

Réhabilitation urbaine dans les médinas

Comment le patrimoine culturel peut-il contribuer au développement économique ? Cette nouvelle étude, faisant partie d'une série de publications consacrées au développement urbain, répond à cette question à travers le cas du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord, et de la réhabilitation de ses centres historiques, les médinas. L'étude se penche sur le rôle du patrimoine culturel et de sa réhabilitation dans la revitalisation économique, communautaire et identitaire.

Quelle est la nature exacte de ce type de réhabilitation ? Il s'agit en somme de préserver le patrimoine culturel dans une optique qui favorise la réduction de la pauvreté et la croissance économique. Comme le montrent plusieurs exemples de projets financés par la Banque mondiale, les investissements en faveur du patrimoine culturel peuvent avoir un impact profond sur des groupes sociaux défavorisés et marginalisés : ces derniers y gagnent tout d'abord en autonomie et en vitalité, l'enjeu étant ensuite de les aider à trouver des manières novatrices d'améliorer leurs moyens de subsistance. Les bénéfices de ces projets de rénovation du patrimoine culturel sont nombreux : renforcement de l'économie locale et nationale, création d'emplois, amélioration de l'environnement urbain et de la qualité des espaces publics. En outre, une fois les sites réhabilités, la valeur des biens immobiliers et les recettes fiscales tendent à augmenter, ce qui permet de dégager des ressources supplémentaires pour soutenir les institutions locales et la fourniture de services publics.

Depuis les années 1970, la Banque mondiale a financé 241 projets d'investissement dans le patrimoine culturel (208 projets de prêts et 33 hors prêts), pour un montant total de 4 milliards de dollars EU. Actuellement, 117 opérations de ce type sont en cours d'exécution (100 projets de prêts et 17 hors prêts), ce qui représente un engagement remarquable de 2 milliards de dollars EU. Les projets liés à la réhabilitation du patrimoine culturel nécessitent des études exhaustives et une préparation minutieuse afin, d'une part, d'analyser les caractéristiques et l'état de préservation des biens concernés et, d'autre part, de mettre au point les interventions stratégiques appropriées aux communautés et aux économies locales. Une autre contrainte de ces projets est qu'ils sont liés généralement aux cadres juridiques et aux capacités institutionnelles du pays, et pas seulement aux investissements matériels¹.

En 2001, la région Moyen-Orient et Afrique du Nord de la Banque mondiale a été la première à produire une stratégie régionale dédiée à cette question, baptisée *Cultural Heritage and Development: A Framework for Action in the Middle East and North Africa* (« Patrimoine culturel et développement : un cadre d'action pour le Moyen-Orient et l'Afrique du Nord »). Cette stratégie soulignait le rôle du patrimoine culturel dans le développement économique, son importance pour les identités communautaires et nationales, et son potentiel en termes de développement social. Elle mettait également en lumière la place toute particulière des villes historiques, qui recèlent une partie essentielle des traditions, de la mémoire et de l'histoire du Moyen-Orient et de l'Afrique du Nord. Dix ans plus tard, une nouvelle publication vient tirer les leçons d'une génération de projets et d'investissements visant la réhabilitation urbaine des médinas. Ces projets

¹ Le gouvernement italien finance, depuis 2000, un fonds d'affectation spéciale géré par la Banque mondiale pour la préparation de projets liés au patrimoine culturel, le renforcement des capacités et le partage des connaissances. Ce fonds a décaissé plus de 40 crédits pour soutenir de telles opérations. En 2010, le gouvernement indien s'est joint à son financement, ce qui a largement accru l'appui des pays en développement en faveur des investissements dans le patrimoine culturel. Nous remercions vivement ces gouvernements de faciliter les activités de la Banque mondiale dans un domaine qui constitue un champ important du développement.

reposaient tous sur les deux hypothèses suivantes : i) même dans les pays qui connaissent une urbanisation et une modernisation rapides, les villes historiques continuent de jouer leur rôle clé de creuset du patrimoine culturel, spirituel et religieux, de lieu de perpétuation de l'artisanat traditionnel et de bassin exceptionnellement dense de petites activités économiques ; ii) alors qu'elles deviennent le cœur d'agglomérations en expansion, les villes historiques peuvent assurer de nouvelles fonctions en tant que centres de tourisme culturel attractifs (au niveau national et international) et sources de services urbains et de logements pour les populations locales.

Pour conclure, alors que les pays se modernisent et se transforment, les centres historiques peuvent être un facteur essentiel de continuité et de stabilité : le patrimoine du passé peut étayer le développement de demain. Mais, pour cela, il faut qu'un certain nombre de conditions soient remplies. L'expérience acquise par les projets démontre qu'un cadre juridique favorable, le soutien des capacités institutionnelles, un certain degré de consensus social et l'attention portée aux spécificités des différents groupes de populations concernées sont autant de conditions nécessaires à la réalisation des objectifs de la réhabilitation du patrimoine culturel. La Banque mondiale est fière de soutenir les gouvernements nationaux et locaux dans ce processus de développement, en collaboration avec les organisations de développement bilatérales et multilatérales, les réseaux internationaux, les organisations de la société civile et les fondations privées. Nous sommes engagés à poursuivre ce travail capital.

Abha Joshi Ghani

Responsable sectorielle
Service Développement urbain et gouvernement
local
Réseau du développement durable

Anna Bjerde

Responsable sectorielle
Service Développement urbain et social
Région Moyen-Orient et Afrique du Nord

Cette publication présente les objectifs clés de la réhabilitation des centres historiques, ou médinas, dans la région Moyen-Orient et Afrique du Nord tels qu'ils ont été élaborés par la Banque mondiale à l'issue d'une expérience de vingt ans dans le domaine des opérations de prêts et d'aide technique auprès des gouvernements de la région. Ces objectifs sont : i) la conservation du patrimoine urbain et culturel ; ii) le développement économique local des centres historiques ; et iii) l'amélioration des conditions de vie de la population locale. La réussite des projets tient à la réalisation simultanée de ces trois objectifs. Compte tenu du rôle radicalement nouveau que jouent désormais les centres historiques en ce qu'ils s'inscrivent dans des agglomérations urbaines de plus en plus vastes, la publication propose une nouvelle classification des « usagers » contemporains des médinas, qui sont considérés comme autant de segments de marché auxquels les initiatives de réhabilitation doivent s'adresser.

Ce document précise également les rôles respectifs du secteur privé et du secteur public, ainsi que du secteur à but non lucratif (le « tiers secteur »), qui doivent tous être encouragés à participer activement au processus de réhabilitation. Leurs activités spécifiques sont définies en s'appuyant sur des exemples de projets de réhabilitation au Liban, en Jordanie, au Maroc, en Tunisie, au Yémen et en Cisjordanie et Gaza. Le document présente aussi une analyse des réussites et des échecs mis en lumière par certaines études de cas, qui vient démontrer que la réhabilitation de médinas, à l'instar de l'ensemble des transformations urbaines, produit inévitablement une distribution inégale des bénéfices. Pour ses auteurs, le secteur public, et sa gestion intelligente du processus de réhabilitation, demeure la principale clé du succès des projets dans la mesure où il s'agit du seul acteur capable d'embrasser tous les objectifs énoncés précédemment et de cadrer les contributions des autres acteurs en conséquence.

Enfin, la publication examine les instruments financiers et fiscaux des investissements sectoriels et du financement international du développement visant à soutenir les gouvernements locaux et nationaux. Le tourisme culturel durable étant présenté comme la principale raison économique justifiant l'investissement de ressources financières dans la réhabilitation des médinas, le document présente également un indice novateur à critères multiples pour déterminer le potentiel touristique des villes historiques de la région. Cet indice a été récemment utilisé au Maroc pour mettre au point une stratégie nationale de réhabilitation des médinas.