne plus de 60 000 euros par an grâce à une location de courte durée. La ville rachète ce logement et le transforme en logement pour les familles locales. De plus, une partie des logements a été attribuée à la ville par le gouvernement croate. Le projet comprend l'achat, la rénovation et l'attribution d'appartements aux citoyens, en particulier aux jeunes familles. La rénovation comprend des travaux de construction, la modernisation des installations et la mise aux normes actuelles. L'objectif à long terme est la gestion durable du parc immobilier et la préservation de la communauté locale dans la ville. À cette fin, une décision a été adoptée concernant la location d'appartements situés dans le centre historique et appartenant à la ville, afin de répondre aux besoins en logement des familles nombreuses dans le centre-ville historique. En louant des logements dans le centre historique à des familles nombreuses, la ville contribue directement à la revitalisation démographique, qui est l'un des objectifs du développement durable dans le cadre du premier plan de gestion de la Croatie. À ce jour, la ville a attribué quatre appartements à l'intérieur des remparts, qui sont désormais occupés par des familles nombreuses comptant au total 16 enfants. D'ici fin 2026, deux autres appartements situés dans le centre historique, dans le quartier de Prijeko, d'une superficie respective de 81 et 54 mètres carrés, seront prêts à accueillir deux nouvelles familles nombreuses. Un budget de 494 178 € a été alloué à leur rénovation. De plus, trois autres appartements situés en dehors du centre historique seront rénovés d'ici fin 2026.

Rénovation et aménagement d'un appartement destiné à l'hébergement organisé des résidents du centre d'accueil Maslina

L'approche de Dubrovnik en matière d'habitabilité inclut également la prise en charge et l'inclusion des groupes vulnérables. Le projet de logement organisé pour les enfants et les jeunes privés de soins parentaux adéquats offre un environnement sûr et familial qui favorise leur autonomie. L'appartement, situé dans un palais Renaissance du centre historique, bénéficie d'une subvention entièrement financée d'un montant de 717 002,27 €. Il permettra de rénover et d'équiper un logement destiné à six enfants et jeunes privés de soins parentaux adéquats.

Éducation et vie communautaire au sein du centre historique – Nouvelle école primaire

L'ouverture d'une nouvelle école primaire au sein du palais Renaissance restauré représente un investissement important pour le maintien de la vie urbaine quotidienne au cœur du centre historique. Elle démontre comment le patrimoine peut être réutilisé de manière adaptative pour répondre aux besoins contemporains tout en préservant la continuité culturelle et en renforçant le sentiment d'appartenance.

Dans le palais rénové et restauré du centre historique, un nouveau bâtiment scolaire a été inauguré en 2023 en tant que partie intégrante de l'école primaire Marin Getaldić. Six salles de classe et des installations annexes ont été aménagées, ce qui a permis à l'école de fonctionner en un seul service le matin, attirant ainsi encore plus d'enfants vivant en dehors du centre historique.

Renforcement antisismique des îlots de bâtiments

Le programme de renforcement antisismique des îlots situés dans le centre historique améliore la sécurité structurelle tout en préservant les caractéristiques architecturales traditionnelles. Ce programme constitue un investissement direct du budget municipal dans des biens immobiliers privés, contribuant ainsi à la résistance sismique des structures des bâtiments et garantissant la sécurité des citoyens vivant dans le centre historique.

Gouvernance participative et responsabilité partagée

La participation et le dialogue constituent le fondement du modèle de gouvernance participative de Dubrovnik. La ville organise régulièrement **des audiences publiques** au cours desquelles les habitants discutent directement des défis urbains et proposent des solutions avec les autorités municipales. Au cours de ces discussions approfondies, les citoyens présentent leurs suggestions, leurs commentaires et leurs critiques au maire afin de parvenir à des conclusions et de proposer des solutions qui garantissent que la ville évolue dans une direction plus favorable à la communauté locale. Dans cette optique, de nombreuses mesures ont été mises en œuvre — notamment l'installation de sonomètres, la réduction du bruit grâce à l'interdiction des chariots élévateurs et des transpalettes sans pneus pneumatiques, l'introduction de véhicules de livraison électriques , un kiosque de service de colis accessible 24h/24 et 7j/7, ainsi que des améliorations des espaces publics — issues directement des retours des citoyens. Tout cela a fait de Dubrovnik un endroit où il fait bon vivre pour ses habitants.

Grâce au programme **de budget participatif**, les citoyens façonnent activement les priorités de développement de leurs quartiers. Le programme renforce la gouvernance participative et la transparence, permettant ainsi aux citoyens de devenir des co-créateurs actifs du développement urbain et de la responsabilité partagée plutôt que de simples observateurs passifs. Un cycle annuel de budget participatif permet aux citoyens de prendre part activement à la prise de décision. Depuis le lancement du programme en 2023, 496 propositions de projets ont été soumises, dont 75 ont déjà été menées à bien. Jusqu'à 60 000 € par projet sont alloués à chaque comité local, tandis que jusqu'à 120 000 € par projet sont alloués à chaque quartier de la ville, ce qui porte la valeur totale des projets sur un cycle d'un an à environ 2 millions d'euros.

Préserver la vie quotidienne

Dans le cadre de l'initiative de budget participatif de Dubrovnik, un projet pilote d'aide à domicile pour les personnes âgées, intitulé « Homo u spenzu », est en cours de mise en œuvre. Ce projet vise à soutenir les citoyens âgés (de plus de 70 ans) et les personnes à mobilité réduite dans le centre historique en les aidant à accéder aux produits alimentaires de base et aux produits de première nécessité.

L'installation de mains courantes dans tout le centre historique et dans l'ensemble de la ville améliore l'accessibilité, en particulier pour les résidents âgés et les personnes à mobilité réduite. Cette intervention montre comment des améliorations urbaines à petite échelle contribuent de manière significative à l'inclusion et à l'habitabilité au quotidien. En 2025, des mains courantes ont été installées dans le centre historique de Dubrovnik sur une longueur totale de 240 mètres. Plus de 3,5 kilomètres de mains courantes ont été installés dans toute la ville.

Le programme de subventions en faveur de l'artisanat traditionnel à Dubrovnik est une initiative de longue date qui soutient et préserve le patrimoine artisanal de la ville. En soutenant un large éventail de métiers, de l'orfèvrerie et de la couture à la maçonnerie, en passant par la restauration et la fabrication de souvenirs, la ville veille à la préservation des savoir-faire traditionnels.

Les services urbains destinés aux citoyens vivant dans le centre-ville sont regroupés au sein d'une zone piétonne, notamment : ambulance, bureau de poste, marché aux poissons, marché bio, fleuriste, coiffeur, etc.

Intégrer la nature et améliorer la qualité de vie urbaine

Dubrovnik reconnaît que la durabilité environnementale et l'accessibilité des espaces publics sont des conditions fondamentales de l'habitabilité au sein d'une ville historique.

En utilisant de manière significative des fonds de l'UE d'un montant de 5,5 millions d'euros, la ville de Dubrovnik développe plusieurs investissements dans trois parcs, Gradac, Platana et Pile, situés à proximité de la vieille ville, qui, une fois achevés, contribueront à la végétalisation des espaces urbains, à l'adaptation au changement climatique et au bien-être urbain.

Le parc de Pile, rénové, crée un espace public multifonctionnel à l'entrée de la ville historique, couvrant 3 000 mètres carrés. Le projet comprend la plantation de nombreux arbres et la création d'espaces ombragés, un nouvel espace social en forme d'amphithéâtre, ainsi qu'une aire de jeux thématique pour enfants inspirée du patrimoine de Dubrovnik, avec la participation directe et active des élèves de l'École d'art Luka Sorkočević. L' du projet reflète le principe selon lequel l'espace public est un bien commun qui doit rester accessible et capable de favoriser l'identité collective.

Le réseau d'égouts médiéval a été rénové pour répondre aux besoins du XXIe siècle. Ce projet montre comment moderniser des infrastructures historiques tout en préservant leur valeur culturelle. Il allie innovation technique, protection de l'environnement et conservation du patrimoine. Les travaux de réparation et de restauration du canal de drainage mixte historique situé sous le Stradun et certaines parties du centre historique de Dubrovnik ont été achevés avec succès en 2025. Le réseau d'égouts du centre historique, construit au XIVe siècle, reste pleinement fonctionnel et empêche les inondations en cas de fortes pluies.

Accessibilité durable et réduction de la pression urbaine

La stratégie de mobilité de Dubrovnik vise à transformer les mobilités en réduisant les embouteillages, en améliorant l'accessibilité et en protégeant le cœur historique grâce à des solutions de transport durables et intégrées.

Depuis 2025, Dubrovnik a mis en place un régime de circulation spécial autour du centre historique, qui restreint l'accès des véhicules et donne la priorité aux résidents, aux transports publics et à la mobilité durable. Ce système a déjà permis de réduire considérablement les flux de circulation et les embouteillages autour de la zone protégée par l'UNESCO, avec 291 587 entrées de véhicules en moins par rapport à l'année précédente.

Le projet Park & Ride à Pobrežje, qui comprend 572 places de stationnement, constitue un investissement majeur dans la mobilité urbaine durable. Il vise à encourager les visiteurs à laisser leur

véhicule en dehors du centre historique et à poursuivre leur trajet vers la vieille ville en empruntant les transports publics mis en place.

Conclusion

La ville de Dubrovnik reste déterminée à développer des politiques de logement durables et inclusives, à gérer le tourisme de manière responsable, à repenser la réglementation et à élaborer des solutions sur mesure. La ville s'emploie activement à améliorer la qualité de vie de ses habitants tout en préservant l'habitabilité et l'authenticité du centre historique. Grâce à ces mesures à long terme, Dubrovnik cherche à garantir que les familles locales puissent continuer à vivre, travailler et construire leur avenir dans la ville, en reconnaissant que ses citoyens sont les véritables gardiens de l'identité et de la durabilité de Dubrovnik.

Maire de la ville de Dubrovnik

Mato Franković