

« MÉDINAS 2030 »

Réhabilitation des centres historiques

Réhabilitation des centres historiques
Un programme de gestion du savoir
Du Centre Méditerranéen pour l'Intégration
Marseille – Décembre 2010



CENTRE de MARSEILLE
pour l'INTEGRATION en MÉDITERRANÉE

L'initiative « Médinas 2030 »



D'ici 2030, près de 80 % des populations des pays partenaires méditerranéens seront concentrées sur 10 % de leurs territoires, essentiellement le long des côtes. Cette urbanisation croissante engendre de nombreux défis socioéconomiques qu'il importe de relever. L'un des grands sujets de préoccupation procède du constat que la situation socioéconomique des anciens centres urbains historiques appelés « médinas » (notamment dans les pays du Maghreb), ne cesse de se détériorer. L'initiative « Médinas 2030 » rassemble organisations internationales, investisseurs, associations de villes et experts concernés et vise une prise de conscience de l'importance que représente l'enjeu de la réhabilitation des centres historiques pour le développement durable des villes méditerranéennes.

Promouvoir la prise de conscience des décideurs publics et des acteurs

Après consultation avec des parties prenantes internationales, la Banque européenne d'investissement a lancé en 2008 l'initiative « Médinas 2030 » lors d'une conférence qui s'est tenue dans le cadre de la Biennale d'Architecture de Venise en Octobre de la même année. Les travaux de la conférence ont été publiés dans l'ouvrage « Médinas 2030 : Scénarios et Stratégies »¹ et ont conduit à la définition d'une série d'objectifs clés.

L'initiative Médinas 2030 vise ainsi à sensibiliser les décideurs politiques à la nécessité d'agir en faveur de la réhabilitation des quartiers historiques dans le bassin méditerranéen et à définir une vision à moyen et long terme qui fasse de ces « cœurs des villes » un élément essentiel du développement des agglomérations. En effet, les nouveaux schémas migratoires des

habitants tendent à favoriser une précarisation de l'habitat, du fait de l'absence d'investissements dans la réhabilitation du bâti.

C'est avec cet objectif à l'esprit qu'un séminaire a été organisé, par la BEI, à Marseille les 8 et 9 octobre 2009. Près de 200 personnes y ont assisté, parmi lesquels 40 % de décideurs publics nationaux et de nombreux maires des villes du Sud et de l'Est du bassin méditerranéen. Au nombre des participants figuraient également des universitaires, urbanistes, professionnels du logement et représentants d'institutions financières internationales. L'ensemble des pays partenaires méditerranéens y étaient représentés.

De plus, une exposition itinérante a été lancée afin de diffuser et rendre public les expériences et les enjeux des projets de réhabilitation réussis en Méditerranée. Cette exposition a été présentée lors du séminaire à Marseille mais a, depuis, voyagé à travers les différents événements dans la région, à Barcelone, Luxembourg et Damas.

¹ « Médinas 2030 : Scénarios et Stratégies », M. Balbo (dir.), L'Harmattan, 2010.

Des stratégies intégratives

Le deuxième objectif du programme vise à définir des stratégies et mécanismes intégrés de réhabilitation urbaine et de gestion des villes, qui permettent de traiter les problèmes d'aménagement de l'espace, de planification économique et sociale et de gouvernance publique. La marginalisation des activités économiques traditionnelles résultant de l'expansion des villes a appauvri les populations locales, remis en cause l'attractivité urbaine des centres historiques et tend à les transformer, au mieux, en simples lieux touristiques. Un certain nombre de pays étant dépourvus d'un cadre qui permette de répondre spécifiquement aux besoins des médinas, ces dernières se retrouvent désarmées face au processus de dégradation urbaine.

La stratégie doit viser à promouvoir la qualité de vie pour les habitants sur un plan à la fois économique et social, tout en préservant les traditions culturelles des centres-villes.

Celle-ci doit cibler de manière large des objectifs clés tels que l'accès à des services publics adaptés et la création d'emploi, qui revêtent une grande importance aux yeux des résidents et sont essentiels pour prévenir la marginalisation des centres-villes. De plus, elle doit avoir pour objectif de concilier modernité et tradition afin d'éviter que l'urbanisation à venir n'isole davantage les médinas.

Un consensus a émergé lors du séminaire de Marseille de 2009 quant à la nécessité de définir une stratégie cohérente



de développement des médinas, qu'il importe de distinguer de la stratégie de conservation des monuments historiques ou du déploiement d'activités touristiques. Il a été souligné que le développement durable des médinas suppose une politique intégrée qui réponde simultanément aux enjeux de la protection du patrimoine, du logement et de l'essor économique.

De même, les participants se sont accordés sur le fait que les populations locales devaient constituer le cœur de cette

stratégie et les pouvoirs publics mettent en avant des processus participatifs associant les résidents.

Des dispositifs de financement adaptés

Enfin, le programme a pour ambition de proposer une ingénierie financière adaptée aux enjeux précités. Celle-ci devrait passer par le recensement et l'adaptation des outils de financement en vue d'accompagner la réalisation des opérations de réhabilitation. La mise en œuvre effective du programme pour la réhabilitation des médinas exigera des engagements à long terme de la part des investisseurs publics et privés, à l'échelle à la fois locale, nationale et internationale.

Le séminaire de Marseille a conclu que les ressources publiques ne suffiront pas à satisfaire les besoins et devront exercer un effet de levier en vue de mobiliser d'autres types de financements. Les partenariats financiers avec le secteur privé (investisseurs et société civile) doivent notamment être valorisés.



Principes d'action du programme

Les mesures destinées à réhabiliter les centres urbains historiques s'articulent autour de trois piliers. Tout d'abord, il importe d'adopter une vision pragmatique de la réhabilitation des médinas. Les futures opérations financées doivent être transparentes et la gouvernance assurée de manière à en garantir une gestion globale et intégrée. Dans un second temps, la connaissance approfondie des dimensions socioéconomiques et financières des projets conduits en Méditerranée, ainsi que leur évaluation comparative, constituent des facteurs clés de réussite de l'initiative. Ceux-ci sont tout aussi déterminants dans la mobilisation d'investisseurs privés pour l'avenir. Enfin, l'implication des habitants est cruciale quant à la viabilité de l'initiative.

Intérêt des décideurs politiques et experts

À l'occasion du séminaire de Marseille, un questionnaire a été distribué en vue d'évaluer l'intérêt suscité par le programme

« Médinas 2030 ». Les résultats ont confirmé un intérêt marqué des parties prenantes potentielles à l'égard de l'initiative et, surtout, clarifié les attentes de long terme des investisseurs et des organisations pour le développement, notamment en matière d'appui à la mise en œuvre de partenariats public-privé (PPP) et de gestion de projets intégrés qui sont par nature complexes.

Près de 96 % des participants considèrent qu'une démarche euro-méditerranéenne serait la meilleure formule pour insuffler une nouvelle dynamique aux activités. Les fondements du programme ont été posés lors de ce séminaire et d'autres rencontres et sont suffisamment stables pour servir de support aux actions futures.

De surcroît, 91 % des participants ont affirmé que les pouvoirs locaux et nationaux seraient disposés à collaborer avec l'initiative « Médinas 2030 ». Bon nombre d'entre eux sont également convaincus que les résidents, artisans, marchands et commerçants accueilleront favorablement le

« MÉDINAS 2030 »

Réhabilitation des centres historiques



cadre d'action à venir, synonyme de financements adéquats aux divers acteurs engagés dans les opérations de réhabilitation des centres urbains historiques.

Enfin, 90 % des participants ont estimé que les institutions financières internationales exercent un rôle clé quant au soutien à la réhabilitation des médinas, et plus particulièrement lorsqu'il s'agit de contribuer à la finalisation des montages financiers.

Certaines craintes ont néanmoins été formulées concernant le manque d'expérience technique dans le domaine. Parmi les autres motifs évoqués, les intervenants ont également cité un trop grand nombre de parties prenantes nuisant fortement au consensus et, par ailleurs, l'absence d'une vision stratégique clairement définie. L'initiative « Médinas 2030 », devrait contribuer, à travers l'identification d'opérations exemplaires, à réduire ces obstacles, notamment, grâce à la création d'un cadre d'intervention clair et par la coordination des efforts de toutes les parties.

Livrables du programme

Un Comité Scientifique

Premièrement, compte tenu des opinions exprimées à travers les réponses au questionnaire, un Comité Scientifique chargé de sensibiliser les différentes parties prenantes, notamment les pouvoirs publics des pays partenaires, a été constitué. Il contribuera à mieux faire connaître les objectifs de l'initiative « Médinas 2030 », à suivre la mise en œuvre de l'initiative et à détecter les besoins d'assistance et de financement.

Un projet pilote à Meknès

Un projet pilote mis en œuvre actuellement à Meknès permettra par ailleurs de mettre en évidence les moyens



disponibles pour venir en aide au secteur du logement. Un séminaire sera organisé début 2011 pour présenter les résultats préliminaires du projet pilote.

Une étude documentaire

Afin de mieux informer la direction de l'initiative, l'une des premières actions a été une étude documentaire pour examiner le contexte actuel dans les pays partenaires méditerranéens et d'identifier plusieurs médinas qui seraient les plus éligibles pour un investissement.

Une étude pré-opérationnelle

L'action principale de l'initiative « Médinas 2030 » implique la publication d'une étude pré-opérationnelle définissant la valeur ajoutée du programme. Cette étude permettra également d'identifier des projets spécifiques qui doivent être financés, les outils financiers et une feuille de route pour le

programme. Un séminaire devrait avoir lieu fin 2012 afin de présenter les résultats de cette étude.

Une procédure de consultation des institutions financières

Enfin, une procédure de consultation des institutions financières internationales et des partenaires financiers sera lancée. Celle-ci aura pour objectif de tester les mécanismes de financement d'appui des projets de réhabilitation des médinas, qui pourront par la suite servir de cadre opérationnel pour les bailleurs de fonds et les investisseurs de long terme.

Le Centre Méditerranéen pour l'intégration de Marseille



CMI Le Centre Méditerranéen pour l'Intégration fut lancé à Marseille en Octobre 2009 afin de créer une plateforme pour l'intégration dans la région de la Méditerranée par le biais du dialogue de haut niveau sur les politiques sectorielles, et pour assurer la diffusion et la gestion du savoir dans les domaines d'importance primordiale pour le développement de la région méditerranéenne, à savoir : développement spatial et urbain ; compétences, emploi et mobilité ; environnement et eau ; transport et logistiques ; économie de la croissance, innovation et technologie. Les membres fondateurs sont les Gouvernements d'Égypte, France, Jordanie, Liban, Maroc et Tunisie, ainsi que la Banque mondiale, la Banque Européenne d'Investissement et la Ville de Marseille. D'autres partenaires se joindront certainement au Centre dans un proche avenir.

« MÉDINAS 2030 »

Réhabilitation des centres historiques



Contacts

Chef du programme

Guy Fleuret

g.fleuret@bei.org

Assistante du programme :

Yasmine Wazzi

y.wazzi@bei.org

Chargée de mission au CMI :

Myriam Benraad

m.benraad@bei.org



CENTRE de MARSEILLE
pour l'**INTEGRATION** en **MEDITERRANÉE**

Centre Méditerranéen pour l'Intégration

Villa Valmer, 271 Corniche Kennedy, Marseille 13007, France

ISBN 978-92-861-1291-1



9 789286 112911