NPU

18e Congrès mondial de
l'Organisation des Villes du Patrimoine Mondial

MARRAKECH DU 26 AU 29 OCTOBRE 2026

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



ORGANISATION DES VILLES
DU PATRIMOINE MONDIAL

NPU

Le Nouveau Projet Urbain est le cadre stratégique de l'Organisation des villes du patrimoine mondial (OVPM). Il sert de référence aux villes membres pour renforcer l'habitabilité de leurs centres historiques afin qu'ils demeurent habités et vivants.

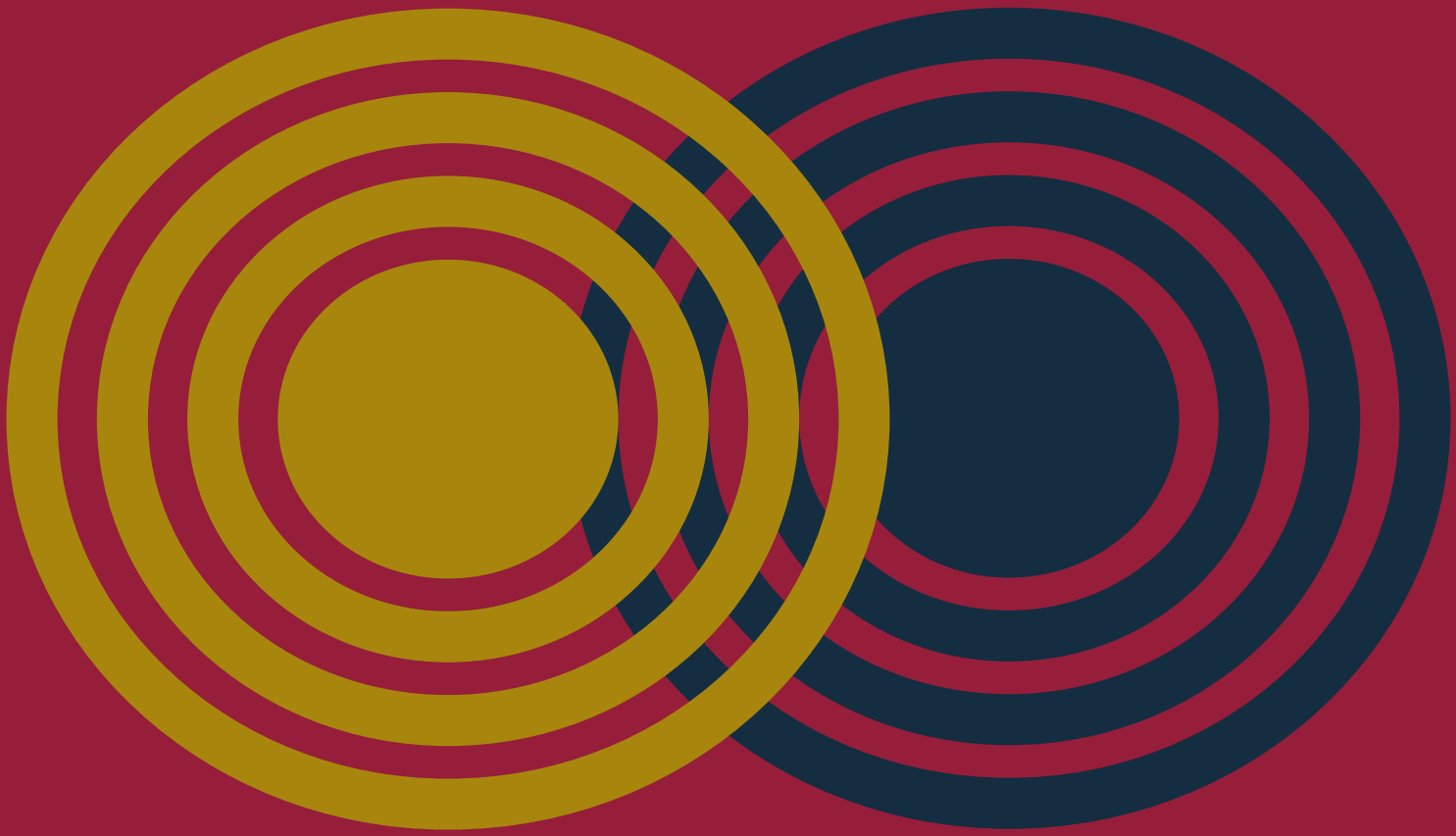


Il est l'aboutissement d'une démarche amorcée au **Congrès mondial de Québec (2022)** et entérinée au **Congrès de Cordoue (2024)**. Ses fondements conceptuels introduisent un changement de paradigme qui facilite le passage d'une gestion des sites inscrits à la Liste du patrimoine mondial, centrée sur la conservation, à une planification urbaine des centres historiques.

Urbanisme, développement économique, cohésion sociale et environnement sont pensés ensemble, en mettant les habitants au centre des réflexions sur la ville de demain et en donnant au patrimoine un rôle déterminant pour la cohérence des actions.

NPU

1. Fondements conceptuels



NPU

L'« **habitabilité** » et les « **centres historiques** » sont les deux fondements conceptuels qui positionnent l'**OVPM** en tant qu'acteur clé de la gestion du patrimoine mondial, dans un contexte international dynamique.



NPU

1.1 L'habitabilité : le cœur de l'action publique

L'habitabilité traduit, dans une approche systémique, les Objectifs de développement durable (ODD) des Nations unies en tenant compte de la diversité des situations auxquelles les villes de l'**OVPM** font face.

Elle regroupe les conditions qui permettent aux villes du patrimoine mondial de demeurer habitées, de se préserver par l'usage et de se transmettre par une transformation maîtrisée conciliant continuité des héritages, évolution des modes de vie et exigences de modernité :

- les conditions matérielles, héritées, revitalisées ou nouvelles, adaptées à la vie contemporaine et aux changements climatiques;
- les conditions économiques, sociales et culturelles favorisant la prospérité individuelle et collective;
- les conditions symboliques et relationnelles nourrissant le sentiment d'appartenance, la fierté collective et la capacité de former des communautés soudées;
- les conditions d'hospitalité attirant les visiteurs, facilitant l'intégration des nouvelles populations et favorisant l'implantation d'activités innovantes porteuses d'évolutions sociétales;
- les conditions opérationnelles renforçant l'action publique et permettant d'engager les transformations nécessaires.

N
P
U

L'habitabilité est propre à chaque ville, qui doit trouver sa trajectoire d'évolution en s'appuyant sur sa singularité : son histoire, sa culture, son climat, les choix du passé dont est issu son patrimoine qui, au fil du temps, ont façonné l'intelligence de son territoire.

En plaçant la qualité de vie et le bien-être de la population au cœur de l'action publique, l'habitabilité change nécessairement la manière de concevoir les stratégies, les projets et les investissements. Elle réoriente ainsi la finalité des politiques en apportant une compréhension globale de la ville patrimoniale et de ses enjeux.

Dans cette perspective, le patrimoine est une ressource irremplaçable. Sa préservation ne peut être dissociée des conditions de vie des personnes qui y vivent et qui ont le privilège de l'utiliser pour façonner leur bien-être collectif. Les villes ont la responsabilité de le transmettre aux générations suivantes pour qu'elles puissent, à leur tour, l'interpréter en fonction des besoins de leur époque.

NPU

1.2 Les centres historiques : des laboratoires d'innovation urbaine

Les centres historiques des villes du patrimoine mondial — c'est-à-dire les biens inscrits, leurs zones tampons et, parfois, des périmètres élargis — sont des territoires urbains hérités, complexes et cohérents, au cœur des tensions entre usages actuels et ambitions futures.

Ils offrent une échelle d'intervention idéale pour agir sur l'habitabilité et en font les lieux des transitions urbaines contemporaines. Leur capacité à s'adapter et à évoluer au rythme des transformations sociales, économiques et environnementales constitue le fondement de leur vitalité et de la reconnaissance internationale des valeurs humanistes qu'ils incarnent.

NPU

De tout temps, ces centres ont été des espaces de convergence, de métissage et d'échanges qui nourrissent leur dynamisme. Leur densité, leur mixité fonctionnelle, leur morphologie compacte, la diversité des usages qu'ils favorisent, leur échelle humaine, ainsi que la force des communautés anciennes et des savoir-faire locaux constituent un capital urbain, social et culturel exceptionnel et un système de valeurs à mettre au service de l'habitabilité :

- **l'urbanité**, source de vivre-ensemble, de bien-être, de modes de vie ancrés localement;
- **la qualité et la beauté du cadre bâti** et des espaces publics comme facteur de compétitivité et de dynamisme économique;
- **la mixité sociale**, générationnelle et fonctionnelle, inclusive et solidaire;
- **la fierté et le sentiment d'appartenance** d'une population investie dans l'avenir de son cadre de vie;
- la préférence donnée à **la réhabilitation de l'existant** plutôt qu'au remplacement;
- **le respect de l'authenticité patrimoniale** dans l'architecture et l'urbanisme;
- **la sobriété et la frugalité** dans l'utilisation des ressources au service de la transition écologique;
- **la cohabitation dynamique** de l'ensemble des fonctions au sein des centres historiques; et
- **la valorisation des récits**, des histoires et des intelligences de ces territoires urbains.

NPU

2. Perspectives opérationnelles : « processus locaux pour l'habitabilité »



NPU

Le Nouveau Projet Urbain aide les villes membres de l'**OVPM**, quelles que soient leur situation géographique, leur histoire ou leurs ressources, à mettre en place des « processus locaux pour l'habitabilité » touchant leurs centres historiques. Ces processus tiennent compte de l'ampleur et la diversité des enjeux et de l'urgence d'agir pour relever les défis et réunir les conditions de leurs succès.



NPU

2.1 Enjeux pour les centres historiques

Les villes membres de l'**OVPM** partagent des enjeux qui reflètent les risques de conflit entre « **patrimoine** » et « **usages** », entre « **mémoire** » et « **modernité** », entre « **attractivité** » et « **bien-être** ». Si elles ne sont pas toutes soumises aux mêmes degrés de difficultés, elles font toutes face non pas à des problèmes isolés, mais à des phénomènes qui se renforcent l'un l'autre.

- **L'urbanisation et l'évolution des modes de vie** exercent des pressions sur la ville héritée, conçue pour d'autres rythmes et d'autres usages.
- **Les infrastructures consacrées à l'automobile** transforment le centre historique, qui passe d'un lieu de résidence à un décor, et déstructurent un espace de vie au profit d'un espace de passage.
- **La dépendance au tourisme** menace ce qu'il est censé valoriser, et la marginalisation économique réduit la fonction sociale de la ville historique.
- **Le patrimoine cesse d'être vivant**; sa valeur pour la société est reléguée à la marge des projets urbains, ce qui fragilise les communautés et le vivre-ensemble, fragmente les identités et disperse les récits fondateurs, au risque de les éteindre.
- **La population résidante s'éloigne des décisions**, les acteurs locaux peinent à se coordonner, les institutions perdent en légitimité, les projets s'éparpillent.
- **L'ambition urbaine se fragilise** sous l'effet du cloisonnement institutionnel, de la méfiance à l'égard des instances dirigeantes et du manque de financement accentué par des modèles économiques inadaptés aux projets d'habitabilité.

NPU

Le Nouveau Projet Urbain privilégie quatre Axes stratégiques pour répondre à ces enjeux.

Requalifier l'habitat
pour affirmer la prééminence de la fonction résidentielle.

Rafraîchir la ville,
aux sens propre comme figuré, pour opérer la transition climatique.

Transformer les mobilités
pour ériger l'accessibilité en bien commun plutôt que d'en faire un privilège coûteux

Régénérer l'urbain
pour offrir un environnement attractif et rassurant, tant pour la population que pour ceux et celles qui visitent la ville ou qui cherchent à innover et créer.

NPU

2.2 « Défis à relever » pour réaliser l'habitabilité

Les villes membres de l'**OVPM** relèvent des défis qui définissent l'espace intellectuel dans lequel s'inscrit le **Nouveau Projet Urbain**. Ils ne sont pas envisagés comme des secteurs d'intervention distincts, mais comme des leviers interdépendants articulant patrimoine, développement urbain et bien-être :

- **la primauté de la fonction résidentielle** dans les centres historiques, renforcée par la réhabilitation des bâtiments vacants, l'encadrement des résidences de tourisme et une offre de logements diversifiée, de qualité et abordable pour toutes les catégories sociales, associée à la proximité des services et commerces ;

- **la qualité des espaces publics** comme élément structurant de la vie collective et facteur de compétitivité et de dynamisme économique, conciliant mobilité active, vitalité économique et diversité des usages entre résidents et résidentes, visiteurs et événements ;

- **l'amélioration du confort climatique** de l'ensemble de la population par la réinterprétation des traditions et une meilleure intégration de la nature dans les centres historiques pour améliorer la santé publique, réduire la pollution, les nuisances et les îlots de chaleur ;

- **la mobilité active** combinant différents modes de déplacement pour libérer les espaces publics, anticiper et réduire les effets des changements climatiques et favoriser une accessibilité apaisée, compatible avec la qualité patrimoniale des lieux ;

Suite page suivante >

NPU

- **l'efficacité énergétique** des bâtiments historiques et des interventions contemporaines en considérant le centre historique comme un territoire distinct, mais cohérent et interrelié au reste de la ville ;

- **l'adaptation aux bouleversements** environnementaux, sociaux ou économiques en puisant dans la continuité historique, les valeurs immatérielles, ainsi que la capacité du patrimoine bâti à s'ajuster et à contribuer à la transition écologique ;

- **l'authenticité du patrimoine**, facteur d'identité des communautés et de la vigueur de l'intelligence des territoires urbains, de leur capacité à se réinventer et à transmettre l'urbanité et les valeurs propres à chaque ville du patrimoine mondial ;

- **la réhabilitation du bâti ancien**, dans le respect de l'exigence de beauté et de qualité des innovations architecturales grâce aux savoir-faire traditionnels et aux caractéristiques du patrimoine matériel ;

- **le tourisme équilibré**, moteur d'une économie locale qui profite à la population, contribue à renforcer les communautés locales et soutient l'attractivité et le dynamisme des villes ;

- **la participation des communautés** avec des populations sensibilisées, responsables et investies dans le cadre de communautés agissantes et de modes de vie en évolution, en appui aux pouvoirs publics pour préserver et transmettre son identité patrimoniale.

NPU

2.3 « Conditions de succès » des processus locaux

Pour relever les défis, les « processus locaux » agissent aussi sur les conditions indispensables à la réussite des projets d'habitabilité.

A. Faire évoluer la gouvernance

La gouvernance doit s'adapter pour lever les obstacles politiques, administratifs et professionnels. Le changement de paradigme induit permet de passer d'une logique de conservation à une logique de transformation urbaine qui n'est plus strictement sectorielle ou exclusivement patrimoniale.

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

I. Un engagement politique promoteur de l'habitabilité

L'habitabilité des centres historiques repose avant tout sur un changement d'approche politique, une amélioration des pratiques et une capacité à s'adapter à des mutations urbaines profondes et rapides. Cet engagement repose sur une vision de l'avenir du centre historique qui donne à l'action publique une direction commune et à long terme. Axée sur l'habitabilité, cette vision place l'humain au cœur des préoccupations urbaines et fait du patrimoine une ressource.

II. Des capacités institutionnelles renforcées

Les enjeux liés à l'habitabilité dépassent les frontières administratives traditionnelles et nécessitent une coordination accrue entre les services municipaux, entre les différents niveaux de décision et d'action, ainsi qu'entre toutes les parties prenantes. L'organisation et les procédures institutionnelles permettent de dépasser les logiques sectorielles et d'intégrer de nouveaux intervenants dans les processus de décision et de gestion afin de renforcer l'efficacité de l'action publique.

III. Une communauté d'intérêts porteuse d'une culture de l'innovation

L'habitabilité requiert la mobilisation de tous les acteurs de la transformation urbaine : décideurs, gestionnaires, résidents et résidentes, experts, intervenants économiques et partenaires institutionnels. Ils contribuent ensemble à définir une ambition commune et à mettre en œuvre des actions. 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.

NPU

B. Mettre en place des stratégies globales

Une stratégie globale est nécessaire pour traduire l'habitabilité en engagements concrets. Elle sert de référence à l'ensemble des acteurs, réunis autour d'une même intention; elle guide les arbitrages et oriente les décisions au-delà des mandats institutionnels. Elle prend en compte l'interdépendance des besoins et les possibilités de synergies liées au logement, à la mobilité, à la transition écologique ou au développement économique et social.

Une stratégie globale qui favorise l'habitabilité repose sur trois grands principes :

I. Une interprétation partagée

L'habitabilité devient une ambition collective lorsque les acteurs partagent une même compréhension des enjeux, des aspirations et de l'avenir de leurs centres historiques. Cette interprétation dépasse les intérêts sectoriels et de concrétiser la vision politique en une approche cohérente de la transformation à long terme du centre historique.

II. Des modes de planification et de gestion souples et évolutifs

Les stratégies globales concrétisent une direction commune qui procure une cohérence et l'arrimage des différents plans et politiques publiques en place, sans remettre en cause les compétences des services responsables. Elles favorisent une gestion qui s'adapte à l'évolution des besoins et des défis urbains tout en conciliant les actions immédiates et les perspectives à long terme.

III. Des objectifs opérationnels

Les objectifs opérationnels, précis, assurent des résultats concrets. Ils structurent une logique d'action transversale et coordonnée qui mobilise de manière complémentaire les principaux leviers de transformation urbaine pour réaliser de manière conjointe et simultanée les grandes orientations de l'habitabilité *(Requalifier l'habitat, Rafraîchir la ville, Transformer les mobilités, Régénérer l'urbain)*.

NPU

C. Créer un cadre commun pour l'investissement dans le patrimoine

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.

Un cadre commun pour l'investissement dans le patrimoine repose sur trois grands principes :

I. Les pouvoirs publics comme facilitateurs

Les organismes publics ne peuvent assumer seuls le financement de la revitalisation du patrimoine. Ils ne devraient d'ailleurs pas chercher à le faire. Leur rôle devrait consister à créer les conditions propices à l'investissement autre que public. Cela implique d'absorber les risques liés aux premières phases des projets et de créer une base sur laquelle l'investissement privé pourra s'appuyer.

II. Une représentation structurée de la société civile

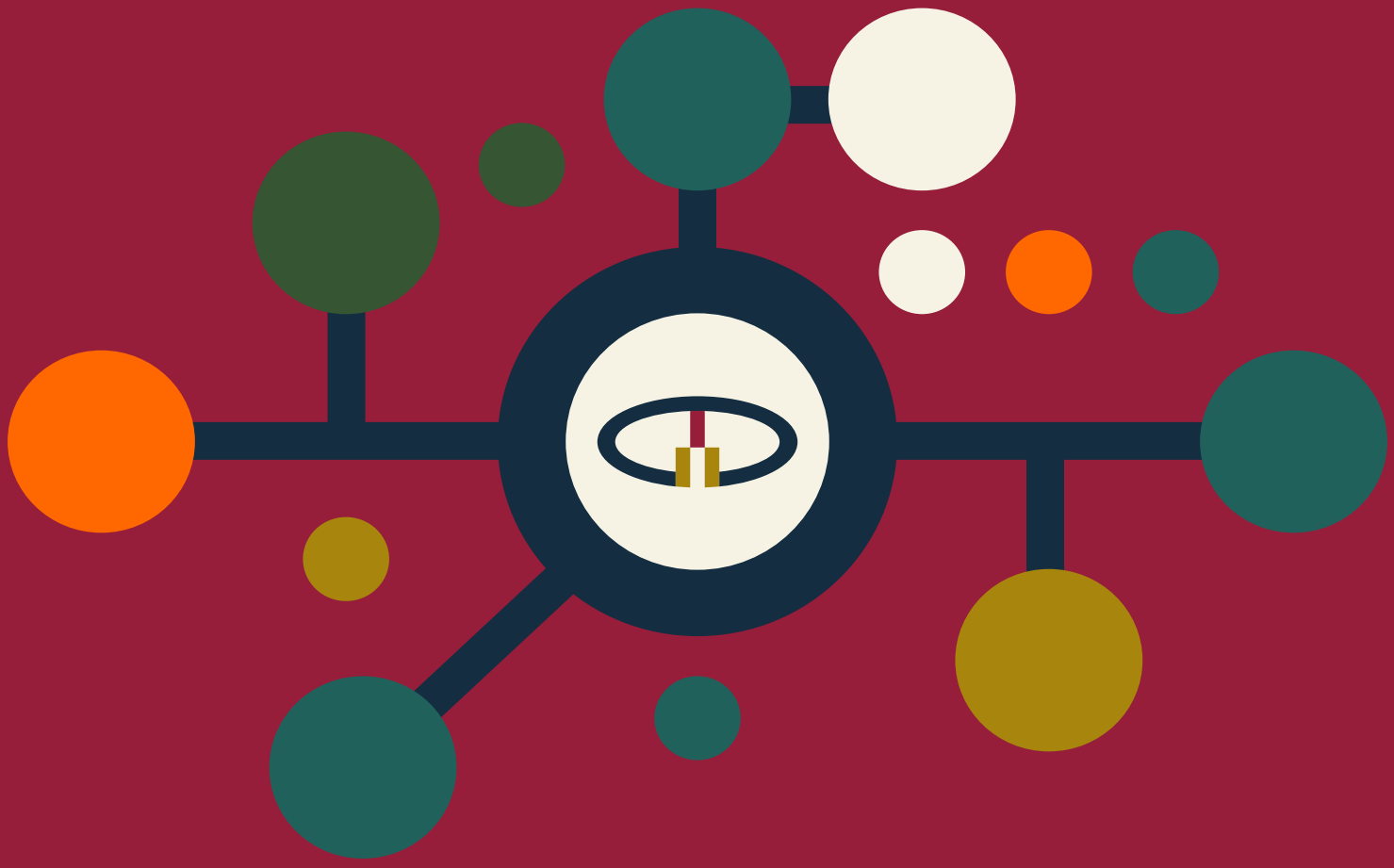
Un cadre de gestion efficace intègre la participation de la société civile, qui apporte un savoir-faire local et une légitimité qui renforce la crédibilité des projets aux yeux des investisseurs comme des bailleurs de fonds. Elle fait le lien entre les différentes perspectives et intérêts en présence, facilitant également l'harmonisation terminologique concernant les modalités d'investissement, les attentes en matière de rendement et la conformité aux normes applicables aux biens patrimoniaux.

III. Des projets structurants

Les projets structurants constituent la traduction concrète des ambitions portées par les stratégies d'habitabilité. Ils ouvrent la voie 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 accroissent la cohérence des interventions publiques et favorisent une transformation à plus grande échelle du territoire.

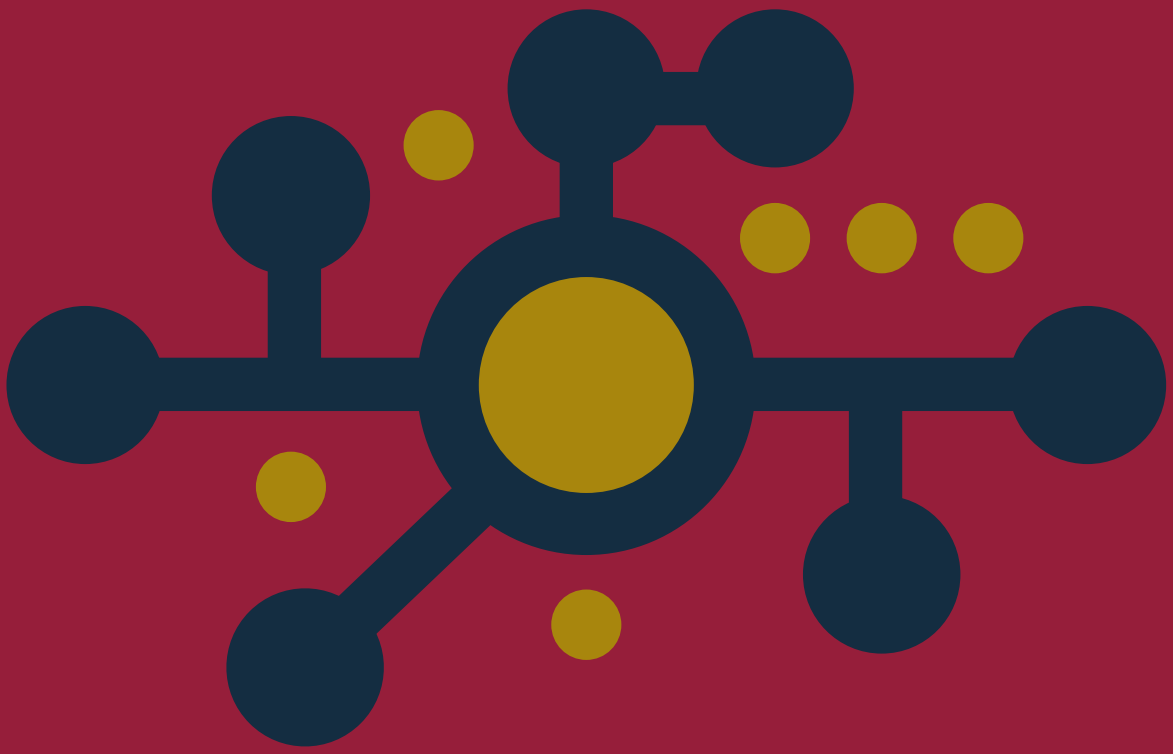
NPU

3. Rôle de l'OVPM



NPU

Le rôle principal de l'**OVPM** est d'accompagner les villes membres du réseau dans la mise en œuvre de leurs « processus locaux pour l'habitabilité ». L'Organisation met à la disposition des acteurs locaux — responsables politiques, gestionnaires de site, services techniques et autres partenaires de la transformation urbaine — des méthodes, des outils et des retours d'expérience.



NPU

L'**OVPM** offre un espace d'échanges, d'apprentissages et d'évolution qui permet à chaque ville membre de mettre en œuvre sa trajectoire d'habitabilité. Que les villes membres s'engagent dans un processus systématique à long terme, s'interrogent sur des problèmes précis, travaillent à des projets particuliers ou souhaitent bénéficier d'un apprentissage continu, elles peuvent s'appuyer sur l'offre d'accompagnement bonifié de l'**OVPM**, qui renforce les modalités de collaboration au sein de l'**OVPM** et avec ses partenaires internationaux.

Le Plan d'action de l'**OVPM** capitalise sur les expériences passées pour mieux accompagner les villes, dans la perspective particulière des « processus locaux », notamment en offrant :

- des rencontres régionales et des congrès mondiaux tous les deux ans ;
- des travaux collectifs sur des thématiques générales ou des enjeux concrets ;
- des coopérations techniques et professionnelles ;
- des activités d'apprentissage pour renforcer les compétences ;
- des démarches de sensibilisation et d'éducation ;
- des outils et des démarches de capitalisation et de mise en commun des expériences ;
- des initiatives de valorisation des transformations réussies et des modèles proposés.

NPU

Finalement, l' « Observatoire de l'habitabilité », développé comme un outil d'intelligence collective, complètera le dispositif mis en place par l'OVPM pour accompagner les « processus locaux ». Il reprend et systématise les étapes du processus de réflexion collective qui a mené à l'élaboration du **Nouveau Projet Urbain**. Il renforce la logique établie par l'ingénierie collaborative développée par l'OVPM depuis 2022 afin de valoriser l'expertise des villes. En pratique, l'Observatoire sera tout à la fois la mémoire des actions des villes, un outil d'apprentissage et de connaissances, un laboratoire et un accélérateur de projets d'habitabilité, un système d'alerte sur les risques et les difficultés émergentes et un outil d'évolution continue du **Nouveau Projet Urbain** et des projets d'habitabilité dans les villes patrimoniales.

ORGANISATION DES VILLES
DU PATRIMOINE MONDIAL

Nous contacter : secretariat@ovpm.org • ovpm.org